

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav veřejné správy a regionálního rozvoje  
akademický rok: 2005/2006

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marcela UHERKOVÁ**

Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Stavební úřady, jejich činnost a strategie rozvoje**

Zásady pro vypracování:

1. Zpracujte základní teoretické poznatky o problematice stavebních úřadů.
2. Charakterizujte činnost stavebních úřadů.
3. Zhodnotte podmínky, předpoklady a rizika rozvoje.
4. Zpracujte podněty využitelné pro dosažení úspěšného fungování.

Rozsah práce: **cca 40 stran**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury: **viz příloha**

Vedoucí bakalářské práce: **doc. RNDr. René Wokoun, CSc.**  
Ústav veřejné správy a regionálního rozvoje  
Datum zadání bakalářské práce: **13. března 2006**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **19. května 2006**

Ve Zlíně dne 13. března 2006



doc. PhDr. Vnislav Nováček, Csc.

*děkan*

doc. RNDr. René Wokoun, CSc.

*ředitel ústavu*

**UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ**  
**Fakulta managementu a ekonomiky**

**STAVEBNÍ ÚŘADY, JEJICH ČINNOST A STRATEGIE ROZVOJE**  
**Bakalářská práce**

**2006**

**Marcela UHERKOVÁ**

## RESUMÉ

Smyslem této práce je zamyšlení se nad nutností existence veřejného stavebního práva, jeho účinnými nástroji a výkonnými složkami, které těmito nástroji dohlíží na dodržování stavebně právních předpisů. K tomu je zapotřebí krátce se seznámit s postupným vývojem uplatňování stavebního práva v českých zemích a jeho přizpůsobování se daným společenským podmínkám zvláště ve vztahu k politické a ekonomické situaci, se zaměřením zvláště na dvacáté století.

Současně je cílem této práce nastínit vlastní činnost výkonné složky veřejného stavebního práva, kterou jsou nyní stavební úřady a zamyslet se nad otázkou nezbytnosti stavebních úřadů v našem společenském systému, jejich vztahu k občanům a dalším možným vývojem.

The aim of this work is to analyse the necessity of public construction law and its effectual implements used by the executive branch in order to supervise the observance of construction laws. It is therefore necessary to briefly introduce the gradual development of the use of construction laws in Czech countries and its adaptation to given social conditions, especially in relation to political and economical situation, focusing on the 20th century. The goal of this study is also to outline the actual activity of the executive branch of public construction law, which is now represented by building offices, and to consider the necessity of building offices in our social system, their relation to citizens and possible future development.

## **Prohlášení**

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména skutečnosti, že Univerzita Tomáše Bati má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Tomáše Bati oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Tomáše Bati.

**V Kněžpoli dne 9.5.2006**

**Marcela Uherková**

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce doc. RNDr. René Wokounovi, CSc. za odborné vedení, rady a cenné připomínky, které přispěly k úspěšnému dokončení mé práce.

Dále patří dík mé rodině za trpělivost a toleranci, kterou projevovali po celou dobu mého studia na Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala.

V Kněžpoli 9.5.2006

.....

# OBSAH

<b><u>OBSAH .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>ÚVOD.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>1. HISTORIE STAVEBNÍHO PRÁVA.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
1.1    DEFINICE A PODSTATA STAVEBNÍHO PRÁVA .....	10
1.2    NÁSTIN VÝVOJE STAVEBNÍHO PRÁVA V ČESKÝCH ZEMÍCH.....	10
<b><u>2. STAVEBNÍ ÚŘADY A JEJICH SPRÁVNÍ ČINNOST .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
2.1    DEFINICE STAVEBNÍHO ÚŘADU .....	15
2.2.    STRUKTURA STAVEBNÍCH ÚŘADŮ.....	15
2.3    ČINNOST STAVEBNÍCH ÚŘADŮ .....	17
2.3.1    Územní rozhodnutí.....	18
2.3.2    Stavební řízení.....	21
2.3.2    Kolaudační řízení .....	24
2.3.4    Vyvlastňovací řízení.....	25
2.3.5    Sankce podle stavebního zákona.....	26
<b><u>3. STRATEGIE ROZVOJE STAVEBNÍCH ÚŘADŮ .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
3.1    NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON S PŘEDPISY S NÍM SOUVISEJÍCÍ.....	29
<b><u>4. ÚLOHA STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ V MEZINÁRODNÍ STRATEGII .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
4.1    ANGLICKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA POVOLOVÁNÍ STAVEB .....	37
4.1.1    Pravidla dodržování právních předpisů v anglickém stavebním právu.....	38
4.2    PRAVIDLA V RAKOUSKÉM STAVEBNÍM PRÁVU .....	41
4.3    PRAVIDLA STAVEBNÍHO POVOLOVACÍHO ŘÍZENÍ V SRN .....	41
4.4    VÝVOJOVÉ TENDENCE A VLIVY VE FRANCOUZSKÉM STAVEBNÍM PRÁVU .....	42
4.5    VEŘEJNÉ STAVEBNÍ PRÁVO V KANADĚ .....	43
<b><u>ZÁVĚR .....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b><u>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</u></b>	<b><u>48</u></b>
<b><u>SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b><u>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>SEZNAM PŘÍLOH.....</u></b>	<b><u>51</u></b>

## ÚVOD

Jako téma pro zpracování své bakalářské práce jsem si zvolila „Problematiku stavebních úřadů“. Smyslem této práce je zamýšlení se nad nutností existence veřejného stavebního práva, jeho účinnými nástroji a výkonnými složkami, které těmito nástroji dohlíží na dodržování stavebně právních předpisů. V krátkosti jsem popsala postupný vývoj stavebního práva v českých zemích.

Cílem mé práce je charakterizovat vlastní činnost stavebních úřadů, zamyslet se nad jejich funkcí v našem společenském systému, dalším možným vývojem a v neposlední řadě zdůraznit úlohu stavebních předpisů v mezinárodní strategii.

V dřívější době bylo rozhodování o stavbách doménou toho, kdo měl pozemek a kdo měl moc a peníze. Stavební činnost se řídila potřebami z hlediska tehdejších místních potřeb v závislosti na společenských podmínkách a ve smyslu společenského vývoje. V této době nelze hovořit o funkci stavebního úřadu, neboť stavební právo nebylo vyvinuté a nebylo tudíž ani věcí veřejnou. S postupným vývojem stavebního práva a jeho centralizací si tato skutečnost vyžadovala i určitou formu jak kontroly, tak i uplatňování veřejného stavebního práva. Proto v této době nezbylo než zřizovat úřady, které by výkon veřejného stavebního práva prováděly. Lze tedy konstatovat, že příčinou vzniku stavebních úřadů bylo zcentralizování veřejného stavebního práva.

Forma, jakou byla kontrolní a výkonná moc veřejného stavebního práva uskutečňována, byla vždy poplatná své době a závisela od rozhodnutí vládnoucí moci. Pojem „stavební úřad“ byl uplatňován až ve dvacátém století a postupně se měnilo jak jeho obsazování co do počtu pracovníků, tak i jeho náplň činnosti.

Je možno konstatovat, že činnost stavebního úřadu, byla v prvopočátcích brána veřejností s odpovídající dávkou respektu a vážnosti. Bohužel, postupnými změnami společensko politických poměrů v naší zemi a i nedostatečným důrazem na význam této instituce ze strany vládních orgánů, docházelo k snižování vážnosti stavebních úřadů a tím i k omezování veřejné kontroly nad veřejným stavebním právem.



Úřad se zvláště po druhé světové válce a po té v době normalizace stával spíše nástrojem vládnoucí síly a dá se konstatovat, že postupně prostřednictvím jeho sloužil k uplatňování a propagování moci. Tím se stával „nepřítelem“ obyčejných občanů a jeho vážnost z jejich pohledu značně klesla, a proto nebyl občany brán za důležitý a začalo docházet k stavění tzv. „na černo“, tj. bez příslušného povolení.

K určité nápravě došlo po roce 1989, kdy se postupně stavební úřady stávají viditelnější v očích veřejnosti a tím jejich prestiž samozřejmě stoupá. Je však nutno konstatovat, že s ohledem na určitou devastaci úlohy stavebního úřadu v poválečné době je a bude velmi složité získat si opět důvěru občanů. K tomu by mělo napomoci i vydání nového stavebního zákona, jako nástroje veřejného stavebního práva, který by měl ve všech svých důsledcích být nástrojem bezkonfliktního a co nejjednoduššího povolování a provádění staveb. Současně by měl usměrnit budoucí rozvoj všech území a to nástroji územního plánování.

Závěrem úvodu této práce lze konstatovat, že stavební úřady jako výkonné složky uplatňování veřejného stavebního práva mají nezastupitelnou roli v budování demokracie v naší zemi a bude nejen na úřednicích stavebních úřadů, ale i na zákonodárcích, kteří schvalují zákony na úseku stavebního práva, jakým způsobem se bude veřejné i soukromé stavební právo v našem státě vyvíjet. Nezastupitelnost stavebního práva v systému naší společnosti je nezbytná a bude tedy na těch odpovědných, jak a jakými prostředky bude toto uplatňováno a jaký vliv bude mít na ty, kterých se nejvíce dotýká, tj. na občany.

# **1. HISTORIE STAVEBNÍHO PRÁVA**

## **1.1 Definice a podstata stavebního práva**

Obecná definice práva říká, že právo je soubor pravidel, podle kterých se odedávna řídí a organizuje lidské soužití. Právo je systém příkazů, pravomoc tyto příkazy dávat a mít prostředky si tyto vynutit. Je to určitý nástroj, jehož cílem je znormovat společnost.

**Stavební právo** je tudíž nástrojem řízení procesu umístování a provádění staveb a následně stanovování podmínek pro užívání staveb. Stavební právo se dělí na stavební právo veřejné a soukromé.

**Veřejné stavební právo** je založeno na vztahu subordinace, nadřazenosti jednoho subjektu druhému, stručně řečeno, stavebník je vázán tím, co stanovují zákonné předpisy na úseku stavebního práva a je povinen tyto dodržovat. Pokud tomu tak není, je možno podle zákonné úpravy vymáhat dodržení zákonnosti sankcemi.

**Soukromé stavební právo** je založeno na vztahu mezi dvěma subjekty scházejícími se v procesu výstavby. Řídí se občanským zákoníkem ( zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění pozdějších předpisů ), obchodním zákoníkem ( zákon č. 513/1991 Sb. v platném znění pozdějších předpisů ) a zákonem o zadávání veřejných zakázek ( zákon č. 199/1994 Sb. v platném znění pozdějších předpisů ). Jedná se o vztahy mezi jednotlivými účastníky procesu výstavby tj. mezi fyzickými a právníckými osobami v procesu výstavby od projektu stavby po dokončení stavby. [3]

## **1.2 Nástin vývoje stavebního práva v českých zemích**

Aby byla lépe pochopena náplň této práce je nutno v krátkosti zaznamenat v hrubé poloze vývoj stavebního práva a proces jeho prosazování a uplatňování v jednotlivých dílčích etapách historického vývoje.

Po ztrátě samostatnosti v roce 1620 se České království stalo na téměř tři sta let součástí habsburské monarchie. To ovlivňovalo v průběhu času a změn národní existenci, společenské a správní uspořádání. Regulace staveb v prostoru dnešních Čech a Moravy měla středověké kořeny, zaměřené především na otázky majetkové, ochranu proti požárům a válečným událostem. První městské domy v Čechách byly nejprve v duchu starořímského "superficies" budovány na půdě městského pána, který byl vrchním vlastníkem. Majitel domu byl podvlastníkem s povinností platit purkrecht, což byl jakýsi nájem. [9]

V dalším historickém průběhu se vztahy k půdě různě proměňovaly a ukázala se potřeba vytvářet regulativy, které by na změny reagovaly zejména ve vztahu k rostoucímu počtu obyvatel a jejich sídel.

V druhé polovině osmnáctého století obecně panoval centralismus tereziánský, později vystřídaný centralismem osvícenským za krátké vlády Josefa II. Zásady a předpisy pro stavby byly nejprve vydávány dvorskými dekrety. Po reorganizaci státní správy dekrety guberniálními a v závěru devatenáctého století zákony říšskými, zemskými a posléze i rozhodnutími na komunální úrovni. [9]

### **V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit čtyři základní vývojové etapy:**

První, nejdelší, od roku 1886 do konce čtyřicátých let tohoto století, druhou trvajícím do roku 1958, třetí ohraničenou léty 1958 a 1976 a poslední, od roku 1976 dodnes, poznamenanou novelizacemi stavebního zákona a základních prováděcích vyhlášek v roce 1992 a 1998.

### **V prvním období platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku celkem pět stavebních řádů:**

- v Čechách byly vydány

a) zákon z 10. 4. 1886 č. 40 z.z., platný pro Prahu, Plzeň a České Budějovice; pražský stavební řád byl rozšířen na Plzeň zákonem č. 16/1887 z.z. a na České Budějovice zákonem č. 71/1887 z.z. Tento stavební řád byl několikrát novelizován.

b) zákon ze dne 8. 1. 1889 č. 5 z.z. pro všechny ostatní obce v Čechách (český stavební řád pro venkov), změněný zákonem č. 26/1897 z.z. o stavebních úlevách. [1]

- na Moravě byly vydány

a) pro města Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské (které to jsou, stanovilo místodržitelské nařízení č. 64/1903 z.z. a 51/1910) stavební řád ze dne 16. 6. 1894 č. 63 z.z., novelizovaný zákonem č. 277/1919 Sb.; zákonem č. 213/1929 Sb. a zákonem č. 214/1919 Sb. byla rozšířena platnost tohoto stavebního řádu na všechny obce sloučené podle cit.zákona s Brnem a Olomoucí. Statutární města Jihlava a Znojmo byla sice vl.nař. 174/1928 Sb. deklasifikována na obce, ale zůstala podrobena dosavadnímu stavebnímu řádu

b) pro ostatní obce stavební řád ze dne 16. 6. 1894 č. 64 z.z., změněný zákonem ze dne 16.6. 1914 č. 44 z.z. [1]

- pro Slezsko platil stavební řád z 2. 6. 1883 č. 26 z.z. České a moravské stavební řády si byly velmi blízké.

Důležitým doplňkem stavebních řádů byly dále zákony o stavebním ruchu, od roku 1919 téměř každý rok opakované, které obsahovaly značné úlevy po stránce technické i procesní.

Stavební řády z r. 1886 a let následujících založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí, zakotvily jeho základní právní instituty a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací staveb. Po celou dobu platnosti byl zákon jediným předpisem.

První stavební novela byla provedena v době německé okupace vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů. Šlo zejména o požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem. [1]

V navazujících předpisech byly řešeny otázky územního plánování. Byly nově vládním nařízením (vl.nař. č. 288/1941 Sb.) založeny podmínky pro opatrování plánů polohy obcí a o jeho finanční podpoře a byla zřízena plánovací komise pro hlavní město Prahu a okolí (vl.nař.č. 48/1940 Sb.). Zároveň byly vydány zvláštní předpisy pro některé druhy staveb jako např. biografy, jatky, pohodnice, stáje zemědělských podniků, plovárny a koupaliště, tělocvičny a hřiště, povrchové stavby na dolech, a stanoveny podmínky pro stavby u dráhy a v blízkosti dálnice.

Konečně stojí za zmínku úprava podmínek pro zřizování reklamních a informačních zařízení (vl.nař.č. 111/1942), bezpochyby pokrokovější než současně platná úprava vyhovující spíše reklamním agenturám než požadavkům bezpečného provozu dále při určování jakosti a označování zboží a v oboru požární bezpečnosti staveb.

Zákonná úprava z roku 1949 přinesla kvalitativně nový pohled na možnosti záměrného uspořádání zájmového prostoru a založila pojem územní plánování.

Vydáním nových předpisů stavebního práva (zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby) došlo navíc k oddělení technických požadavků na stavby ze zákona a k jejich úpravě v prováděcí vyhlášce a dále k podrobnější úpravě stavebního řízení v téže vyhlášce. Způsobu vymezení uvedených pojmů ve vyhlášce odpovídá v zásadě i současné pojetí.

Ve druhé polovině 50. let (v roce 1958) byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu a formálně došlo k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu. Postupně byly vydány tyto 3 základní předpisy:

- ❖ zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu;
- ❖ vyhláška č. 144/1959 Ú.l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu,

vyhláška č. 153/1959 Ú.l., o územním plánování,

[1]

Vedle těchto zákonných norem bylo vydáno ještě mnoho dalších předpisů, ať již v kompetenci příslušného ministerstva nebo krajů, usměrňující proces výstavby na území tehdejší republiky.

Ve věci stavebního řízení přinesly příslušné předpisy podstatné změny a to především tím, že zavedly namísto tradičního pojmu "stavební povolení" nový pojem "rozhodnutí o přípustnosti stavby" a v souladu se speciálními předpisy o dokumentaci staveb, které vznikaly v mezidobí mezi rokem 1950 a 1958, začaly rozlišovat druhy staveb podle účelu jejich užívání a tím založily odlišné podmínky pro povolování staveb občanů a staveb organizací.

Podmínky pro výstavbu přizpůsobené obdobným předpisům v sousedních zemích stanovil nový stavební zákon, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu včetně jeho prováděcích předpisů. Tento zákon upravoval požadavky zvlášť pro územní plánování a zvlášť pro stavební řád. Současně stanovil strukturu stavebních úřadů a práva a povinností obcí v procesu výstavby. Samostatná část zákona byla věnována vyvlastňovacímu řízení, jako nástroji na omezení vlastnických a jiných práv k pozemkům a stavbám z důvodu veřejného zájmu resp. v té době zájmu společnosti.

Tento stavební zákon měl jak v době svého vzniku, tak i v dobách společenských přeměn v naší společnosti svůj význam, což lze vyvodit i z toho, že jeho platnost zůstala zachována dodnes a k úpravě právního stavu v procesu výstavby s ohledem na měnící se podmínky, bylo přistoupeno pouze dvěma většími dílčími novelami tohoto zákona i jeho prováděcích vyhlášek.

Tyto proběhly v období roku 1992 a 1998. V současné době je v platnosti novela z roku 1998 vyhlášena zákonem č. 83/1998 Sb., tato bude od 1.1.2007 nahrazena úplně novým stavebním zákonem, který bude již plně respektovat současné podmínky a platnou legislativu Evropské unie.

## **2. STAVEBNÍ ÚŘADY A JEJICH SPRÁVNÍ ČINNOST**

### **2.1 Definice stavebního úřadu**

**Stavební úřady** jsou správními orgány úředního typu povolane k výkonu státní správy v režimu stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. Právní úprava správních řízení v režimu stavebního zákona zahrnuje několik podtypů zvláštních správních řízení, mezi nimiž zaujímají nejvýznamnější postavení územní řízení, stavební řízení, kolaudační řízení a vyvlastňovací řízení. Tato právní úprava navazuje na obecnou úpravu správního řízení, ale současně odchylným způsobem od ní řeší řadu procesních institutů. Ze stavebního zákona přitom vyplývá, že není-li ve stavebním zákoně výslovně stanoveno jinak, vztahují se na řízení podle tohoto zákona obecné předpisy o správním řízení, což je výrazem subsidiarity, respektive podpůrnosti, správního řádu. [10]

Úprava územního řízení, stavebního řízení, kolaudačního řízení a také vyvlastňovacího řízení je v návaznosti na stavební zákon blíže upřesněna prováděcí úpravou. Vedle rozdílů mezi jednotlivými podtypy správního řízení v režimu stavebního zákona, mají tyto podtypy i některé společné znaky. Nejvýznamnějším z nich je, že správními orgány, příslušnými k vedení těchto řízení jsou **stavební úřady**.

[10]

### **2.2. Struktura stavebních úřadů**

Platná právní úprava vymezuje stavební úřady jako “obecné”, dále speciální, vojenské a tzv. jiné stavební úřady.

**Obecnými stavebními úřady** jsou podle současně platné právní úpravy všechny Obecní úřady s rozšířenou působností, krajské úřady, Magistrát hlavního města Prahy a statutem určené úřady městských částí, magistráty územně členěných statutárních měst a úřady městských částí nebo městských obvodů určené statutem a dále magistráty, městské a obecní úřady, které vykonávaly působnost stavebního úřadu ke dni 31.12.1997 nebo byla jejich působnost k tomuto datu schválena.

**Speciálními stavebními úřady** jsou orgány vykonávající státní správu na úsecích zahrnujících:

1. stavby letecké – Úřad pro civilní letectví – Letecký stavební úřad,
2. stavby drah a na dráze – Drážní správní úřad se sídlem v Praze, Plzni a Olomouci
3. stavby pozemních komunikací – Ministerstvo dopravy pro dálnice a rychlostní silnice, krajské úřady pro silnice I. třídy, obecní úřady obce s rozšířenou působností pro silnice II. a III. třídy, místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace v obcích, které nejsou obecním stavebním úřadem, obce pro veřejně přístupné účelové komunikace a pokud jsou i obecním stavebním úřadem i pro místní komunikace

vodních děl - vodoprávní úřady se strukturou stanovenou zákonem o vodách (vodní zákon) č. 254/2001 Sb. v platném znění.

**Vojenské stavební úřady** – jsou orgány Ministerstva obrany (Vojenské ubytovací a stavební správy), které vykonávají výkon stavebního úřadu včetně územního rozhodování na území vojenských újezdů (stanovených zákonem č. 222/1999 Sb.) a činnost stavebního úřadu mimo územního rozhodování u staveb vojenské správy tj. staveb sloužících obraně státu, zřizovaných v působnosti Ministerstva obrany.



**Jiné stavební úřady** jsou:

1. orgány Ministerstva obrany u staveb vojenské správy mimo území vojenských újezdů
2. orgány Ministerstva vnitra u staveb pro bezpečnost státu
3. orgány Ministerstva spravedlnosti u staveb Vězeňské služby
4. orgány Ministerstva průmyslu a obchodu u staveb uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely.

Speciální a jiné stavební úřady vykonávají působnost stavebního úřadu s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování a vyvlastnění. Vojenské stavební úřady vykonávají působnost stavebního úřadu s výjimkou pravomoci ve věcech vyvlastnění.

Všechny tyto stavební úřady postupují podle stavebního zákona, pokud jim zvláštní předpis nestanoví jinak. Povolení pro stavbu mohou vydat pouze za předpokladu souhlasu obecného stavebního úřadu, který byl příslušný k vydání územního rozhodnutí. [10]

## **2.3 Činnost stavebních úřadů**

**Stavební úřady zajišťují v rámci svého správního obvodu působnosti zejména tyto úkoly:**

Státní správu na úseku výstavby: zajišťují veškeré úkoly, k nimž jsou místně příslušné dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Obec, která je stavebním úřadem může se souhlasem krajského úřadu uzavřít dohodu s jinou obcí, že bude tuto působnost vykonávat i pro ni. Pokud by obec, která je stavebním úřadem, přestala vykonávat působnost stavebního úřadu pro jinou obec, bude pro ni působnost stavebního úřadu vykonávat obecní úřad obce s rozšířenou působností, a to vždy tehdy, když nedojde k uzavření dohody o výkonu působnosti stavebního úřadu s jinou obcí, která je stavebním úřadem.

Krajský úřad může na žádost obce, která není stavebním úřadem a má podmínky pro odborné rozhodování o stavebně technických záležitostech určit, že tato obec bude vykonávat k tomu určenou část pravomoci stavebního úřadu (zpravidla určenou pravomoc vykonává komise rady obce). Krajské úřady jako stavební úřady vystupují jako nadřízené správní orgány stavebních úřadů měst a obcí, stavebních úřadů I. stupně.



Obr. č.1 Zákony používané na úseku výstavby - stavební zákon a správní řád

### 2.3.1 Územní rozhodnutí

**Územní rozhodnutí** je významným aktem operativního rozhodování o území, který vychází z principu universality rozhodování v územním řízení stavebními úřady.

**Územní řízení** je specifický rozhodovací postup příslušných správních orgánů, jehož výsledkem je autoritativní rozhodnutí o konkrétním opatření, jež se má v daném území uskutečnit.

Účelu územního rozhodnutí však lze v některých případech dosáhnout i obecně závazným právním předpisem. Takovým případem je např. vyhlášení chráněného území nebo stavební uzávěry nařízením obce nebo kraje.

Právní úprava územního řízení je obsažena ve stavebním zákoně a dále v jeho provádějící vyhlášce č. 132/1998 Sb. v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.

**Podle platné právní úpravy lze umísťovat stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí, kterým je:**

- ❖ Rozhodnutí o umístění stavby
- ❖ Rozhodnutí o využití území
- ❖ Rozhodnutí o chráněném území nebo ochranném pásmu
- ❖ Rozhodnutí o stavební uzávěře
- ❖ Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

Výslovně jsou zákonem vymezeny případy, kdy územní rozhodnutí není třeba.

Příslušnost správních úřadů k územnímu řízení je platnou právní úpravou řešena tak, že rozhodování v územním řízení je svěřeno obecným stavebním úřadům, mimo oprávnění Vojenského stavebního úřadu při rozhodování o stavbách na územích vojenských újezdů. [11]

Pro všechna územní řízení platí společné zásady či instituty. Územní řízení je možné pojmout jako tzv. integrované řízení, což znamená, že s územním řízením lze spojit, pokud to nevyklučuje povaha věci nebo pokud nestanoví zvláštní předpisy jinak, i jiná řízení nutná k umístění stavby nebo k určení využití území. Současně lze u vybraných druhů staveb sloučit územní řízení o umístění stavby se stavebním řízením s následným vydáním stavebního povolení. [11]

Územní řízení se zahajuje na základě písemného návrhu stavebníka, z podnětu stavebního úřadu nebo jiného dotčeného orgánu. Náležitosti a zásady návrhu na vydání územního rozhodnutí jsou následující:

- a) jméno (název), adresa (sídlo) a identifikace stavebníka (datum narození, IČO)
- b) předmět územního rozhodnutí se stručnou charakteristikou území a způsobu jeho dosavadního využití
- c) seznam a adresy všech známých účastníků řízení
- d) místo stavby : parcelní čísla a druhy stavebního pozemku, popřípadě pozemků, které se mají použít jako zařízení staveniště (např. část veřejného prostranství)
- e) u rozhodnutí o umístění stavby, o využití území a o dělení nebo scelování pozemků souhlas vlastníka pozemku, nemá-li navrhovatel k pozemku jiné právo a pro navrhované opatření se pozemek nedá vyvlastnit
- f) údaje o souladu návrhu s územně plánovací dokumentací, pokud došlo k jejímu schválení

údaje o splnění požadavků dotčených orgánů získaných podle zvláštních předpisů před oznámením zahájení územního řízení. [1]

Zahájení územního řízení musí stavební úřad oznámit navrhovateli, všem dotčeným orgánům a všem známým účastníkům .

V průběhu územního řízení stavební úřad zejména posoudí soulad návrhu s podklady, dopady na životní prostředí a soulad návrhu s obecně technickými požadavky na výstavbu. Zohledňuje přitom jak stanoviska dotčených orgánů tak i posuzuje vyjádření účastníků řízení a rozhoduje o jejich námitkách. Každé územní rozhodnutí musí mít veškeré obecné jak obsahové, tak i formální náležitosti, požadované pro písemné vyhotovení rozhodnutí v souladu se správním řádem Ve výroku územního rozhodnutí musí být vymezeno území pro navrhovaný účel, stanoveny podmínky, kterými se zabezpečí veřejné zájmy v území a musí zde být rozhodnuto o námitkách účastníků řízení.

Platnost územního rozhodnutí je stavebním zákonem stanovena na dva roky, na žádost navrhovatele může být platnost v odůvodněných případech prodloužena. Územní rozhodnutí neztrácí platnost, pokud bylo ve lhůtě dvou let, případně prodloužené lhůtě požádáno o vydání stavebního povolení. [11]

### 2.3.2 Stavební řízení

Pojmem "stavební řízení" se rozumí řízení o povolení stavby. Řízení o povolení stavby představuje specifický rozhodovací postup příslušných správních orgánů, jehož výsledkem je autoritativní rozhodnutí o přístupnosti stavby - stavební povolení. Právní úprava vychází ze zákonného předpokladu, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě právoplatného stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Zároveň zákon říká, které stavby stavební povolení ani ohlášení nevyžadují. [11]

**Ohlášení** podle současného právního stavu postačí u drobných staveb, u stavebních úprav, kde se nemění vzhled, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby a nemění se účel užívání stavby (tyto tři podmínky musí být vždy splněny) a dále u udržovacích prací. Ohlášení není rozhodnutím ale opatřením obce v přenesené působnosti a proto se na jejich změny, zrušení, případně opravy, nevztahují obecná ustanovení správního řádu, ale ustanovení zákona o obcích. Náležitosti ohlášení drobných staveb, stavebních úprav a udržovacích prací stanoví prováděcí předpis - vyhláška č. 132/1998 Sb. v platném znění.

V převažujících případech je však provádění staveb vázáno na vydání **stavebního povolení**, k čemuž jsou kompetentní všechny typy příslušných stavebních úřadů. Stavební povolení je výsledkem provedeného stavebního řízení příslušným stavebním úřadem a to místně příslušným podle konkrétní lokalizace stavby.

[11]

**Stavební řízení se zahajuje na základě žádosti stavebníka a náležitosti a zásady žádosti a doložených dokladu a příloh v odlišnosti podle povahy stavby obsahují:**

- a) jméno (název), adresu a rodné číslo stavebníka
- b) druh, účel, místo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby, popř. dočasnost
- c) parcelní čísla a druhy stavebního pozemku, popřípadě pozemků, které se mají použít jako zařízení staveniště (např. část veřejného prostranství)
- d) dále parcelní čísla sousedních pozemků a staveb a staveb na nich s uvedením vlastnických nebo jiných práv podle katastru nemovitostí
- e) jméno (název), adresu a oprávnění zpracovatele projektové dokumentace stavby
- f) způsob provedení stavby (dodavatelsky, svépomocí)

orientační náklad na provedení stavby

[1]

**K žádosti se dále připojí:**

- a) doklad, jímž stavebník prokazuje, že je vlastníkem pozemku nebo že má k pozemku jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu
- b) projektovou dokumentaci stavby (projekt) ve dvou vyhotoveních (není-li stavebním úřadem obecní úřad v místě stavby, předkládá se ve třech vyhotoveních)
- c) doklady o jednáních s účastníky stavebního řízení, pokud byla předem o stavbě vedena a rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, souhlasy, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy a měření objemu radonu v půdě
- d) územní rozhodnutí, jestliže je vydal jiný orgán než stavební úřad příslušný k povolení stavby
- e) základní údaje o stavbě, jejím členění, technickém nebo výrobním zařízení, o budoucím provozu a jeho vlivu na zdraví a životní prostředí a o souvisejících opatřeních

- f) prohlášení oprávněné osoby, že bude zabezpečovat odborné vedení realizace stavby, bude-li stavba prováděna svépomocí. [1]

**Zahájení stavebního řízení** oznamuje stavební úřad všem dotčeným orgánům a známým účastníkům řízení.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad zkoumá zejména, zda dokumentace stavby splňuje podmínky územního rozhodnutí (pokud bylo vydána) a dále požadavky týkající se veřejných zájmů, především z hlediska ochrany životního prostředí, požární bezpečnosti, hygienických předpisů atd. a obecných technických požadavků na výstavbu stanovených ve vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Přezkoumáno musí být i to, zda je projektová dokumentace předložená do stavebního řízení zpracovaná oprávněným projektantem a zda bude stavba prováděna oprávněnou odbornou fyzickou či právnickou osobou, nebo svépomocí pod odborným vedením realizace stavby.

Stavební úřad v rámci stavebního řízení zohledňuje jak stanoviska dotčených orgánů státní správy, tak rozhoduje o námitkách účastníků řízení.

Stavební povolení stejně jako územní rozhodnutí lze pojmut jako tzv. integrované řízení, což znamená, že se stavebním řízením lze spojit, pokud to nevyklučuje povaha věci nebo pokud nestanoví zvláštní předpisy jinak, i jiná řízení nutná k uskutečnění stavby. Každé stavební povolení musí mít veškeré obecné jak obsahové, tak i formální náležitosti, požadované pro písemné vyhotovení rozhodnutí. Ve výroku stavebního povolení musí být stanoveny závazné podmínky pro vedení a užívání stavby a musí zde být rozhodnuto o námitkách účastníků řízení. [11]

Stavební povolení má stejně jako územní rozhodnutí časově omezenou platnost na dva roky. Platnost však nepozbývá tehdy, pokud byla ve lhůtě dvou let stavba zahájena. Stavební úřad může na žádost stavebníka dobu platnosti stavebního povolení a tím i lhůtu k zahájení stavby prodloužit.

### 2.3.2 Kolaudační řízení

Kolaudační řízení, čili kolaudace, je procesní postup završený rozhodnutím, které opravňuje stavebníka, popř. uživatele stavby, užívat stavbu k účelu, ke kterému byla povolena a je stavebně technicky určena a uzpůsobena. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Kolaudační rozhodnutí znamená potvrzení předchozích zjištění, že dokončená stavba splňuje předpoklady a podmínky, za nichž bylo vydáno stavební povolení, a že lze povolit její užívání ke stanovenému účelu. [11]

Kolaudační řízení se zahajuje na základě návrhu vlastníka stavby nebo jeho uživatele (ten musí předložit písemný souhlas vlastníka stavby s jeho kolaudací)r. Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje:

- a) jméno (název), adresu (sídlo) a identifikaci navrhovatele (datum narození, IČO)
- b) označení a místo stavby
- c) datum a číslo jednacích stavebního povolení, popř. změny stavby před jejím dokončením
- d) předpokládaný termín dokončení stavby
- e) termín úplného vyklizení staveniště a dokončení úprav okolí stavby

údaj, zda bude prováděn zkušební provoz a dobu jeho trvání [11]

#### **K návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí se připojí:**

- popis a zdůvodnění provedených odchylek od vydaných rozhodnutí
- doklad o jednání s dotčenými orgány pokud byla předem o stavbě vedena, rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, souhlasy, posouzení, popř. jiná opatření dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními předpisy včetně dokladů o splnění požadavků na ochranu zdravých životních podmínek v odůvodněných případech kdy to členitost a rozlehlost stavby vyžaduje geometrický plán podle předpisů o katastru nemovitostí

[10]



Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení kolaudačního řízení nejméně 7 dnů před konáním ústního jednání spojeného s místním šetřením .

V průběhu kolaudačního řízení stavební úřad zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací a zda byly dodrženy podmínky stavebního povolení, popř. územního rozhodnutí.

Kolaudační rozhodnutí musí obsahovat zejména přesné označení stavby a vymezení účelu, ke kterému má být stavba užívána. Má - li být stavba užívána jako provozovna, plní kolaudační rozhodnutí zároveň i funkci osvědčení, že provozovna je způsobilá k předmětnému provozu. [11]

Jak územní, tak i stavební a kolaudační řízení se řídí zákonnou úpravou danou stavebním zákonem s tím, že se zde uplatňuje zásada koncentrace řízení, což znamená, že námítky a připomínky mohou účastníci řízení vznést pouze ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Tato procesní úprava je tudíž rozdílná od správního řádu

### **2.3.4 Vyvlastňovací řízení**

Vyvlastňovací řízení je zvláštní druh správního řízení v režimu stavebního zákona. Vzhledem ke svým hmotně právním podmínkám je specifickým druhem správního řízení. Vyvlastnění je právním institutem, postihujícím vnucenou mocenskou změnu vlastnických práv. Jeho smyslem je zprůchodnit dosažení žádoucího přechodu popřípadě omezení vlastnického práva tam, kde by to jinak bez tohoto mocenského institutu nebylo možné.

Výchozím pramenem právní úpravy vyvlastnění je Listina základních práv a svobod, podle níž je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnických práv možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. V zákonné rovině je tento ústavně právní předpoklad blíže specifikován občanským zákoníkem. [11]

Podle stavebního zákona lze pozemky, stavby a práva k nim ve veřejném zájmu vyvlastnit nebo vlastnická práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu.

### **Vyvlastnit podle stavebního zákona je možné jen ve veřejném zájmu pro:**

- veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace,
- vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany,
- provedení asanace sídelního útvaru nebo jeho asanačních úprav podle schválené územně plánovací dokumentace,
- vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě,
- vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí,
- účely vymezené zvláštními zákony. [11]

Veřejný zájem na vyvlastnění pro výše uvedené účely musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení, které je možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona, za náhradu a nelze-li účelu dosáhnout jinak a jen pro tento účel. Pokud jde o lhůty pro rozhodnutí o vyvlastnění, platí, že na tyto se vztahuje obecná úprava správního řádu. Pro vyvlastňovací řízení platí zásada ústnosti a zásada koncentrace řízení. Rozhodnutí o vyvlastnění musí vykazovat všechny jak obsahové, tak i formální náležitosti správního rozhodnutí. [11]

### **2.3.5 Sankce podle stavebního zákona**

Za porušení povinností, předepsaných stavebními předpisy, jsou stanoveny sankční postihy obsažené v právní úpravě stavebního zákona. Předmětnou právní úpravou není sledován jen následný postih, ale povědomí o této úpravě, které by mělo působit i preventivě.

Stavební zákon rozlišuje postihy vůči občanům za tzv. přestupky a dále postihy vůči právnickým a fyzickým osobám podnikajícím podle zvláštních předpisů za tzv. jiné správní delikty.

**Přestupkem** se rozumí specifický druh správního deliktu, který je za přestupek zákonem zpravidla výslovně označen. To platí i pro přestupky dle stavebního zákona, který výslovně uvádí, jaká jednání považuje za přestupky a současně stanoví i výše pokut za jednotlivé tzv. skutkové podstaty přestupků. [1]

Na řízení o přestupcích podle stavebního zákona se v plném rozsahu vztahuje obecná úprava řízení o přestupcích, která je kombinací procesní úpravy obsažené jednak v zákoně č. 200/1990 Sb. o přestupcích v platném znění a jednak v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění.

**Jiné správní delikty** obecně představují samotnou, od přestupků oddělenou a přitom vnitřně strukturovanou skupinu správních deliktů. Stavební zákon tyto delikty vymezuje a současně stanoví i výše pokut za jednotlivé delikty. [11]

Rozhodnutí jak o přestupku, tak o tzv. správním deliktu potom musí vykazovat všechny jak obsahové, tak i formální náležitosti správního rozhodnutí. Stavební úřad výslovně předepisuje, že k řízení je příslušný stavební úřad v mezích svěřené působnosti. Podle platné právní úpravy je výnos těchto pokut ukládaných orgánem obce příjmem obce, jejíž orgán ve věci rozhodoval v prvním stupni.

Rozdílem mezi přestupkem a správním deliktem je také to, že od uložení pokuty za spáchaný přestupek může být po jeho projednání upuštěno, kdežto za správní delikt musí být vždy uložena pokuta. Proto také došlo s ohledem na původní rozsah pokut za správní delikty, v důsledku nálezu Ústavního soudu, k zrušení spodní hranice pokuty za správní delikt. [11]

### **3. STRATEGIE ROZVOJE STAVEBNÍCH ÚŘADŮ**

V posledních patnácti letech prochází Česká republika velmi prudkým vývojem. Započala cestu od centrálně plánované ekonomiky k tržnímu hospodářství. Změna politického systému vyvolala reformy a změny snad v každém odvětví lidského konání. Změny se promítly do vědních disciplín, celé společnosti, politiky i zákonů.

V kontextu s prudkým rozvojem stavebnictví a hledáním nových priorit je tedy na místě, že změny se musí dotknout i předpisů na úseku stavebního práva a to jak veřejného, tak i soukromého. Stavební právo proto musí reagovat na průběžné změny ekonomiky, právního řádu a v neposlední řadě i technického pokroku. Na rozdíl od jiných úseků veřejného práva musí být aplikačně mnohem pružnější a pravidelně vyvstává potřeba jeho novelizace nebo dokonce rekonstrukce. Legislativa našeho státu prochází zásadními změnami. Mezi zásadní patří reforma veřejné správy, což je dlouhodobý proces, jehož cílem je významným způsobem změnit orientaci, strukturu, činnost a efektivnost veřejné správy České republiky jako celku. [9]

Cílem reformy je, aby se česká veřejná správa chovala především jako služba občanům, a aby se stále demokratizovala. Je nutné se orientovat na potřeby občana, přiblížit správu občanům, lépe je informovat, komunikovat a spolupracovat s veřejností, naslouchat jí a zvýšit kontrolu veřejné správy ze strany veřejnosti. Nutností je kultivovat právní prostředí ve veřejné správě, podporovat růst právního vědomí v České republice a posilovat ochranu lidských práv.

Veřejná správa by měla ve všech směrech dosáhnout soudobých evropských standardů.

#### **Musí být schopna:**

- ❖ převzít a uplatňovat *acquis communautaire*, tj. souhrn práva Evropské unie závazný pro všechny členy EU a nadřazený právu národnímu
- ❖ zabezpečit účast ČR na realizaci strukturálních, sociálních a jiných politik EU

- ❖ využívat metody správy a informační a komunikační technologie odpovídající informační společnosti
- ❖ být náležitě jazykově připravena na spolupráci s orgány EU a s veřejnou správou členských zemí EU
- ❖ plně uplatnit následující hodnoty správy, charakterizující "Evropský administrativní prostor": spolehlivost, transparentnost, předvídatelnost, skládání účtů, přizpůsobivost a efektivnost. [14]

Tyto hodnoty musí být zakotveny ve správních institucích a procesech na všech úrovních a jejich uplatňování musí být kontrolováno systémem nezávislých kontrol, soudy a Parlamentem.

Cílem reformy je vysoká profesionální úroveň veřejné správy. Ta se musí projevit v kvalitě práce dosahovaných výsledků a poskytovaných služeb, ve zvýšení správní kultury, v etickém jednání a v politické neutralitě. Podmínkou je vytvoření profesionální státní služby a zavedení účinného systému celoživotního vzdělávání všech pracovníků veřejné správy.

Dalším cílem reformy je efektivní veřejná správa. Je třeba usilovat o to, aby činnost veřejné správy směřovala k jasně definovaným cílům a výsledkům, aby náklady na správu byly přiměřené výsledkům, a aby se zvyšování produktivity a hledání reálných úspor stalo běžnou a plně oceňovanou součástí činnosti všech orgánů a pracovníků veřejné správy.

[14]

### **3.1 Nový stavební zákon s předpisy s ním související**

Doposud platný stavební zákon č. 50/1976 Sb. prošel několika novelami. Diskuse o přípravě nového stavebního zákona probíhá již několik let. Již v roce 1998 měl vstoupit v platnost nový stavební zákon, ale protože jeho příprava s ohledem na součinnost s dalšími zákony, kterých se jeho náplň dotýká, byla velmi náročná, přistoupilo se pouze k jeho poslední velké novelizaci. V současné době je již nový stavební zákon schválen s tím, že jeho účinnost s výjimkou některých ustanovení, je stanovena od 1.1.2007.

Vládní návrh zákona byl zpracován v součinnosti s Ministerstvem vnitra ČR a Ministerstvem životního prostředí ČR. V souvislosti s tím byl schválen tzv. změnový zákon, kterým se mění dalších 50 zákonů a také zákon o omezení vlastnických a jiných vztahů k pozemkům a stavbám, tzv. vyvlastňovací zákon .

Nový stavební zákon podle jeho tvůrců a respektive i schvalovatelů umožní zjednodušení procesů územního plánování a územního rozhodování a následně řízení o povolování staveb a dalších činností týkajících se užívání staveb. Přitom respektuje veřejné zájmy chráněné zvláštními zákony, zejména k ochraně zdraví, požární ochraně, ochraně životního prostředí a kulturních památek atd. Zásadní změnou v procesu územního plánování je vytvoření databáze relevantních údajů o území (územně analytických podkladů), ze kterých budou zdarma poskytovány garantované údaje (územně plánovací informace) občanům, investorům i veřejné správě. To usnadní investorům rozhodování o záměrech v území, zvýší právní jistotu a sníží finanční náročnost pořizování územních plánů. Povede to sice ke snížení administrativní zátěže pro investory, ale vyžádá si to nárůst pracovníků na orgánech územního plánování tzv. „úřadech územního plánování“ v počtu asi dvou pracovníků na každém tomto orgánu. Tyto orgány budou nově vydávat rozhodnutí upravující vztahy v území tzv. rozhodnutí o výměně pozemků. [14]

Nově je také upraven rozsah nástrojů územního plánování mezi něž jsou zahrnuty územně plánovací podklady, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Mezi územně plánovací dokumentaci budou patřit „zásady územního rozvoje“ , které jsou závazným podkladem pro vydání územního plánu, regulačního plánu a pro rozhodování v území (územní řízení).

Dále územní plán, regulační plán a územní rozhodnutí. Podle návrhu budou prvně tři jmenované podklady zajišťovat úřady územního plánování, územní rozhodnutí bude vydávat obecný stavební úřad s výjimkou staveb ve vojenských újezdech.

Celý proces územního plánování a rozhodování je více otevřen veřejnosti, o čemž svědčí i nově zavedený institut „zástupce veřejnosti“, který má postavení účastníka řízení při pořizování návrhu, případně konceptu územně plánovací dokumentace.

Odlišně je upraven okruh staveb a činností, vyžadující územní rozhodnutí, kdy podle návrhu bude vydáváno územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, územní rozhodnutí o změně využití území, územní rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a územní rozhodnutí o ochranném pásmu. Současně je také významně zredukován rozsah staveb u nichž je nutno vydávat územní rozhodnutí o umístění stavby. Vlastní územní řízení je rozšířeno o povinnost veřejného projednání návrhu, čímž bude logicky docházet k prodloužení lhůty pro vydání územního rozhodnutí. [14]

Vlastní proces územního řízení se bude řídit správním řádem s výjimkou speciálních zásahů do řízení, např. zastavení řízení atd., a nově zde vzniká možnost vydání územního souhlasu a také provádění zjednodušeného územního řízení. Podmínky pro jednotlivá řízení budou dány prováděcími vyhláškami, které ale doposud nebyly představeny veřejnosti.

Zákon výslovně ukládá orgánům územního plánování a stavebním úřadům využívat zjednodušující postupy, aby občané byli co nejméně zatěžováni, a aby v případech, kdy lze vydat v dané věci pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. K tomu zákon vytváří předpoklady např. tím, že umožňuje vydat stavební povolení ve zkráceném stavebním řízení, případně uzavřením veřejnoprávní smlouvy mezi stavebníkem a stavebním úřadem podle § 161 a 168 správního řádu, popřípadě územním souhlasem. Tady ovšem nastane otázka posouzení navrhované stavby a jejího zařazení pod jednotlivé typy řízení. Zde bude důležité, jak jednoduše a přitom srozumitelně zákonodárce vymezí okruh jednotlivých staveb, aby nedocházelo k jejich nežádoucím záměnám. [14]

Za podmínek stanovených zákonem nahradí územní rozhodnutí regulační plán. Zákon nově upravuje součinnost s tzv. dotčenými orgány. Odstraňuje nynější řetězení správních rozhodnutí tak, aby o stavbě rozhodoval pouze stavební úřad s tím, že dotčené orgány budou vydávat podklady pro jeho rozhodování.

Přitom se nesnižuje ochrana veřejných zájmů, například ochrana životního prostředí, kulturního dědictví nebo života a zdraví. Zákon vychází z toho, že veřejným zájmem není pouze ochrana života a zdraví osob, ale také ochrana života a zdraví zvířat.

Za předpokladu, že všechny důležité otázky budou vyřešeny ve fázi územního plánování či územního rozhodování, bude možné zjednodušit procesy vedoucí k realizaci staveb a k jejich následnému užívání. Řadu staveb bude možné realizovat pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Stavby, odpovídající svým charakterem rodinným domům nebo rekreační chaty a další, mohou být realizovány jen na základě ohlášení stavebnímu úřadu pokud ten, po jejich ohlášení jejich provedení nezakáže. Dokumentaci pro tyto stavby však musí zpracovat autorizovaný projektant.

U staveb, kde se vyžaduje stavební povolení, může stavebník zvolit služby autorizovaného inspektora a ve vymezených případech může stavbu provádět na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem. Administrativní procesy při povolování staveb nahradí soustavný dozor stavebními úřady, zejména prováděním kontrolních prohlídek na stavbách, jejichž časový harmonogram musí být oznámen a stanoven před zahájením stavby. Autorizované inspektory bude za podmínek stanovených zákonem jmenovat ministr pro místní rozvoj. [14]

Zahájení užívání stavby není u vybraných staveb vázáno na vydání kolaudačního rozhodnutí, stavebník je ale povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr začít užívat stavbu. Pokud stavební úřad ve lhůtě stanovené zákonem užívání stavby nezakáže, případně ve stanovené lhůtě nebude na oznámení reagovat, považuje se užívání stavby za povolené. Pro stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, např. nemocnice, školy, komunikace, stavby pro ubytování, pro obchod apod., bude vyžadován kolaudační souhlas.

### **Co by měl přinést nový stavební zákon:**

1. zlepší se informovanost o možnostech realizace staveb a využití území,
2. zvýší se právní jistota a usnadní se rozhodování investorů o lokalizaci investic,
3. zjednoduší, zrychlí a zlevní se příprava staveb,
4. odstraní se řetězení správních rozhodnutí, která byla vydávána jako podklady pro územní a stavební řízení, zlepší se součinnost dotčených orgánů a stavebních úřadů,



5. zjednoduší a zkrátí se postupy územního plánování a řízení, přitom se územní řízení otevře veřejnosti,
6. územní rozhodnutí lze vydat ve zkráceném územním řízení nebo je nahradit územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou.
7. umístění staveb a stanovená trasa by měla být po schválení územního plánu nezpochybnitelná v dalších etapách realizace,
8. vybrané stavby bude možné provádět již na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu nebo jen na ohlášení,
9. stavební povolení lze nahradit certifikátem autorizovaného inspektora nebo veřejnoprávní smlouvou,
10. kontrola nad prováděním staveb bude intenzivnější, což má ve výsledku umožnit jejich bezodkladné užívání - stavební úřad nebude stavbu vidět poprvé až při kolaudaci,
11. podpoří rozvoj regionů a obcí,
12. pomůže rozmachu bytové výstavby a cestovního ruchu,
13. usnadní spolupráci veřejného a soukromého sektoru,
14. trvale aktualizované územně analytické podklady výrazně zlevní a zkrátí pořizování územních plánů.

[14]

Od 1.1.2006 nahradil nový správní řád č. 500/2004 Sb. starou právní úpravu zákona z roku 1967, vydanou pod č. 71/1967 Sb. Toto je nutno připomenout, neboť nový stavební zákon, jehož účinnost je stanovena s menšími výjimkami na 1.1.2007, bude plně v souladu s tímto právním předpisem. Dá se konstatovat, že procesní úkony v stavebně správním řízení budou více využívat tento zákon, a proto i jeho znalost je nezbytným předpokladem pro výkon a uplatnění nového stavebního zákona v praxi.

## **4. ÚLOHA STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ V MEZINÁRODNÍ STRATEGII**

Stavební předpis v mezinárodním měřítku plní svoji úlohu zejména vzhledem na společenské potřeby, mezinárodní strategii a lokální požadavky. Základním cílem je vytvoření mezinárodního prostředí pro regulaci stavební činnosti a výroby stavebních materiálů a hmot, zajištění výměny informací a vytvoření právních podmínek mezinárodního trhu při navrhování a provádění staveb. V Evropě jsou zkušenosti s používáním stavebních řádů a standardizace ve stavebnictví větší a dlouhodobější než v zámořských oblastech.

Stavební předpisy a systémy řízení mohou pomoci omezit stávající rizika přírodních vlivů a rizik dnešní doby. Nové mezinárodní předpisy by mohly zlepšit svět v řadě záležitostí, od rozšíření obchodu přes hranice zemí, přes inovace způsobů provádění staveb až po posílení schopnosti uchovávat zkušenosti při práci v komunitě, a dále využívání stavebních předpisů pro součinnost a porozumění s klíčovými investorskými organizacemi. Stavební předpisy by měly sehrát klíčovou úlohu v dosažení společenského cíle. Svůj přínos k tomu co se staví, jak se to staví, a jak je stavba užívána, mají všichni účastníci výstavby, tj. vlastníci (stavebníci), projektanti, hlavní a vedlejší dodavatelé a výroba. Závažná je problematika vztahu charakteru obyvatel užívajících stavby a měnící se demografie včetně růstu invalidních a starých obyvatel . Je rozdílné, pro jakou populaci se stavby navrhují, a co je třeba udělat, pokud se populace zásadně změní a jak může stavební právo tento proces ovlivnit. Rostoucí poměr starších lidí v populaci povede k většímu počtu osob s omezenou pohyblivostí a orientací. [9]

Ve stavebním předpisu musí být brány v úvahu problémy společnosti, zejména udržitelnost životního prostředí, omezení hluku, plynných emisí a radonu, zajištění trvanlivosti a bezpečnosti staveb a pohoda při jejich užívání. V současné době se některé z těchto problémů ve stavebních předpisech neobjevují .

Stavební předpisy by měly být tvořeny s ohledem na udržitelnost životního prostředí a klimatické změny. K tomu je především potřeba získat maximální znalosti o vztahu klimatických změn na životní prostředí, na stavby a na lidi. Je také třeba věnovat více pozornosti výzkumu a osvětě s využitím holistických<sup>1</sup> přístupů k těmto problémům.

Je třeba, aby na nové společenské cíle reagoval přiměřeně i stavební průmysl a umožnil vyrábět budovy bezpečněji a flexibilněji se zahrnutím stavebních postupů a materiálů. Potřebné budou nové úvahy o výstavbě budov a osídlení pro chudší obyvatelstvo. Stavební předpisy by měly oslovovat společenské organizace starající se o všechno obyvatelstvo v širokém spektru. Zkušenosti s tvorbou a užíváním stavebních řádů jsou velmi rozdílné. Například v Norsku byl první model přijat v 70. letech, ale nebyl plně využíván. Až v roce 1997 byl nahrazen novým popisným stavebním zákonem. [9]

V Austrálii sahá počátek stavebního řádu do roku 1980 a v roce 1990 byla provedena jeho modernizace. Jedná se o jednoduchý model, zajišťující bezpečnost zdraví, komfort pro uživatele, úsporu energií a ostatních otázek, hájících veřejné zájmy.

Na Novém Zélandu je velmi důležitou záležitostí dopad tamní vlhkosti na stavby. Tento problém však není dostatečně právně podchycen v právních předpisech.

Z výše uvedených problémů vyplývá potřeba přesunutí rámce referencí od lokálních problémů ke globálním výhledům jako je zabývání se chudobou, stárnutí populace, omezování zdrojů a klimatickými změnami, což by mělo vést k vytvoření řídicího režimu, založeného na holistickém<sup>2</sup> přístupu. Nemůžeme se zabývat jen problémy jedné stavby nebo budovy, ale o problémy celého sociálního prostředí jako jsou části regionu, země a mezinárodního společenství. [9]

Dalším problémem je potřeba širší, více reagující a více efektivní komunikace se širokým okruhem účastníků, kterých se dosažená úroveň stavebních předpisů cíleně dotýká.

---

<sup>1</sup> Holismus je filozofie celistvosti

V případě špatné komunikace může dojít k situaci, že stavba postavená v duchu stavebních předpisů se stane například nepojistitelnou, pokud požadavky pojišťovny nebudou stavebním předpisem respektovány.

Budoucnost stavebních předpisů má mimořádný dopad na lidstvo. [9]

**K tomu, aby bylo dosaženo odpovídající množství možností pro co největší okruh světové populace, je třeba v souladu s právním rámcem:**

- a) vybrat vhodné výrobky a technologie,
- b) navrhnout úroveň provádění staveb, založené na místní tradici a kultuře,
- c) vytvořit tradiční zdravotní a bezpečnostní předpoklady,
- d) vycházet z prvků životního stylu, životního prostředí, lidských práv, demografie, klimatických podmínek a rozvoje příslušného společenství.

K tomuto vysokému cíli je třeba podpory organizací jako např. WHO<sup>2</sup>, UNO<sup>3</sup>, Světové Banky apod., ale také mnoha mezinárodních konferencí se všemi zástupci světové populace včetně rozvojových zemí. [9]

---

<sup>2</sup> WHO - World Health Organization - Mezinárodní zdravotnická organizace OSN

<sup>3</sup> UNO - United Nations Organization - Organizace spojených národů

## 4.1 Anglická právní úprava povolování staveb

Právní úprava veřejného stavebního práva členských zemí EU není jednotná. Mezi jednotlivými zeměmi existují odlišnosti. Zvláště právní systém Velké Británie je celkově odlišný od kontinentálně-evropského práva. Níže popsaná právní úprava povolování staveb je platná pro země Anglie a Walesu, neboť v zemích Skotsku a Severním Irsku existují jisté odlišnosti regionálního charakteru.

Základními prameny veřejného stavebního práva jsou stavební zákon (Building Act 1984 ) spolu se Zákonem pro urbanismus a územní plánování ( Town and Country Planning Act 1990, označovaný zkratkou TCPA). Tyto předpisy zakotvují základní instituty celého procesu povolování a užívání staveb, práva a povinnosti stavebníka a příslušných orgánů na úseku stavebního i územního řízení. Dalšími důležitými prameny jsou prováděcí předpisy a další zvláštní předpisy jako např. Bytový zákon, Zákon o požárních opatřeních, Zákon o ochraně životního prostředí, Zákon o čistém ovzduší, Dálniční zákon. Nejvyšším orgánem je britský ministr pro životní prostředí, dopravu a regiony. TCPA svěřuje ministrovi poměrně značné pravomoce, např. může kdykoliv vstoupit do projednávaného stavebního či územního řízení a autoritativně rozhodnout. To lze však jen v odůvodněných případech a za účelem ochrany veřejného zájmu. [9]

V Anglii existuje asi padesát hrabství, v případě Walesu je jich osm. V rámci venkovských hrabství fungují jako administrativní orgán hrabství<sup>4</sup> Country Councils (hrabské úřady), v metropolitních hrabstvích jsou to Metropolitan Countries ( metropolitní rady ). Tyto úřady mají pravomoc regulovat výstavbu v příslušném hrabství. Za tímto účelem vypracovávají jako institut územního plánování Structure Plans ( stavební plány ).

Místní úřady ( Local Authorities ) jsou oblastními, místními radami a v jejich rámci se výstavbou a územním plánováním zabývají Odbory stavebního dohledu ( Building Control Section ). Na tyto úřady se obracejí stavebníci se žádostmi o stavební povolení či územní rozhodnutí. Funkčně lze tyto úřady přirovnat k českým stavebním úřadům.

---

<sup>4</sup> Vzhledem k jejich funkci je lze přirovnat k českým krajským úřadům

Každý místní úřad provozuje vlastní rozsáhlé webové stránky, kde je mimo jiné podrobně vysvětlen proces povolování staveb a stavebních prací, jsou zde volně ke stažení veškeré formuláře a weby obsahující i odpovědi na dotazy stavebníků.

Veřejné správa na úseku výstavby je v Anglii skutečnou službou občanům. [9]

#### **4.1.1 Pravidla dodržování právních předpisů v anglickém stavebním právu**

Anglické veřejné stavební právo zakotvuje dva subjekty dohlížející nad dodržováním právních předpisů na úseku výstavby ( Building control bodies, tzv. BCB, dále jen BCB ) a to autorizované inspektory ( Approved Inspectors ) a místní úřady ( Local Authorities ). Jejich základním účelem je zajištění ochrany zdraví a bezpečnosti uživatelů staveb, podpora úspory energií a zabezpečení bezbariérového přístupu osobám se sníženou schopností pohybu a orientace. Existence dvou subjektů, které paralelně vedle sebe zajišťují dohled nad dodržováním platných stavebně právních předpisů ( Building Regulations ), má zvýšit konkurenci, a tím zlepšit úroveň jejich služeb pro stavebníky s nimiž jsou v kontaktu. Služby obou subjektů jsou placené a je na stavebníkovi, zda bude na průběh stavebních prací dohlížet Stavební odbor místního úřadu nebo soukromý inspektor.

#### **Pravidla výkonu stavebního dohledu upravují celkem 12 okruhů ve výstavbě:**

##### **1. Obecná pravidla stavebního dohledu ( Policy ) [9]**

Každý orgán BCB zveřejňuje a poskytuje na požádání souhrn obecných podmínek pro zajištění služeb stavebníkovi. Tato pravidla stavebníky seznamují s právy a povinnostmi plynoucími mu z platných stavebně právních předpisů. Pomáhají stavebníkovi dosáhnout souladu jeho stavby či stavebních prací s ustanoveními Building Regulations.

## **2. Lidské zdroje ( Resources )**

Každý orgán BCB musí být obsazen tak, aby jeho kvalifikace a zkušenosti odpovídaly druhu a rozsahu stavebních prací, nad kterými dohlíží.

## **3. Poradenství ( Consultation )**

Během celého průběhu výstavby má orgán BCB povinnost řádně a vhodným způsobem dodržovat stanovené fáze kontrolních prohlídek stavby a dále poskytovat všechny zákonem garantované konzultace stavebníkovi tak, aby byl dosažen soulad s ustanoveními Buiding Regulations a stavebně právními předpisy. Takové poradenství má formu pouze informativní, nikoliv nařizovací. Tato opatření by měla sloužit k minimalizaci překážek stavebníků a pro maximalizaci stupně spolupráce za účelem získání potřebných povolení.

## **4. Posouzení projektu ( Assessment of Plans )**

Účelem posuzování projektu a jeho zhodnocení je dosažení souladu stavebních prací s ustanoveními Buiding Regulations.

## **5. Kontrolní prohlídky ( Site Inspections )**

Kontrolní prohlídky musí mít vhodnou intenzitu a četnost. Pracovníci BCB využívají svých odborných zkušeností, úsudků pro řešení problematických záležitostí.

## **6. Osvědčení o dokončení stavby ( Certificate of Completion )**

Osvědčení je vydáno po řádném dokončení stavebních prací. Autorizovaný inspektor musí osvědčit, že stavba byla provedena v souladu s požadavky Buiding Regulations. Přílohou osvědčení je soupis provedených kontrolních prohlídek stavby.

## **7. Uchovávání záznamů ( Archiving of Records )**

Záznamy o posouzení projektu a záznamy o kontrolních prohlídkách stavby musí být orgánem BCB uchovávány po dobu doporučenou, tj. 15 let.

## **8. Průběžný odborný růst ( Continuing Professional Development )**

Odborné znalosti pracovníků orgánů BCB jsou prohlubovány. Jde zejména o účast na odborných doškolovacích kurzech, kde se pracovníci seznamují s novými technologiemi, postupy a rovněž s novou právní úpravou na úseku výstavby a její praktickou aplikací.

## **9. Přezkoumání výkonu stavebního dohledu ( Review of Performance )**

Stavební dohledy orgánů BCB jsou shromažďovány a monitorovány . Závěry slouží k získávání zkušeností za účelem efektivity a účinnosti výkonu stavebního dohledu.

## **10. Kontrola jakosti kvality ( Quality Management )**

Systém kontroly jakosti kvality musí být orgánem BCB řádně zdokumentován, aby bylo zajištěno dodržování standardů výkonu stavebního dohledu a obecně platných Building Regulations. Výsledkem zavedení takového systému je dosažení celkového zvýšení efektivity.

## **11. Obchodní etika ( Business Ethics )**

Orgány BCB musí dodržovat odborný servis a obchodní etiku.

## **12. Stížnosti ( Complaint procedures )**

V případě, že stavebník není spokojen s výkonem stavebního dohledu orgány BCB, může si stížností vynutit, aby byl postup stavebního dohledu přezkoumán. [9]



## 4.2 Pravidla v rakouském stavebním právu

Rakouské stavební právo územního plánování patří do působnosti jednotlivých spolkových zemí. V každá ze spolkových zemí existuje vlastní stavební zákon. Do příslušnosti spolkových úřadů patří pouze určité stavby jako železnice, letiště atd. K tomu však nejsou žádné prováděcí technické předpisy, které by udávaly jak je nutné zřídit stanici metra, jaké šířky schodiště, světlé výšky prostor apod. Používají se zde normy stanovené soukromými sdruženími jako je úprava, kterou stanovuje například "Rakouský úřad pro normy". Ochrana obcí a zachování historických měst patří do kompetence respektive obcí, jako kulturní dědictví je to věcí spolkových zemí - památkové péče. [9]

Vstupem do Evropské unie došlo k některým zlepšením ve smyslu sjednocení, především v technické oblasti výstavby. Citelné a účinné racionalizace bude docíleno pouze sjednocením všech příslušných předpisů na mezinárodní úrovni. [9]

## 4.3 Pravidla stavebního povolovacího řízení v SRN

Stavební zákon je v Německu tradičně stavebně-policejního rázu. Z tohoto důvodu je záležitostí spolkových zemí a je založen na zajištění bezpečnostních požadavků. Toto je formulováno ve stejném znění ve všech zemských stavebních řádech v tzv. Generální klausuli stavebního dohledu. Všechny stavební objekty a zařízení musí být uspořádány, postaveny a udržovány tak, aby veřejný zájem ve výstavbě a především život, zdraví nebo životní prostředí nebyly ohroženy. [9]

S žádostí o stavební povolení je nutno podat na stavební povolovací úřad všechny potřebné doklady, které jsou k posouzení stavebního záměru podle německých předpisů nutné. K těmto patří prokázání o stabilitě nosných konstrukcí a zvukotěsného i tepelného zabezpečení.

**Kontrolu podkladů provádí podle stupně obtížnosti stavebního záměru:**

- a) nižší správní úřad jako nižší úřad pro stavební dohled,
- b) vyšší správní úřad jako vyšší úřad pro stavební dohled

Nejvyšší úřad pro stavební dohled může s možností odvolání převést úkoly nižšího správního úřadu ke kraji příslušné obce. Úkoly úřadů pro stavební dohled jsou státními úkoly. Zásadně musí mít všechny stavební záměry stavební povolení. [9]

**Podle rozsahu a druhu řízení rozlišují zemské stavební úřady:**

- a) stavební povolovací řízení
- b) souhlasné řízení
- c) zjednodušené povolovací řízení. [9]

#### **4.4 Vývojové tendence a vlivy ve francouzském stavebním právu**

Ve Francii má stavebník větší volnost než ve většině zemí Evropské unie, nese však také větší riziko. Stavebně-technické podrobnosti nejsou ve Francii příslušnými orgány prověřovány. Kontrolováno je všeobecně pouze to, zda se plánované stavební dílo v souladu s urbanistickými předpisy a plány přizpůsobí svému okolí a zda je zajištěno připojení na inženýrské sítě.

Stavebně-technické přezkoušení přebírá státně uznávaný odborník ( Contóleur Technique ), který potvrdí úřadu dodržení odpovídajících ustanovení, za které ručí.

Ve Francii jsou všechny předpisy, úpravy a nařízení plánovacího práva shrnuty ve stále aktualizovaném zákoně "Code de l'urbanisme". Technické stavební předpisy pro budovy všeobecně a speciálně pro zřízení obytných budov, jsou obsaženy v zákoně "Code de la construction et de l'habitation". [9]

Od roku 1983, ve kterém byla provedena decentralizace správy ve Francii, musí žadatel podat žádost o stavební povolení u místního úřadu. Toto je od velikosti obce, druhu a velikosti projektu zcela nezávislé. Má-li obec zastavovací plán, je starosta obce oprávněn rozhodovat o stavebním povolení z hlediska plánovacího práva. Neexistuje-li pro tuto oblast žádný zastavovací plán, je o žádost i o stavební povolení rozhodováno na úrovni departmentu. U stavebních záměrů, které mají značné účinky na sousedící území a životní prostředí, musí mít stavební záměr speciální povolení od prefektury. Toto povolení je uděleno nejprve po prověření žádosti o stavební povolení speciálním úřadem. Jedná se o sekci pro výzkum, průmysl a životní prostředí (Direction de Recherche, de l'Industrie et de l'Environnement). Řízení o stavebním povolení trvá ve Francii zpravidla dva měsíce od doby, kdy byla podána úplná žádost o stavební povolení se všemi podklady.

Stavební povolení jako takové nemá ve Francii v praxi žádný velký právní význam, ale spíše smysl oznámení stavby. Zpravidla obdrží stavebník krátké rozhodnutí, dle kterého může být stavba provedena. Stavebně technické přezkoušení, například statika a technické vybavení budov, je tím způsobem privatizováno, že státně uznaný architekt toto převezme a potvrdí úřadu dodržení odpovídajících ustanovení, za které také ručí.

Každý stavebník má plnou svobodu, ale nese také plně všechna rizika. [9]

#### **4.5 Veřejné stavební právo v Kanadě**

Stavební právo v Kanadě bylo do roku 1930 velmi roztrženo a jednotlivé provincie delegovaly pravomoc na samosprávu, tzn. města a obce.

Výsledkem byly nejen zcela odlišné právní úpravy a stavebně-technické normy pro jednotlivá města a okresy, ale především často divoká a slabě regulovaná výstavba. Tento stav trval až do vypuknutí druhé světové války.

Základní kámen veřejného stavebního práva byl položen v roce 1941, kdy federální vláda schválila první kanadský stavební zákon ( National Building Code of Canada ) s účinností pro všechny provincie a teritoria. Jednotná právní úprava vydržela až do roku 1960, kdy nabyla účinnosti rekodifikace stavebního zákona a jednotlivé provincie či teritoria začala s vytvářením vlastní právní úpravy. Tento stav trvá dodnes.

Kanadský stavební zákon rekonstruovaný v roce 1995 ( National Building Code of Canada 1995, označovaný zkratkou NBC ) je označován jako " constructoin bible, tj. stavební biblí". Představuje základní obecnou právní normu ve výstavbě, doplněnou speciálními předpisy jako např. Zákon o bytové výstavbě ( The National Housing Code of Canada 1998 ). Základní stavebně-právní předpisy jsou zákony kanadské federace. Neplatí však pro celé území Kanady bez výjimky, neboť jednotlivé kanadské provincie a teritoria mají z ústavy právo regulovat svou právní úpravu veřejné správy, včetně veřejného stavebního práva. Některé provincie federální úpravu stavebního práva převzaly úplně, jiné jen částečně s určitými změnami. Další skupina provincií šla svou vlastní legislativní cestou a přijala vlastní stavebně-právní předpisy. Tyto provincie respektive jejich města a obce na úrovni samosprávy mají pravomoc vydat pro svůj správní obvod vlastní prováděcí stavební předpisy ( Buiding by-laws ). Zajímavostí v kanadské úpravě stavebního práva je například výše správních poplatků, která není za vydání stavebního povolení stanovena na federální ani provinciální úrovni, nýbrž zvláště pro každý správní obvod. V některých správních obvodech se správní poplatek neodvíjí ani od ceny stavebních prací, ale od plochy povolované stavby. Kromě správního poplatku při podání žádosti je stavebník rovněž povinen platit náklady za stavebního inspektora, který je zaměstnancem stavebního úřadu a na stavbu pravidelně dochází v rámci předepsaných kontrolních prohlídek. Služby stavebních úřadů v Kanadě nejsou opravdu levné, zejména ve větších městech mohou stavební úřady představovat nezanedbatelný zdroj příjmů do obecního rozpočtu.

Žádost o stavební povolení se podává typicky na formuláři stavebního úřadu, přičemž každý správní obvod má svůj vlastní formulář odrážející specifika místních prováděcích předpisů. Stále více jsou v praxi uplatňovány e-žádosti o stavební povolení.

Stejně tak je možné on-line kontrolovat průběh inspekcí na stavbě i jejich výsledky. Lhůta pro vydání rozhodnutí není obecně stanovena.

Značně je omezena možnost vlastníků sousedních nemovitostí, ovlivnit výsledek stavebního řízení ještě před vydáním stavebního povolení. Při procesu stavebního řízení přihlíží stavební úřad zejména k souladu navrhovaného stavebního záměru s platnou právní úpravou a dodržení stavebně-technických předpisů, dále územně-plánovací dokumentace a zvláštní důraz je kladen i na ochranu životního prostředí.

## ZÁVĚR

Jak je patrné z celé této práce, je v současnosti a dá se domnívat, že i v budoucnosti absence stavebně právních předpisů nemyslitelná. Sama výstavba bude vždy provázet člověka jeho životem. Z tohoto důvodu je nezbytností regulace a usměrňování výstavby neodmyslitelným procesem, který bude provázet lidstvo po celou dobu jeho existence.

Je na zvážení, jakým způsobem bude výstavba probíhat, aby byla odstraněna zbytečná byrokracie v procesech výstavby, stavebně právní předpisy byly co nejjednodušší, srozumitelné a výstavba se jimi zbytečně neprodražovala.

Nezastupitelnost stavebních úřadů je v současné době nemožná. Pokud chceme usměrňovat výstavbu podle platné legislativy, musíme vytvořit takový orgán, tedy stavební úřad, který bude schopen aplikovat stavebně právní předpisy do praxe podle představ tvůrců předpisů. Můžeme předpokládat, že tito budou vytvářet zákony takové, které umožní rychlejší, plynulejší a levnější výstavbu.

Tento proces představuje značný zásah do současné praxe stavebních úřadů. Jejich pracovníci nejenže již nyní musí znát řadu dalších zákonů, kterými je výstavba limitována, ale musí mít i nezbytné právní vědomí a právní vědomosti týkající se vztahů v rámci soukromého stavebního práva, občanského zákoníku a v budoucnu zvláště znalosti technického charakteru jak o stavbách, tak i materiálech používaných pro stavby.

Zde bude pro současné pracovníky stavebních úřadů, z nichž většina neprošla řádnou praxí na stavbách, velkým problémem absenci malé znalosti provádění staveb, používání stavebních materiálů a znalosti dalších problémů vznikajících při provádění stavby, nahradit. Zde by bylo na zvážení kompetentních orgánů, zda by nebylo vhodné provádět pro pracovníky stavebních úřadů nejen přednášky a semináře k stavebně právním předpisům, ale i k novinkám a pokroku v procesu výstavby. Součástí vzdělávání pracovníků stavebních úřadů by neodmyslitelně měly být i základy psychologie a zvláště vztahů mezi lidmi, neboť nejen povolování staveb je náplní činností stavebních úřadů.

Mezi další úkoly patří i řešení sousedských vztahů v návaznosti na stavební činnost. Zde dochází ke konfrontaci pracovníka stavebního úřadu se dvěma znesvářenými stranami, z nichž většinou každá z nich trvá na své pravdě a pak je na úředníkovi stavebního úřadu, aby záležitost rozhodl, pokud se mu nepodaří nalézt ve věci dohody případně kompromisu.

Doposud byli pracovníci stavebních úřadů v podstatě úředníky, kteří sledovali pouze splnění stavebně právních předpisů ze strany stavebníků a prováděli stavebně správní řízení, nyní již bude třeba, aby se více a odborněji zapojovali i do průběhu provádění staveb.

Schválený stavební zákon by měl zjednodušit administrativní procesy spojené s výstavbou nebude ale pouze záležitostí stavebního úřadu přispět k urychlení doby od záměru do realizace stavby ze strany stavebníka. Zde je přínosem nového stavebního zákona fakt, že je zde jednoznačně stanoven okruh účastníků výstavby a v procesu provádění stavby jsou jednotlivým účastníkům přisuzována práva a povinnosti, jejichž plnění by mělo přispět ke zkrácení procesu výstavby. Své povinnosti a zodpovědnost bude mít nejen stavebník, ale i projektant a zhotovitel, případně osoba provádějící dohled nad prováděním staveb. Zde pak bude na stavebních úřadech, aby při své činnosti uplatnili jak své znalosti tak i zkušenosti pro zajištění plnění povinností všech účastníků výstavby, což by ve své podstatě mohlo být klíčové pro zviditelnění a zrychlení výstavby.

Výhledově přichází v úvahu i otázka oddělení výkonu státní správy od samosprávy. Podle doposud platné legislativy jsou obecné stavební úřady, vykonávající správní řízení v I. stupni, zaměstnanci městských úřadů. Je otázkou, zda toto řešení je tím nejideálnějším. Ať chceme nebo ne, může a zpravidla i dochází v menších městech či obcích, které jsou obecným stavebním úřadem, k ovlivňování výkonu státní správy volenými zástupci samospráv. Oddělený model již funguje na Slovensku a nejsou s ním zatím negativní zkušenosti, spíše toto oddělení prospívá nezávislému výkonu státní správy. Je zřejmé, že tato otázka byla řešena i při zpracovávání nového stavebního zákona, kde bylo vloženo nové ustanovení, podle kterého sankční řízení proti obci nebo městu, které je obecným stavebním úřadem, bude vykonávat jiný stavební úřad, stanovený nadřízeným orgánem stavebního úřadu I. stupně.

I v tomto lze spatřit určitou obavu z provázanosti státní správy a samosprávy na úseku veřejného stavebního práva a případné porušování neustrannosti a rovnosti vůči všem účastníkům výstavby, tudíž i ke svému zaměstnavateli, není ze strany stavebních úřadů vstřícným krokem vůči občanům.

Jak již bylo konstatováno, stavební úřady jsou orgány, které mají za úkol uplatňovat stavebně právní předpisy v praxi, sledovat a kontrolovat postup provádění stavby a také v omezené míře řešit problémy vznikající mezi sousedy z důvodu stavební činnosti. Tak jako každý jiný orgán, tak i stavební úřad má za svou povinnost sloužit občanům. Proto, aby si stavební úřady vydobily nazpět svou ztracenou důvěru mezi občany, je nutno, aby pracovníci byli na odpovídající úrovni jak po stránce vědomostní, tak i lidské a aby tvůrci zákonů vytvářeli zákony, které budou jednoznačné a nebude možno si je vysvětlovat více způsoby. Pokud bude dosaženo této situace, dá se předpokládat, že nezastupitelnost stavebních úřadů je na místě a jejich činnost přispěje k vzájemnému narovnání vztahu mezi občany a úřadem.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] JIŘÍ DOLEŽAL - JAN MAREČEK - OLDŘICH VOBOŘIL: Stavební zákon v teorii a praxi - úplné znění s komentářem, související a prováděcí předpisy, 7. aktualizované vydání. Nakladatelství Linde, Praha 2002. ISBN 80-7201-343-2
- [2] KOLEKTIV AUTORŮ: Správní řízení s komentářem. TEMPS, Praha 1969. 54-07-69
- [3] Doc. JUDr. PETR PRŮCHA, Csc.: Správní právo - obecná část, 4. doplněné a opravené vydání 2001. Vydala Masarykova univerzita v Brně roku 2001
- [4] ONDŘEJ, S.: Stavba domu v praxi. Grada publishing, Praha 2002.
- [5] JUDr. IVANA ŠTANGLOVÁ, CSc.: Soubor předpisů stavebního práva. Nakladatelství ABF, Praha 2002. ISBN 80-86165-52-3
- [6] S.I.A. ČR - RADA VÝSTAVBY: Všeobecné obchodní podmínky pro stavby a dokumentaci staveb. Nakladatelství ABF, Praha 2003. ISBN 80-86165-69-8
- [7] JUDr. Jaroslav OEHM, JUDr. Petr OEHM: Soubor předpisů bytového práva. Nakladatelství ABF, Praha 2002. ISBN 80-86165-47-7
- [8] CAMILLO SITTE: Stavba měst podle uměleckých zásad. Nakladatelství ABF, Praha 1995. ISBN 80-901608-1-6

## SERIÁLOVÉ PUBLIKACE:

- [9] *Stavební právo - Bulletin* /vydává Ministerstvo pro místní rozvoj/
- [10] *Stavební právo v praxi - Bulletin* /vydává Ministerstvo pro místní rozvoj/
- [11] *Veřejná správa* /vydává Ministerstvo vnitra/
- [12] *Moderní obec* /zpravodaj měsíčníku Hospodářských novin/
- [13] *Udržitelný rozvoj území* /vydává Ústav územního rozvoje Brno ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj/

## DOKUMENTY Z INTERNETU:

- [14] <http://www.mmr.cz>
- [15] <http://www.bydleni.cz>
- [16] <http://www.vseprobydleni.cz>
- [17] [http://kraj-zlinsky.cz/vol\\_programy/rozvoj.htm](http://kraj-zlinsky.cz/vol_programy/rozvoj.htm)
- [18] [http://mestaobce.cz/scripts/vismo/\\_obce/dokumenty2/](http://mestaobce.cz/scripts/vismo/_obce/dokumenty2/)



## SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

<b>aj.</b>	<b>a jiné</b>
<b>mj.</b>	<b>mimo jiné</b>
<b>e-žádosti</b>	<b>žádosti podané elektronicky</b>
<b>ust.</b>	<b>ustanovení</b>
<b>čl.</b>	<b>článek</b>
<b>n.l.</b>	<b>našeho letopočtu</b>
<b>apod.</b>	<b>a podobně</b>
<b>atd.</b>	<b>a tak dále</b>
<b>č.</b>	<b>číslo</b>
<b>ČR</b>	<b>Česká republika</b>
<b>EU</b>	<b>Evropská unie</b>
<b>např.</b>	<b>například</b>
<b>popř.</b>	<b>popřípadě</b>
<b>Sb.</b>	<b>sbírka (zákona)</b>
<b>str.</b>	<b>strana</b>
<b>tj.</b>	<b>to je</b>
<b>tzv.</b>	<b>takzvané</b>
<b>tzn.</b>	<b>to znamená</b>
<b>UNO</b>	<b>Organizace spojených národů (United Nations Organization)</b>
<b>vl.nař.</b>	<b>vládní nařízení</b>
<b>WHO</b>	<b>Světová zdravotnická organizace (World Health Organization)</b>
<b>ZPF</b>	<b>zemědělský půdní fond</b>

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.č. 1 Zákony používané na úseku výstavby: stavební zákon, správní řád

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 - Žádost o stavební povolení

Příloha č. 2 - Žádost o kolaudaci stavby

Příloha č. 3 - Ohlášení drobné stavby