VÁŠ DOPIS ZN.:

### Dle rozdělovníku

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Štvánová

TEL.: 377 195 422

FAX: 377 195 478

E-MAIL: helena.stvanova@kr-plzensky.cz

DATUM: 19. 6. 2014

**Zápis z porady Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, se stavebními úřady Plzeňského kraje konané dne 19. 6. 2014 v Plzni**

Porada byla věnována následující problematice:

1. **Novela zákona č. 100/2001 Sb., souvislosti se stavebním zákonem**

Stavební úřady byly informovány o návrhu novely zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. V připomínkovém řízení došlo k podstatným změnám v tomto návrhu. O konečném znění novely budou stavební úřady informovány.

1. **Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu**

§ 132 - § 142

- odst. 2, 3 - úkony podle těchto ustanovení se provádějí ve veřejném zájmu

- stavební úřad v rozhodnutí odůvodní konkrétní veřejný zájem, který zásah vyžaduje

**Kontrolní prohlídka stavby - § 133**

- odst. 1 – kdy se provádí kontrolní prohlídka stavby povinně a kdy se provádí podle potřeby

- odst. 2 – co lze zjišťovat při kontrolní prohlídce

- odst. 3 – kdo je povinen účastnit se kontrolní prohlídky (stavebník, projektant, stavby vedoucí), lze uložit pořádkovou pokutu podle § 173

- ve výzvě k účasti na kontrolní prohlídce uvádět účel kontrolní prohlídky

Rozsudek Krajského soudu v Plzni 30 A 84/2010: Podle § 2 odst. 3 správního řádu správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká a může zasahovat do těchto práv pouze za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Vzhledem k této povinnosti mělo být odvolateli přesně sděleno, proč má být na jeho stavbě vykonána kontrolní prohlídka. Je třeba si uvědomit, že realizací institutu kontrolní prohlídky dochází k určitému zásahu do práva na soukromí garantovaného předpisy nejvyšší právní síly. Jde sice o zásah provedený na základě zákona, ale to neznamená, že je možné adresáta o jeho konání uvědomit pouze tak, že se bude konat a co je třeba při něm předložit. Stavební úřad tedy měl ve výzvě k účasti na kontrolní prohlídce uvést, jaký veřejný zájem bude hájit a co konkrétně bude při kontrolní prohlídce zjišťovat.

- pořádková pokuta – znemožnění kontrolní prohlídky (§ 173)

8 As 10/2013

2 As 57/2009

**Výzva ke zjednání nápravy - § 134**

- odst. 2 – výzva ke zjednání nápravy

- odst. 3 – rozhodnutí – nařízení zjednání nápravy

- odst. 4 – postup při provádění nepovolené stavby

**Neodkladné odstranění stavby - § 135**

- odst. 2 – tehdy, když stavba hrozí zřícením (nejlépe posudek statika)

- určovat co nejkratší lhůty

- výkon rozhodnutí podle § 135 odst. 3

- lze nařídit i ústně při kontrolní prohlídce

zvážit možnost využití § 129 odst. 1 písm. a)

**Nutné zabezpečovací práce - § 135**

- havarijní stav stavby se stabilizuje tak, aby neohrožoval zdraví a životy – podepření nebo vzepření nosných konstrukcí, otlučení opadávajících fasád, provizorní zakrytí střechy, znepřístupnění prostoru stavby

- odst. 4 – postup při vydání rozhodnutí, povinná kontrolní prohlídka stavby (odst. 1), zjišťuje se pouze skutečný stav stavby, rozhodnutí lze vydat i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby

- § 136 – při bezprostředním riziku lze nařídit ústně při kontrolní prohlídce

- nutný protokol, náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí - § 67 odst. 3 správního řádu, je třeba vyloučit odkladný účinek, dodatečně se doručuje písemné vyhotovení rozhodnutí

**Údržba stavby - § 139**

- stavební úřad má možnost nařídit údržbu stavby, vždy ve veřejném zájmu

**Vyklizení stavby - § 140**

- důvody pro nařízení vyklizení stavby jsou uvedeny v § 140 odst. 1

- postup je upraven v odst. 2 – 4 § 140

- vyklizení lze nařídit ústně při kontrolní prohlídce, o jeho obsahu musí být sepsán protokol, který má náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle § 67 odst. 2 a 3 správního řádu

- nutná součinnost obce

- při vyklizování staveb při mimořádných událostech a haváriích platí jiné právní předpisy

**Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě - § 141**

- kdy lze nařídit – odst. 1

- řízení se zahajuje na návrh stavebníka nebo z moci úřední

**Okruh účastníků řízení - § 142**

1. **Spoluvlastnictví ve vztahu ke stavebnímu zákonu**

Nový občanský zákoník nezměnil žádné ustanovení stavebního zákona. Nadále tedy zůstává zachována povinnost stavebního úřadu zkoumat vlastnické poměry při přezkoumávání žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Ve vztahu ke spoluvlastnictví to znamená, že stavební úřad zkoumá, zda lze vyhovět žádosti podané jedním ze spoluvlastníků.

Pokud žádost podá jeden ze spoluvlastníků, musí stavebnímu úřadu doložit své oprávnění, tedy to, že s projednávaným záměrem bude souhlasit potřebné množství ostatních spoluvlastníků. Podle NOZ nyní rozlišujeme dvě situace – běžnou **správu, kde postačí většina hlasů** všech spoluvlastníků **(§ 1128),** a rozhodnutí o **významné záležitosti týkající se společné věci,** zejména její podstatné zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či jejího zpracování, kde je zapotřebí mít souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků **(§ 1129).** Stavební úřad tak musí posoudit, co se rozumí běžnou správou a co je třeba považovat za významnou záležitost. Za běžnou správu můžeme považovat například údržbu stavby, zřízení přípojek. Za významnou záležitost lze naopak považovat zřízení nástavby, přístavby, umístění nové stavby na pozemku.

**Územní souhlas, ohlášení** – pokud žádost o územní souhlas nebo ohlášení podá některý ze spoluvlastníků a jeho žádost není podepřena **souhlasy všech spoluvlastníků,** překlopuje se usnesením do řízení, a to vzhledem k dikci § 96 odst. 5 SZ a § 106 odst. 1 a § 107 odst. 1 SZ, kdy mohou být přímo dotčena vlastnická práva dalších osob. Tyto osoby se pak mohou v řízení bránit podáním námitek.

**Podání námitek v řízení některým ze spoluvlastníků** – pokud některý ze spoluvlastníků podá v řízení námitku týkající se dotčení jeho vlastnického práva, i když je jinak doložen většinový souhlas ostatních spoluvlastníků, stavební úřad tohoto namítajícího odkáže na soud a řízení přeruší do doby podání žaloby a k podání žaloby určí lhůtu. Pokud je žaloba podána, stavební úřad pak řízení přeruší do doby pravomocného rozhodnutí soudu. Pokud žaloba podána není, lze v řízení pokračovat.

MMR otázku spoluvlastnictví ve vztahu ke stavebnímu zákonu vykládá jinak, ale neuvádí důvody svého výkladu. Jak je řečeno na začátku, NOZ nezměnil žádné ustanovení stavebního zákona, a proto v tomto směru zůstává postup stavebních úřadů nezměněn – stále je třeba zkoumat vlastnické poměry.

**4. Informace o vyhlášení dotačního titulu Pomoc obcím, jejichž obecní úřad je stavebním úřadem v Plzeňském kraji pro rok 2014**

Rada plzeňského kraje na svém zasedání dne 16. 6. 2014 schválila vyhlášení dotačního titulu Pomoc obcím, jejichž obecní úřad je stavebním úřadem v Plzeňském kraji pro rok 2014, a současně schválila pravidla tohoto dotačního titulu. Dotace se poskytuje v souvislosti s nedokladným odstraněním stavby. Informace o vyhlášení dotačního titulu byla odeslána všem obcím, které mají stavební úřad, do datové schránky. Znění pravidel je uveřejněno na adrese <http://dotace.plzensky-kraj.cz>, administrátorem dotačního titulu je Mgr. Milerová.

**5. Poznatky z odvolacích řízení a z kontrol**

V roce 2013 provedlo oddělení stavebního řádu odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje kontroly u 13 stavebních úřadů, z toho u 2 stavebních úřadů byla uložena následná kontrola, přičemž u jednoho z nich byla následná kontrola uložena opakovaně.

V letošním roce provedlo dosud 7 kontrol, z toho u 2 stavebních úřadů byla uložena následná kontrola. Následná kontrola je ukládána v krajních případech a to tehdy, kdy je zásadním způsobem porušována zákonnost, jsou nesprávně volené režimy projednávání žádostí.

Poznatky z kontrolní činnosti a odvolacích řízení:

* K úrovni správních spisů postupovaných spolu s odvoláním lze uvést, že v současné době se již nestává, že by stavební úřad postoupil správní spis bez spisového přehledu vyžadovaného ust. § 17 správního řádu, ovšem mnohdy nejsou písemnosti ve spisech chronologicky seřazené a očíslované.
* Při předání odvolání a správního spisu odvolacímu orgánu dle ust. § 88 odst. 1 správního řádu se stavební úřady omezují na konstatování, zda je odvolání včasné nebo opožděné, aniž by se vyjádřily k samotnému obsahu odvolání. Přitom odvolatelé v odvolání uvádějí skutečnosti, které nelze vyčíst ze správního spisu, např. napadají stavební úřad, že jim neumožnil nahlížet do správního spisu, že v době, kdy nahlíželi do spisu, se ve spise nenacházely doklady, o které se opírá rozhodnutí, apod. Krajský úřad proto žádá stavební úřady, aby splnily požadavky uvedené v ust. § 88 odst. 1 správního řádu a k obsahu odvolání zaujaly své stanovisko.
* Pokud účastník řízení podá tzv. blanketní odvolání, je nutné, aby stavební úřad usnesením dle ust. § 39 odst. 1 správního řádu určil účastníku lhůtu k doplnění odvolání a s doplněným odvoláním seznámil ostatní účastníky řízení tak, jak mu ukládá ust. § 86 odst. 2 správního řádu. V případě, že tomu tak nebude, bude napříště odvolací orgán, který není k provedení těchto úkonů příslušný, postupovat odvolání a správní spis zpět stavebnímu úřadu.
* Správní spisy velmi často neobsahují doklady o tom, že účastníkům a dotčeným orgánům bylo doručeno datovými schránkami. Z kontrol vyplývá, že některé stavební úřady dosud datové schránky nevyužívají, u některých úřadů se ve správních spisech objevuje jako doklad počítačová sjetina o tom, že písemnost byla odeslána, která však neobsahuje údaje o tom, kdy se do datové schránky přihlásila oprávněná osoba, a tudíž kdy byla písemnost doručena. Tyto údaje jsou rozhodující pro počítání lhůt, stanovení právní moci rozhodnutí, apod.
* Odvolací orgán dále žádá stavební úřady, aby zejména u dodatečně povolovaných staveb a u staveb, u nichž nařizují jejich odstranění, pořizovali fotodokumentaci těchto staveb.
* Odvolací orgán dále žádá stavební úřady, aby do spisů nebyly zakládány soukromé maily.
* V žádostech o vydání rozhodnutí či opatření dle stavebního zákona nejsou vyplňovány základní údaje, mnohdy chybí úplná identifikace žadatele – datum narození, adresa trvalého pobytu nebo předmět řízení.
* Rozsah, obsah a kvalita předkládaných dokumentací v mnohých případech neodpovídají požadavkům vyhlášky.
* Podklady řízení jsou mnohdy neúplné – zejména chybějí doklady o právu provést stavbu nebo jejich obsah neodpovídá požadavkům zákona, souhlasy správců technické infrastruktury, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy, zejména se jedná o závazná stanoviska dle vodního zákona, zákona o ovzduší, zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o pozemních komunikacích.V případech, kdy dotčený orgán neshledá nutnost vydání závazného stanoviska pro potřeby řízení vedeného dle stavebního zákona a stavební úřad má za to, že veřejný zájem hájený zvláštním zákonem je v řízení dotčen nebo je závazné stanovisko vydáno v takové formě, že je nelze za závazné stanovisko považovat, doporučuje se stavebnímu úřadu, aby se nejprve v souladu s § 5 správního řádu pokusil dohodnout s příslušným dotčeným orgánem, v případě potřeby i za účasti tajemníka obecního úřadu, v případě nedohody postoupit věc krajskému úřadu k řešení rozporů podle § 136 odst. 6 správního řádu. O tomto postupu informoval Ing. arch. Michalec, vedoucí odboru regionálního rozvoje, tajemníky na jejich poradě a následně stavební úřady na poradě dne 14. 11. 2013 (viz Zápis z porady stavebních úřadů ze dne 14. 11. 2013).
* Stavební úřady zahajují řízení, aniž mají k dispozici úplné podklady, čímž mohou účastníky řízení krátit na jejich právech.
* U územních souhlasů nejsou v situačním výkresu tak, jak to ukládá ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, vyznačeny souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn, velmi často se také stává, že jsou doloženy souhlasy pouze některých mezujících sousedů. Mnohdy chybí i jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy dle ust. § 96 odst. 3 písm. e) stavebního zákona.
* Z odvolacích řízení i z dotazů vyplývá, že stavební úřady neví, kam zařadit správce sítí v řízeních, ve kterých není správce sítí sám žadatelem. Je třeba si uvědomit, že inženýrská síť je stavba jako každá jiná. Správce sítí či vlastník sítí může být účastníkem řízení, pokud splňuje podmínky dané ustanoveními stavebního zákona tj. např. § 85, § 109 stavebního zákona. Pokud nesplňuje podmínky tak nemá postavení účastníka řízení a v tom případě mu stavební úřad může rozhodnutí zaslat na vědomí. Stává se, že správce sítí často stavební úřady zařazují mezi „ostatní“ – tato zařazení není definováno žádným právním předpisem, a tudíž nemá žádnou právní váhu.
* Některé úřady uvádějí systematicky mezi dotčenými orgány obecní úřad obce, na jejímž území se stavba, která je předmětem řízení bude nacházet či nachází, aniž lze dovodit, na základě kterého zvláštního zákona je obecní úřad v řízení dotčeným orgánem. Pokud chce stavební úřad tímto postupem o průběhu řízení informovat obec, na jejímž území řízení probíhá, je možné tomuto subjektu zasílat písemnosti na vědomí.
* V poslední době se stává, že stavební úřad bez rozmyslu zvolí pro oznámení o zahájení řízení šablonu, ve které je uvedeno, že provede nejen ústní jednání, ale i ohledání na místě. Do protokolu pak uvede, že proběhlo ohledání na místě, aniž by tomu tak ve skutečnosti bylo, nebo neokomentuje, proč ohledání na místě neprovedl. Tato skutečnost je pak předmětem námitek odvolatelů, které odvolací orgán jen velmi obtížně vypořádává.
* Stavební úřady v rozhodnutí o povolení výjimky stále velmi často uvádějí, že povolují výjimku z obecných požadavků na výstavbu dle ust. § 94 odst. 4 stavebního zákona. Ust. § 94 odst. 4 se vztahuje k výjimce z ochranných pásem dle ust. § 94 odst. 2 stavebního zákona, s povolením výjimky dle ust. § 169 stavebního zákona nemá žádnou souvislost. Na tuto skutečnost již odvolací orgán několikrát upozorňoval, a přesto se znovu v  hojné míře v rozhodnutích objevuje.
* Některé stavební úřady nerespektují ust. § 94a stavebního zákona, které upravuje společné územní a stavební řízení a nečlení rozhodnutí vydané v tomto řízení do dvou výroků a to výroku o umístění stavby a výroku o povolení stavby, jak jim ukládá ust. § 94a odst. 5 a ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řízení. S novelou stavebního zákona se na formě společného rozhodnutí nic nezměnilo, naopak forma byla uzákoněna.
* Pokud v řízeních vedených dle stavebního zákona např. v územním řízení či stavebním řízení je po ústním jednání či po lhůtě stavené k podání námitek doplňovaná či upravována dokumentace stavby nebo žadatel doloží další podklady řízení, které se mohou dotknout práv účastníků řízení, je třeba, aby stavební úřad účastníkům řízení dal ke změněné podobě dokumentace či jiným podkladům řízení možnost podat námitky a dotčeným orgánům stanoviska a stanovil jim k tomuto úkonu lhůtu danou stavebním zákonem např. § 87 odst. 2 SZ v územním řízení nebo § 112 odst. 1 či 2 SZ ve stavebním řízení nikoli pouze je seznámil s podklady řízení dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu (viz rozsudek NSS 9As 36/2010 – 127 ze dne 22. 7. 2010).
* Pokud námitky účastníka řízení směřují proti zájmům chráněným dotčeným orgánem, je třeba, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí požádal příslušný dotčený orgán o součinnost ve smyslu ust. § 8 odst. 2 správního řádu tj. písemně požádal tyto orgány o vyjádření k obsahu námitky.
* V řízení o dodatečném povolení stavby v případech, kdy byla žádost podána před zahájením řízení o odstranění stavby, stavební úřady často uvádí, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno v den podání žádosti a zapomínají, že dle § 129 odst. 3 stavebního zákona platí, že byla-li žádost o dodatečné povolení stavby podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Řízení o odstranění stavby je řízení zahajované z moci úřední dle ust. § 46 správního řádu a je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi řízení uvedenému v ust. § 27 odst. 1 doručením oznámení nebo ústním prohlášením. Tzn., že ve výše popsaném případě je řízení o dodatečném povolení zahájeno tím dnem, kdy bylo oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby doručeno účastníku dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu.
* V oznámení o zahájení řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřady často uvádějí, že účastník řízení má možnost podat pouze námitky dle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona tj. námitky jako ke stavebnímu řízení a podané námitky tak mnohdy skutečně posuzují. Novelou stavebního zákona je však v ust. § 129 odst. 2 najisto dáno to, že v řízení o dodatečném povolení se postupuje přiměřeně dle ust. § 90 a § 110 až 115 stavebního zákona, že účastníky řízení jsou osoby uvedené v ust. § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v ust. § 85 a na uplatňování námitek účastníků řízení se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územní a stavebním řízení. Jinými slovy pokud je v řízení o dodatečném povolení stavby posuzováno i její umístění, mohou účastníci řízení podávat i námitky vztahující se k umístění stavby, které by jinak uplatnili v územním řízení, a stavební úřad je povinen se s nimi vypořádat v odůvodnění rozhodnutí.
* V řízení o dodatečném povolení stavby je vždy nutné vydat rozhodnutí ve věci tj. rozhodnutí o tom, že stavba se dodatečně povoluje anebo, že stavbu nelze dodatečně povolit, a to i v případech, kdy žadatel nedoplní podklady řízení. Řízení o dodatečném povolení nelze zastavit dle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu nebo žádost zamítnout dle ust. § 51 odst. 3 správního řádu, protože takové zamítnutí žádosti netvoří překážku věci rozhodnuté.

**6. Dotazy**

**Jak řešit žádost o rozdělení pozemků, kterou podal insolvenční správce, aby prodejem mimo dražbu zpeněžil oddělené pozemky (v souladu s pokyny zajištěných věřitelů)?**

**Je možné povolit rozdělení, když nežádá vlastník?**

**Také je patrné z geometrického plánu, že dělení probíhá bezprostředně u rohu stavby vedené v KN jako zastavěná plocha, jiná stavba bez čp. (č.k.442/5 Horní Bříza)**

Jak postupovat v případech, kdy je hlavní účastník v insolvenci?

Stavební úřad nejprve musí vyhledat všechny potřebné informace v insolvenčním rejstříku. Tento je veřejně přístupný na [www.justice.cz](http://www.justice.cz). V tomto rejstříku jsou všechny dokumenty týkající se insolvenčního řízení – např. rozhodnutí soudu, přihlášky věřitelů, soupis majetkové podstaty apod. Zde je tedy třeba vyhledat, v jaké fázi se nachází řešení úpadku a od toho se pak odvíjí další situace týkající se nakládání s majetkovou podstatou dlužníka.

Podle § 229 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, je ve vztahu k majetkové podstatě osobou s dispozičními oprávněními

a) dlužník v době do rozhodnutí o úpadku,

b) dlužník v době od rozhodnutí o úpadku do rozhodnutí o způsobu řešení úpadku,

c) insolvenční správce v době od prohlášení konkursu,

d) dlužník v době od povolení reorganizace a

e) dlužník v době od povolení oddlužení.

**Kdy může stavební úřad žádat od stavebníka předložit studii proslunění pozemku dle ČSN 73 4301 oddíl 4.3.5.?**

Vždy, když některý z účastníků řízení namítne, že mu projednávaná stavba zastíní pozemek. Jedná se o námitku, o které musí stavební úřad rozhodnout, a pro rozhodnutí si musí opatřit příslušné podklady.

Normy samy o sobě závazné nejsou, závazné jsou pouze ty hodnoty, na které odkazují prováděcí vyhlášky stavebního zákona. Splnění těchto hodnot musí stavební úřad posuzovat vždy, i když to účastníci řízení nepožadují.

Pro posouzení občanskoprávních námitek účastníků řízení, které se netýkají vlastnických práv, využije stavební úřad i těch normových hodnot, na které prováděcí vyhlášky neodkazují.

**Jak se vypořádat s námitkami soudního exekutora v řízení dle § 129 stavebního zákona, když namítá, že stavebník odstraněním stavby poruší ustanovení § 44a exekučního řádu.**

Soudní exekutor není účastníkem řízení, nemůže uplatňovat námitky. Měl by být o probíhajícím řízení informován. Z exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb.) totiž povinnému vyplývají povinnosti. Tou nejzákladnější je zákaz nakládání s majetkem, obsažený v ustanovení § 44a exekučního řádu, můžeme se zde setkat s pojmem generální inhibitorium. Právní úkon, kterým povinný poruší tuto povinnost, je neplatný, pokud se této neplatnosti dovolá exekutor a další osoby v zákoně uvedené, proto v zájmu předcházení sporům je vhodné exekutora o probíhajícím řízení vždy informovat tím, že se mu příslušné písemnosti budou zasílat na vědomí. Exekutor tím dostane informace, že řízení probíhá, a pokud bude mít pocit, že by mohlo dojít ke zmaření exekuce, bude mít možnost napadnout platnost příslušného úkonu dlužníka, nejčastěji to zřejmě bude žádost, kterou se řízení podle stavebního zákona zahajuje. K napadení platnosti právního úkonu postačí, pokud exekutor doručí exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora všem účastníkům právního úkonu; tedy pokud bude exekutor napadat platnost podané žádosti, tak exekuční příkaz nebo jiný projev vůle musí být doručen stavebnímu úřadu. Pokud k takové situaci dojde, nemůže pak stavební úřad podanou žádost projednávat a měl by ji postupem podle § 51 odst. 3 správního řádu zamítnout.

Zde se ovšem zřejmě jedná o řízení zahájené z moci úřední, ve kterém vlastník stavby sám ze své vlastní vůle se svým majetkem nenakládá, a exekutor se nemůže dovolávat neplatnosti právního úkonu dlužníka.

**V ustanovení § 96a odst. 4 stavebního zákona je stanoven postup stavebního úřadu dojde-li k závěru, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru (podané společně) nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s ohlášenou stavbou → podle § 96 odst. 5 SZ, což je rozhodnutí usnesením o provedení územního řízení; Dle § 96a SZ má stavební úřad stavebníkovi sdělit, že podané ohlášení stavebního záměru nemá právní účinky. Co to v praxi znamená, jaký bude další postup stavebního úřadu? Co se rozumí „právními účinky“? Citovaný § 96a uvádí pouze, kdy nabývá právní účinky společný souhlas, ale jaký postup bude po ukončení územního řízení, chybí.**

V této situaci znamená věta, že podané ohlášení nemá právní účinky to, že ohlášení nebylo vůbec podáno. Po vydání územního řízení stavebník stavbu znovu ohlásí.

**Dle § 506 odst. 1 občanského zákoníku: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ Znamená to, že pokud jsou na pozemku nepovolené stavby (kolny, přístřešky, skleník, oplocení) je vlastníkem těchto staveb vlastník pozemku?**

**Obdrželi jsme od Povodí Vltavy, s.p. Plzeň podání označené jako „Žádost o vydání rozhodnutí k odstranění staveb.“ Jmenovaný, který má právo hospodařit s majetkem státu (pozemky) uvádí, že na uvedených pozemcích bez jeho povolení byly zřízeny stavby. Uvádí však pouze „domněnku“ kdo stavby zřídil a žádá, aby stavební úřad vydal rozhodnutí k jejich odstranění. Dle našeho názoru by měl ten, kdo s pozemky hospodaří se chovat jako „řádný hospodář“ a sám aktivně jednat s domnělým stavebníkem, zda uvedené stavby zřídil. Dle ortofoto map dostupných zdejšímu správnímu orgánu, byly na dotčených pozemcích stavby již v roce 2002.**

**Pro postup stavebního úřadu dle ust. § 129 SZ je nutné zjistit vlastníka staveb, protože pouze tomu může stavební úřad ukládat odstranění stavby provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného SZ popřípadě se souhlasem vlastníka stavby lze odstranění staveb nařídit stavebníkovi staveb.**

**Pokud bude Povodí Vltavy, s.p. Plzeň hospodaření s majetkem státu vykonávat tak, že po prohlídce pozemků přilehlých k vodnímu toku, příslušnému stavebnímu úřadu zašle seznam pozemků, na kterých jsou umístěny již mnohaleté stavby se žádostí ať zařídí jejich odstranění, bude stavební úřad velmi těžko prokazovat kdo a kdy je postavil. Současný uživatel stavby, pokud se ho stavebnímu úřadu podaří zjistit, nemusí být stavebníkem těchto staveb.**

**Jak již výše uvedeno, v první řadě pro zahájení řízení si musí stavební úřad ujasnit, kdo je v současné době vlastníkem staveb, neboť pouze tomu popřípadě s jeho souhlasem i stavebníkovi lze odstranění staveb nařídit.**

Podání Povodí Vltavy je třeba považovat za podnět k zahájení řízení o odstranění stavby podle § 42 správního řádu.

Před zahájením řízení je třeba postupem podle správního řádu zjistit všechny rozhodující skutečnosti - provést důkaz ohledáním na místě (§ 54 správního řádu) za účasti Povodí Vltavy a domnělého vlastníka staveb, k prošetření podnětu předvolat Povodí Vltavy a domnělého vlastníka k podání vysvětlení (§ 137 správního řádu).

Pokud se domnělý vlastník ke stavbám přihlásí, povede se řízení o odstranění stavby s ním, jednou z nutných podmínek pro dodatečné povolení staveb by byl souhlas Povodí Vltavy.

Pokud by se ke stavbám domnělý vlastník nepřihlásil, byly by stavby součástí pozemku a řízení o odstranění staveb by se vedlo s Povodím Vltavy.

**Dle § 1050 odst. 2 občanského zákoníku: „Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“ Od kdy počíná běžet lhůta, jak se prokáže, že je nemovitost opuštěná?**

**Máme nemovitost, na nemovitosti je několik exekucí, která chátrá a působí ostatním vlastníkům nemovitostí potíže tím, že části stavby (střešní tašky, části omítky) při hranici pozemku padají na sousední pozemky mimo jiné i chodník. Vlastník zapsaný v katastru nemovitostí je nedostupný, je neznámý jeho pobyt. Město na své náklady zabezpečilo vstupní dveře a okna proti vniknutí osob, do objektu se stahovala mládež požívající návykové látky. Dle výše citovaného ustanovení, pokud bude nemovitost opuštěna 10 let, přejde do vlastnictví státu. Dnes ještě nehrozí bezprostřední zřízení části stavby, ale bez údržby po několika letech může být stav úplně jiný.**

Že je nemovitost opuštěná, se pozná podle toho, že ji nikdo neužívá a že se k ní nikdo nehlásí nebo že vlastník stavby zapsaný v katastru nemovitostí je neznámý nebo nedostupný. Lhůtu lze počítat od okamžiku, kdy jsou tyto skutečnosti zjištěny.

Pokud je nemovitost ve špatném technickém stavu, postupuje se podle stavebního zákona – část stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu.

Pokud je vlastník stavby nedostupný a není znám jeho pobyt, ustanoví se mu pro řízení opatrovník.

**K územnímu řízení o umístění stavby optického kabelu (§ 103 odst.. 1 písm. e) bod 4 SZ) byla doložena vyjádření vlastníků pozemků obsahující:**

**- souhlas/vyjádření s podmínkou uzavření smlouvy před vydáním územního rozhodnutí**

**- sdělení, že souhlas nevydá, neboť se jedná o pozemky, které náleží do § 29 zákona o půdě – blokace církevního majetku.**

**Jedná se o stavbu veřejné infrastruktury a veřejně prospěšnou stavbu (?).**

**- Je komunikační vedení veřejné komunikační sítě veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. l) SZ když není vymezeno ve vydané územně plánovací dokumentaci?**

**- Jestliže se jedná o veřejně prospěšnou stavbu má právo stavební úřad přerušit řízení pouze z důvodu dořešení požadavků vlastníků dotčených pozemků (uzavření smluv) nebo se podmínkami vlastníků dotčených pozemků či nesouhlasem vlastníka vůbec nemusí zabývat a vydá rozhodnutí?**

Z ustanovení § 90 odst. 1 písm. a) zákona o telekomunikacích č. 151/2000 Sb. vyplývá, že držitel telekomunikační licence ke zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě a držitel osvědčení o registraci ke zřizování a provozování veřejných telekomunikačních sítí určených výhradně k jednosměrnému šíření televizních signálů po vedení jsou ve veřejném zájmu oprávněni zřizovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní vedení telekomunikační sítě, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, telefonní budky pro veřejné telefonní automaty, přetínat tyto pozemky vodiči a umísťovat v nich vedení telekomunikační sítě.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že pro územní řízení není třeba souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavbou telekomunikačního zařízení, protože pro stavby zřizované ve veřejném zájmu lze vyvlastňovat a podle § 86 odst. 3 stavebního zákona nemusí žadatel v takovém případě předkládat souhlasy vlastníků pozemků dotčených projednávanou stavbou.

K územnímu souhlasu musí navrhovatel souhlasy předložit.

**Stavba zkolaudována v roce 2007 jako rodinný dům – přízemí kuchyně, pokoj, sociální zařízení – slouží majiteli k trvalému bydlení**

**V 1. NP 3 pokoje se samostatnými sociálními zařízeními, které slouží k ubytování turistů, ale i pro rodinu (návštěvy). Nemovitá kulturní památka.**

**Vlastník domu má na ubytování živnost a provozovnu v tomto domě. Hasiči chodí na kontrolu provozoven ohledně svých kontrol a nutí majitele ke změně využití objektu z RD na ubytovací zařízení. Je to opravdu nutné?**

Měla by být projednána změna v užívání části stavby.

§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

Stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci.

**Jak posuzovat podněty občanů, kteří se na nás obrací se žádostí o vyřešení týkající se likvidace dešťových vod z existujících staveb např. domů, stodol, které jsou umístěny na hranicích pozemků. Ve většině obcí v našem správním obvodu jsou tyto stavby postaveny před mnoha lety, a to 19. a počátek 20. století. Dochází k hádkám, že mají své stavby v důsledku chybějících svodů nebo svody končí hned u paty, podmáčení, i když jsou to již také stavby staré kamenné bez izolace, ale snaží se ten problém delegovat na někoho jiného. Jak tedy postupovat v případě: 1. Že budova nemá vůbec žádné svody,  část stavby je na hranici se sousedním pozemkem a část vody stéká na pozemek vlastníka stavby, ale soused žádá o řízení, aby SÚ nařídil osazení svodů po celém obvodu stavby. Většinou se jedná o stavby zemědělských usedlostí a tím i velkých střešních ploch. Dojít do situace, že budeme po nesplnění nějaké výzvy nařizovat,  nechceme. Stav obyvatelstva je takový, lidé bez práce anebo důchodci.  2. Svody jsou ukončeny v blízkosti sousedních staveb, v některých obcích jsou i terény ve velkých svazích, voda v zimě namrzá a poté jsou cesty neschůdné. V některých částech není ani žádná oficiálně evidovaná kanalizace. Nebo tento problém řeší občanský zákoník?**

Pokud stavba není postavena v souladu s povolením stavebního úřadu (např. v projektové dokumentaci okapy zakresleny byly, ale stavebník je neprovedl), lze postupovat podle § 137 stavebního zákona.

U starých staveb nelze zřejmě prokázat, jak je postavena – potom odkázat stěžovatele k soudu – občanský zákoník § 1017 a § 1019.

**Na jednom velkém pozemku vedeném jako lesní pozemek se ve skutečnosti nachází stávající zpevněná lesní cesta, která není zakreslena ani zapsána v KN. Dle vyjádření správce lesního pozemku se jedná o přibližovací linku a bude sloužit pro lesnické účely a jako přístup k přilehlým parcelám. Stavebník má přístup k pozemku, na kterém chce stavět, jen po této cestě. Dle názoru právníka, se kterým nesouhlasíme, se jedná o účelovou komunikaci a lze ji považovat za zpevněnou komunikaci dle ustanovení § 25 odst. 7 vyhl. 501/2006 Sb.,OPVÚ.**

**Lze tuto cestu na lesním pozemku považovat za zpevněnou pozemní komunikaci ve smyslu ustanovení § 25 odst. 7 vyhl. 501/2006 Sb.,OPVÚ?**

**Co se myslí pod pojmem zpevněná pozemní komunikace. Musí být povolena, zapsána a jaká má být např. povrchová úprava?**

**U kterých komunikací musí (kdy nemusí) mít stavebník povolení připojení nemovitosti na pozemní komunikaci.**

O účelovou komunikaci se jedná.

Pokud je to lesní cesta, vztahuje se na ní také zákon č. 289/1995 o lesích. Podle § 20 odst. 1 písm. g) je v lesích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly, podle odst. 4) může vlastník lesa povolit výjimku ze zákazu uvedeného v odstavci 1 písm. g). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

§ 10 odst. 4 písm. b): Příslušný silniční správní úřad si před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo k místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo o jeho zrušení vyžádá předchozí souhlas vlastníka dotčené pozemní komunikace, a jedná-li se o dálnici nebo rychlostní silnici též předchozí souhlas Ministerstva vnitra, v ostatních případech předchozí souhlas příslušného orgánu Policie České republiky.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že k účelové komunikaci se připojení nepovoluje.

§ 20 odst. 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb.: Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Tuto podmínku může splnit i účelová komunikace.

**Liniové stavby § 103 odst. 4 – 8) podléhají vydání kolaudačnímu souhlasu. Který stavební úřad má kolaudační souhlas vydat, jsou-li tyto stavby v působnosti speciálního stavebního úřadu pro stavby na dráze. Obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad?**

Pokud se jedná o stavbu dráhy a na dráze, včetně zařízení na dráze, měl by podle našeho názoru vydat kolaudační souhlas drážní úřad.

**Z § 86 odst. 6) a § 87 odst. 1) a odst. 3) vyplývá, že by v úkonech, kdy se z důvodu velkých počtů účastníků doručuje veřejnou vyhláškou, specifikují účastníci podle § 85 odst. 2 písm. b) prostřednictvím čísel pozemků. Vita však standardně uvádí v zahájení v tomto případě jména i pozemky a v rozhodnutí dokonce jenom jména. Je chyba, když vlastně je vlastník sousedního pozemku přímo ve vyhlášce kromě pozemku uveden jménem nebo si máme dát tu práci, jména smazat a nahradit je čísly sousedních pozemků?**

Postupovat podle stavebního zákona.

Jména vlastníků sousedních pozemků nemusí být aktuální.

**V ustanovení § 103 odst. 1) písm. d) se hovoří o stavebních úpravách, které nevyžadují ohlášení, pokud se nemění způsob užívání stavby. Má se tím na mysli způsob užívání jednotlivých místností (např. záměna koupelny za pokoj) nebo užívání stavby jako celku tj. stavba rodinného domu zůstává rodinným domem i po této úpravě uvnitř objektu.**

Pokud se změna užívání části stavby týká pouze změny v užívání jednotlivých místností a jako celek je stavba užívána stále stejně (např. jako rodinný dům nebo byt), lze prováděné stavební úpravy při splnění i ostatních podmínek posuzovat podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

Zapsala Ing. Štvánová

červen 2014

**Obdrží:**

MěÚ Domažlice, odbor výstavby a ÚP, nám. Míru 1, 344 01 Domažlice

MěÚ Holýšov, stavební úřad, nám. 5. května 32, 345 62 Holýšov

MěÚ Horšovský Týn, odbor výstavby, Nám. Republiky 52, 346 01 Horšovský Týn

MěÚ Kdyně, odbor výstavby, Náměstí 1, 345 06 Kdyně

ÚM Klenčí pod Čerchovem, stavební úřad, Klenčí pod Čerchovem 118, 345 34

MěÚ Poběžovice, odbor výstavby a ŽP, nám. Míru 47, 345 22 Poběžovice

MěÚ Staňkov, odbor výstavby, vodního hospodářství a dopravy, nám. T.G.Masaryka 35,

MěÚ Horažďovice, odbor výstavby a ÚP, Mírové nám. č. 1, 341 01 Horažďovice

MěÚ Klatovy, odbor výstavby a ÚR, Nám. Míru 62/I, 339 01 Klatovy

MěÚ Nýrsko, stavební úřad, Náměstí 122, 340 22 Nýrsko

MěÚ Sušice, odbor výstavby a ÚP, nám. Svobody 138, 342 01 Sušice

MěÚ Železná Ruda, odbor výstavby – stavební úřad, Klostermannovo nám. 26, 340 04

MěÚ Tachov, odbor ÚP a regionálního rozvoje, Rokycanova 1, 347 01 Tachov

MěÚ Bezdružice, odbor výstavby, ÚP, zemědělství a ŽP, Čs. armády 196, 349 53 Bezdružice

MěÚ Bor, odbor výstavby a ÚP, nám. Republiky 1, 348 02 Bor

MěÚ Planá, odbor výstavby a ÚP, nám. Svobody 1, 348 15 Planá

MěÚ Stříbro, odbor výstavby a ÚP, Masarykovo nám. 63, 349 01 Stříbro

MěÚ Rokycany, odbor stavební, nám. T.G.Masaryka 1, 337 01 Rokycany

MěÚ Mirošov, odbor výstavby, nám. Míru 53, 338 43 Mirošov

MěÚ Radnice, stavební odbor, nám. Kašpara Šternberka 363, 338 28 Radnice

MěÚ Zbiroh, odbor výstavby a ŽP, Masarykovo nám. 112, 338 08 Zbiroh

MěÚ Blovice, odbor ÚP a regionálního rozvoje, Masarykovo nám. 143, 336 01 Blovice

MěÚ Dobřany, stavební odbor, nám. T.G.M. 1, 334 41 Dobřany

MěÚ Nepomuk, odbor výstavby a ŽP, nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk

MěÚ Kasejovice, stavební úřad, Kasejovice 98, 335 44

MěÚ Přeštice, odbor výstavby, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

MěÚ Starý Plzenec, odbor výstavby, Masarykovo nám. 121, 332 02 Starý Plzenec

MěÚ Stod, odbor výstavby, nám. ČSA 294, 333 01 Stod

MěÚ Spálené Poříčí, odbor výstavby, 335 61 Spálené Poříčí

OÚ Štěnovice, stavební úřad, Čižická 133, 332 09 Štěnovice

MěÚ Třemošná, odbor výstavby, Plzeňská 98, 330 11 Třemošná

MěÚ Kralovice, odbor výstavby, Markova ul. 2, 331 41 Kralovice

MěÚ Nýřany, odbor výstavby a ÚP, Benešova tř. 295, 330 23 Nýřany

MěÚ Manětín, stavební úřad, 331 62 Manětín čp. 89

MěÚ Plasy, stavební úřad, Stará Cesta 558, 331 01 Plasy

MěÚ Město Touškov, stavební úřad, Dolní náměstí č. 1, 330 33 Město Touškov

MěÚ Všeruby, stavební úřad, Všeruby č. 2, 330 16

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 4, 306 32 Plzeň