

Všem obcím Zlínského kraje

Základní informace občanům o rozhodování v území, povolování a ohlašování staveb, terénních úprav a zařízení, jejich užívání a odstraňování.

Prvního ledna 2007 nabývá účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) včetně prováděcích právních předpisů a zákonů s novým stavebním zákonem souvisejících.

Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění),

Zákon č. 186/2006 Sb. o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.

Vyhláška č. 498/2006 Sb. o autorizovaných inspektorech.

Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovacích podkladech

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška č. 137/1998 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu.

Vyhláška č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územní opatření

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Podle nové právní úpravy nemají obce, které nejsou stavebními úřady od 1.1.2007 pravomoc stavebního úřadu tzn., že k rozhodování o stavbách, zařízeních a terénních úpravách je příslušným orgánem stavební úřad nikoliv tedy již obecní úřad, na který byla podle předchozí právní úpravy přenesena část pravomoci stavebního úřadu, a která měla pravomoc ve svých územních obvodech rozhodovat o stavebních úpravách jednoduchých staveb, přijímat ohlášení drobných staveb, stavebních úprav a udržovacích prací, přijímat ohlášení informačních, reklamních a propagačních zařízení a nařizovat jejich odstranění, zabezpečovat výkon státního stavebního dohledu atd. Žádosti a ohlášení, které byly podány těmto obecním úřadům k 31.12.2006 a nebyla k tomuto datu vyřízena budou předána příslušnému stavebnímu úřadu k vyřízení.

K 1.1.2007 zůstává působnost stavebních úřadů ve Zlínském kraji v rozsahu tak jak ji vykonávaly k 31.12.2006

Nový stavební zákon má řadu zjednodušení, která umožňují, aby stavební úřad nevedl klasická stavebně správní řízení.

Při rozhodování v území stanoví, které stavby a zařízení nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas, případy, kdy je možno rozhodnout ve zjednodušeném územním řízení anebo kdy postačí územní souhlas nebo územně plánovací informace.

Pro provádění staveb stanoví, které stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, případy, kdy postačí ohlášení stavebnímu úřadu, a kdy lze využít zkráceného stavebního řízení.

Jak pro rozhodování v území tak pro provedení staveb nebo terénních úprav lze využít veřejnoprávní smlouvy

tj. smlouvy uzavřené se souhlasem dotčených orgánů mezi stavebním úřadem a stavebníkem.

Stavební zákona dává stavebním úřadům možnost, zejména u jednoduchých staveb, vydat pouze jedno rozhodnutí.

Zjednodušení stavebně správních řízení je upraveno řadou postupů, kterých lze při umístování a povolování staveb, zařízení a terénních úprav využít:

- poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách provedení některých jednoduchých staveb bez

územního rozhodnutí nebo územního souhlasu

- územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu v jakém nahrazuje

územní rozhodnutí

- podle stavebního zákona a správního řádu může stavební úřad spojit územní a stavební řízení

- v územním rozhodnutí může stavební úřad u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v ust. § 104 odst. 2 písm. d) až m), stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení nebo stavební povolení

Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu

o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu stavby nebo o provedení stavby. Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, včetně dalších podání pro rozhodování v území, jsou stanoveny vyhl. č. 503/2006 Sb. Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení včetně dalších podání pro rozhodování o stavbách jsou stanoveny vyhl. č. 526/2006 Sb.

Rozhodování v území,

kdy stavební úřad rozhoduje o umístění staveb nebo zařízení, jejich změnách, změnách jejich vlivu na využití území, změnách využití území a ochraně důležitých zájmů v území.

Stavební zákon při rozhodování v území:

rozlišuje stavby a zařízení, pro které není třeba územní rozhodnutí ani územní souhlas,

stavby, pro které postačí územně plánovací informace

záměry pro které postačí územní souhlas,

záměry, kdy stavební úřad může rozhodnout ve zjednodušeném územním řízení a

záměry, kdy stavební úřad rozhoduje v územním řízení územním rozhodnutím.

Stavby a zařízení, pro které není třeba územní rozhodnutí ani souhlas jsou uvedeny v ust. § 79 odst. 3 stavebního zákona, např.

- informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6m²

- povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla

- stožáry pro vlajky do výšky 8 m

- sirény, včetně jejich podpěrných konstrukcí a související zařízení do celkové výšky 1,5 m

- signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřičské účely

- bleskovody a zařízení, které tvoří jejich součást

- informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích

- propustky na účelových komunikacích

- sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti (**vyžadují ohlášení**)

- přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce

- opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi

Pro provádění opěrných zdí do 1 m výšky platí, že pokud v souvislosti s jejich výstavbou spojenou s terénní úpravou dojde k podstatné změně vzhledu prostředí nebo odtokových poměrů je povinností stavebníka záměr projednat v územním řízení o změně využití území.

Ustanovení, kterým stavební zákon vymezuje stavby a zařízení pro, která není vyžadováno územní rozhodnutí ani ohlášení **se nevztahují na kulturní památky a umístování informačních a reklamních zařízení, stožárů opěrných zdí a propustků na účelových komunikacích v památkových rezervacích, památkových zónách nebo ochranných pásmech kulturních památek, památkových rezervací a zón.**

K provedení staveb uvedených v § 79 odst.3 stavebního zákona, které vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav je stavebník **povinen zajistit si informace o existenci technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu.**

Stavby, jejich změny a zařízení uvedené v tomto ustanovení jsou stavbami, pro které není dle ust. § 103 stavebního zákona třeba povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu mimo sjezdů z pozemních komunikací na sousední nemovitosti.

Stavby, jejich změny a zařízení, které nejsou neuvedené v ust. § 79 odst.3 stavebního zákona vyžadují územní souhlas nebo rozhodnutí o umístění stavby, pokud se nejedná o stavby, kde postačí územně plánovací informace. Místo územního rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území může stavební úřad uzavřít se souhlasem dotčeného orgánu s žadatelem veřejnoprávní smlouvu.

Zjednodušujících postupů lze využívat především za předpokladu, že záměr v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, žádost je doložena stanovisky dotčených orgánů a se záměrem souhlasí osoby, které by byly účastníky územního řízení.

Územně plánovací informace

Územně plánovací informace nahrazuje územní rozhodnutí pro stavby uvedené v ust. § 104 odst. 2 písm. a) – d) stavebního zákona tj. např. stavby pro bydlení a rekreaci do 150 m² zastavěné plochy s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m.

Územní souhlas

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas na základě oznámení o záměru.

Územní souhlas postačí v případech:

- staveb, jejich změn a zařízení, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení § 103 stavebního zákona, pokud se nejedná o stavby a zařízení uvedené § 79 odst. 3 stavebního zákona, které územní souhlas ani územní rozhodnutí nevyžadují
- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení dle § 104 stavebního zákona
- staveb pro reklamu
- staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb

- úprav terénu do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází k nakládání s odpady
- skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m²
- změn druhu pozemku o výměře do 300 m²
- změn staveb

Předpokladem použití územního souhlasu je, že záměr je zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu. Nelze jej vydat v případě, že stanovisko dotčeného orgánu obsahuje podmínky.

Oznámení o záměru mimo obecných náležitostí obsahuje o údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb.

K oznámení žadatel připojí:

- doklady prokazující právo provést záměr /žadatel připojí jen v případě, nelze-li ověřit v katastru nemovitostí/
- závazná stanoviska dotčených orgánů
- stanoviska vlastníků veřejné infrastruktury/dopravní,technická/
- jednoduchý technický popis záměru
- souhlasy vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, není-li žadatel sám vlastníkem
 - tedy i spoluvlastníků /zvl. úprava zák.č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů/ a osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo /např. věcné břemeno/ k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být záměrem přímo dotčeno vyznačené v situačním výkresu.

Žadatel také zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, **byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku**, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

Po vydání územního souhlasu může stavebník realizovat stavby, terénní úpravy a zařízení, které nevyžadují

stavební povolení ani ohlášení tedy ty, které jsou uvedeny v ust. § 103 stavebního zákona

Zjednodušené územní řízení

o umístění stavby

o změně využití území

o změně stavby a

o dělení a scelování pozemků.

Předpokladem použití této formy rozhodnutí je, že záměr se má uskutečnit v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, záměr nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí, žádost má všechny předepsané náležitosti a je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky a stavbami na nich. **Závazná stanoviska a souhlasy účastníků musí obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.**

Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené řízení stavební úřad zveřejní návrh výroku a návrh výroku doručí jednotlivě žadateli a dotčeným orgánům.

Žadatel zajistí, aby návrh výroku byl bezodkladně vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž má být záměr uskutečněn, po celou dobu zveřejnění návrhu. Součástí informace je grafické vyjádření záměru.

Výhrady dotčených orgánů nebo námítky účastníků proti zjednodušenému řízení lze podat do 15 dnů ode dne zveřejnění. Připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu.

Pokud nebyly ve lhůtě podány výhrady, námítky nebo kvalifikované připomínky rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci.

V případě, že žádost nespĺňuje podmínky pro zjednodušené řízení nebo byly podány výhrady, námítky nebo

kvalifikované připomínky stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení.

Územní rozhodnutí

V případě, že nebude možno použít zjednodušujících postupů výše uvedených bude v územním řízení stavební úřad rozhodovat o

- umístění stavby nebo zařízení
- změně využití území
- dělení nebo scelování pozemků
- ochranném pásmu

Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí a také v případech uvedených v ust. § 79 odst. 3 a v případě postačí-li územní souhlas dle ust. § 96 stavebního zákona.

Územní rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu mohou podle zvláštních předpisů vydávat i jiné správní orgány než stavební úřad.

Územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.

Účastníky územního řízení jsou:

- žadatel
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a dále
- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno
- osoby, o kterých to stanoví zvláštní předpis
- společenství vlastníků jednotek.

Žádost o územní rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační

údaje o pozemků a staveb.

K žádosti žadatel připojí

- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám / pouze v případě, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí/
- závazná stanoviska dotčených orgánů nebo koordinované stanovisko pokud byla obstarána předem
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
- dokumentaci záměru

V případě, že žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka nebo dohodu o parcelaci tj. smlouva s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel stanovisko příslušného úřadu.

Územní řízení je veřejné a stavební úřad nemůže od veřejného projednání upustit.

Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání nařídí veřejné ústní projednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě. Konání ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem.

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního projednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru.

Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území vydává jako opatření obecné povahy v přenesené působnosti rada obce tedy ne stavební úřad.

Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů a pro další využití území. Lze je vydat rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit jejich odstranění.

Obsahové náležitosti, žádosti o územně plánovací informaci, žádosti o územní rozhodnutí, informace o záměru v území, náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, územního opatření atd. jsou upraveny vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územní opatření.

Povolování staveb

Stavební zákon vymezuje rozdílně případy staveb a zařízení, které lze provádět jednak bez povolení či ohlášení a jednak po projednání se stavebním úřadem, za předpokladu, že se stavebním úřadem bylo projednáno její umístění a to takto:

- stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací
- stavební řízení a povolení
- zkrácené stavební řízení
- veřejnoprávní smlouva

Ohlášení, stavební povolení ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění vzhled stavby ani způsob užívání stavby,

nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

Stavby, terénní úpravy a zařízení uvedené v ust. § 103 stavebního zákona sice nevyžadují stavební povolení ani ohlášení avšak před jejich provedením musí stavebník svůj záměr vždy oznámit dle ust. § 96 stavebního zákona stavebnímu úřadu, který jak již výše uvedeno v případě, že ohlášení splňuje požadavky stanovené zákonem vydá územní souhlas. V opačném případě vydá usnesení o projednání záměru v územním řízení.

Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací

K provedení staveb uvedených v ust. § 104 odstavci 2 písm.a) až d), jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územně plánovací informací, které jsou umístěny v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se jimi podstatně nemění, a které nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením stavebník doloží, že o svém záměru informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich. Ti mohou do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni oznámit příslušnému stavebnímu úřadu případné námitky proti stavbě.

Ostatní stavby, terénní úpravy a zařízení uvedené v ust. § 104 odst. 2 písm.e) až n) vyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas s tím, že stavební úřad může v územním rozhodnutí stanovit, že nebude vyžadovat stavební povolení či ohlášení.

Ohlášení obsahuje údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, způsobu a době provádění. K ohlášení se připojí doklad prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám / pouze v případě, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí/a projektovou dokumentaci dle druhu stavby. Projektová dokumentace musí být zpracována oprávněnou osobou. Stavebník ji předkládá ve dvojím vyhotovení, není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem předkládá stavebník trojmo a není-li stavebník vlastníkem stavby, připojuje jedno další vyhotovení. Dokumentaci ohlašovaných staveb uvedených v ust. § 104 odst.2 písm. e) až i) a n) může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování.

Ohlášenou stavbu, terénní úpravu a zařízení lze provést na základě písemného souhlasu. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě doručen zákaz, platí že stavební úřad souhlas udělil.

V případě, že stavba byla navržena v rozporu s územně plánovací informací, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, s obecnými technickými požadavky na výstavbu nebo umístěná v nezastavěném území anebo v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad stavbu zakáže.

V případě, že podání nemá náležitosti stanovené zákonem není ohlášením a stavební úřad je usnesením odloží.

Souhlas s ohlášením platí po dobu 12 měsíců.

Stavební řízení a povolení

Účastníky stavebního řízení jsou

- stavebník
- vlastník pozemku, na kterém má být stavba povolena, není-li stavebníkem
- vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem
- vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna a ten, kdo má k tomuto pozemku

nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu může-li být navrhovanou stavbou přímo dotčeno

jeho vlastnické právo

- vlastník sousední stavby anebo sousedního pozemku, může-li být navrhovanou stavbou přímo dotčeno

jeho vlastnické právo

- ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu
- společenství vlastníků jednotek.

Žádost o stavební povolení obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační

údaje o pozemků a staveb.

K žádosti stavebník připojí:

- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemkům nebo stavbám / pouze v případě, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí/

- projektovou dokumentaci

- plán kontrolních prohlídek stavby

- závazná stanoviska popř. stanoviska vyžadovaná zvláštními předpisy pokud je stavebník obstaral předem sám

Projektová dokumentace musí být zpracována oprávněnou osobou. Stavebník ji předkládá ve dvojím vyhotovení,

není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem předkládá stavebník trojmo a není-li stavebník vlastníkem stavby, připojuje jedno další vyhotovení.

Zkrácené stavební řízení

Uzavře - li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestli-že

- byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a

- vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení,

- a nejde-li o stavbu, která je nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

Stavebník stavebnímu úřadu k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem.

Pokud byly ve vyjádření osob uplatněny námitky je v první řadě na autorizovaném inspektorovi námitky projednat a odstranit.

Uplatněné námitky autorizovaný inspektor projedná s osobami, které je uplatnili. Nepodaří –li se rozpory odstranit předloží autorizovaný inspektor vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení spolu s

projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který

- zajistí vypořádání nebo

- usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo

- usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení.

Užívání staveb

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení a stavby vyžadující ohlášení mimo staveb uvedených v

ust. § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) lze užívat po jejich dokončení.

Dokončenou stavbu, popřípadě část schopnou samostatného užívání pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení podle ust. § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu.

Oznámení stavebnímu úřadu

Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu vyžadující kolaudační souhlas.

S užíváním stavby může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím užívání nezakáže.

Stavební úřad užívání zakáže, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí závady, které brání jejímu užívání. Obdobně postupuje u stavby provedené v rozporu se stavebním povolením či ohlášením nebo užívané bez předchozího oznámení.

Evidence dokončených staveb v katastru nemovitostí, u kterých není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření je upravena katastrálním zákonem, tak že k zápisu do katastru nemovitostí navrhovatel zajistí aby příslušný správní orgán potvrdil, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti.

Kolaudační souhlas.

Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba dopravní a technické infrastruktury aj. může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu.

Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán.

Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení na základě:

- ohlášení
- nařízení odstranění

Ohlášení

Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb nevyžadujících povolení či ohlášení, nejde-li o stavbu v níž je přítomen azbest.

Jde-li o stavby vyžadující povolení nebo ohlášení podle ust. § 104 odst. 2 písm. a) až e) připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Stavbu lze odstranit, pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení, že k odstranění je třeba povolení.

Vlastník stavby odpovídá za to, že stavba bude odstraněna stavebním podnikatelem. Stavbu, která nevyžaduje stavební povolení může její vlastník odstranit svépomocí pokud zajistí provádění stavebního dozoru.

Odstranění terénních úprav a zařízení nevyžaduje ohlášení, pokud stavební úřad ve stavebním povolení nestanovil jinak.

V případě, že ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo zařízení týkají nemovitosti, která je v památkové zóně, památkové rezervaci nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro odstranění, stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

Nařízení

Stavební úřad nařídí vlastníku stavby popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě odstranění stavby:

- která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí nebo majetek třetích osob a vlastníků ve lhůtě stanovené stavebním úřadem neodstraní závadný stav,
- provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním,
- u níž bylo stavební povolení zrušeno a stavbu nelze zachovat.

Stavbu provedenou bez povolení nebo opatření stavebního úřadu anebo v rozporu s ním lze dodatečně povolit pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- není umístěna v rozporu se záměry územního plánování,
- není umístěna na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje,
- není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo veřejným zájmem chráněným zvláštním předpisem.

Obsahové náležitosti žádostí a ohlášení, rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvy, kolaudačního souhlasu, náležitosti výzvy na zjednání nápravy jsou stanoveny vyhl.č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Neukončená řízení

Řízení zahájená přede dnem účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů s výjimkou

- stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy
postačí ohlášení,
- řízení o správních deliktech a přestupcích
- řízení o vyvlastnění

Neukončená řízení vedená podle dosavadní úpravy dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení v dané věci např. příslušný stavební úřad po ukončení přenesené částečné pravomoci stavebního úřadu obcí nebo vyvlastňovací úřad po určení, že vyvlastňovacím úřadem od 1.1.2007 je obecní úřad obce s rozšířenou působností

Podávání žádostí a ohlášení.

Žádosti a ohlášení se podávají na formulářích, které jsou přílohami vyhlášek č. 503/2006 Sb. a 526/2006 Sb.

Základní informace k vyvlastňovacímu řízení.

Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (vyvlastnění) je upraveno zákonem č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění).

K vyvlastňovacímu řízení jsou příslušným správním orgánem tj. vyvlastňovacím úřadem obecní úřady obcí s rozšířenou působností (obec III kategorie). Ve Zlínském kraji to jsou Bystřice p. Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Luhačovice, Otrokovice, Rožnov p. Radhoštěm, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Valašské Klobouky, Valašské Meziříčí, Vizovice, Vsetín, Zlín. Vyvlastňovacím úřadem nemusí být vždy obecný stavební úřad této obce, ale může jim být i jiný odbor tohoto obecního úřadu určený organizačním řádem.

Vyvlastněním se pro účely zákona o vyvlastnění rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním

zákonem např. zák.č. 183/ 2006 Sb. stavební zákon, zák.č. 254/2001 Sb. o vodách, zák.č. 20/ 1987 Sb. o státní památkové péči, zák.č. 458/ 2000 Sb. energetický zákon, zák.č. 44/ 1988 Sb. horní zákon, zák.č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích a další.

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Veřejný zájem tj. zájem obecný vyplývající ze zájmů společnosti jako celku musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Vyvlastnění lze provést jen v nezbytném rozsahu.

O zahájení vyvlastňovacího řízení se uvědomí také katastrální úřad, který zapíše do katastru nemovitostí poznámku. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný po uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení převádí, pronajímá či jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu, kterých se vyvlastnění týká, jsou neplatné.

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

- ve výši obvyklé ceny pozemku nebo včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene nebo odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

- vyvlastňovanému náleží také náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a obdobných nákladů

Náhrada se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě vyvlastňovaného. Jako náhradu je možné poskytnout jiný pozemek nebo stavbu, dohodne-li se na tom vyvlastňovaný s vyvlastnitelem.

Nezaplatí-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu do 30-ti dnů ode dne uplynutí stanovené lhůty, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastněného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje.

Miroslav Zeman
vedoucí oddělení stavebního řádu