

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Správní řízení na úseku stavebním

Lukáš Chaloupka

Bakalářská práce

2008

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lukáš CHALOUPKA**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Název tématu: **Správní řízení na úseku stavebním**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Osnova:

Úvod

1) Stávající právní úprava

2) Správní řízení na stavebním odboru na MÚ v Jaroměři

Závěr

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

VYHLÁŠKA č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

VYHLÁŠKA č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona

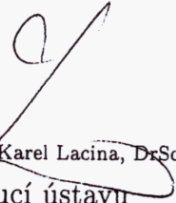
VYHLÁŠKA č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Milan Krupař**
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: **30. října 2007**
Termín odevzdání bakalářské práce: **19. května 2008**


prof. Ing. Jan Čápek, OSc.
děkan

L.S.


prof. PhDr. Karel Lacina, DrSc.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 15. listopadu 2007

Souhrn

Práce se zaměřuje na otázku správního práva v oblasti stavebnictví. Zabývá se současnou právní úpravou a konkrétním praktickým uplatňováním těchto právních norem na odboru výstavby ve městě Jaroměř

Klíčová slova

správní řízení; stavební zákon; stavební úřad

Title

Administrative procedure on construction section

Abstract

The work focused on the question of legal regulations of administrative law in sphere of construction. It considers in current legal regulation and practical using of these law standarts on the construction department in the city of Jaroměř

Keywords

administrative procedure; construction law; construction department

1. Úvod.....	5
1.1 Historie Českého správního práva v oblasti stavebnictví	6
1.1.1 Čechy.....	6
1.1.2 Morava.....	6
1.1.3 Slezsko.....	7
2. Současná právní úprava.....	10
2.1 Definice správního řízení.....	10
2.2 Právní úprava správního řízení ve stavebnictví	11
2.2.1 Zákon č. 183/ 2006 Stavební zákon.....	11
2.2.2 Vyhláška č. 137/ 1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.....	18
2.2.3 Vyhláška č. 500/ 2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.....	21
2.2.4 Zákon č. 184/2006 Sb. O odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění).....	23
3. Správní řízení na úseku stavebním v Jaroměři	25
3.1 Stručné představení města.....	25
3.2 Stavební odbor MÚ v Jaroměři – Stavební úřad.....	26
3.2.1 Územní řízení a územní rozhodnutí.....	27
3.2.2 Provádění stavebního řízení	28
3.2.3 Organizace a provádění kolaudačního řízení a řízení o změně užívání, vydávání kolaudačního rozhodnutí a kontrola odstranění kolaudačních závad	30
3.2.4 Provádění státního stavebního dozoru	32
3.2.5 Další činnosti vykonávané Stavebním úřadem v Jaroměři	33
3.3 Aktuální problémy řešící odbor výstavby v Jaroměři	35
3.3.1 Obchvat městské části Josefov	35
3.3.2 Úsek Dálnice Hradec Králové – Jaroměř	36
4. Závěr.....	37
4.1 Uplatňování nového stavebního práva po roce 2007.....	37

1 Úvod

Správní právo upravující úsek stavebnictví má na území stávající České republiky za sebou několik etap složitého vývoje, který byl odvislý zejména na politickém klimatu a míře centralizace státního zřízení. Toto odvětví veřejného práva je nutné pro zachování udržitelného a efektivního rozvoje staveb na území ČR, ale také k ochraně vlastnických a občanských práv občanů. Ve své práci se nejprve budu zabývat stručným popisem jednotlivých etap vývoje správního práva ve stavebnictví. V další kapitole se budu věnovat vyčerpávajícímu popisu současné právní úpravy tohoto úseku, zejména základním právním pramenem správního práva – zákonem č. 500/2004 Sb. Správním řádem a zákonem č. 183/2006 Sb. Stavebním zákonem. Další prameny tohoto úseku jsou vyhláška č. 137/98 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Nakonec bych se rád zastavil u rozporuplné zákona č. 184/2006 Sb., Zákon o vyvlastnění, jehož přijetí vzbudilo vášnivé diskuse.

Ve druhé části své práce se budu věnovat aplikaci správního práva na úseku stavebním ve městě, kde bydlím, v Jaroměři. Nejprve stručně představím subjekt – Město Jaroměř, po-té odbor výstavby Městského úřadu Jaroměř, který zastává funkci Stavebního úřadu. V další části popíšu činnosti, které může tento stavební úřad vykonávat v přenesené působnosti a popíši dva základní problémy stavebního úseku v Jaroměři

Závěr práce bych věnoval změnám ve správním právu pro stavebnictví po aplikaci nových norem v roce 2007, nové změny, výhody i nevýhody.

Chtěl bych poděkovat JUDr. Milanu Krupařovi za vedení mojí práce a odboru výstavby Městského úřadu v Jaroměři za zveřejnění potřebných informací.

1.1 Historie českého správního práva v oblasti stavebnictví

V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit čtyři základní vývojové etapy.

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

1.1.1 Čechy

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. 71/1887z. z.

Tento stavební řád byl několikrát novelizován, např. zákonem č. 211/1919 Sb., o stavebních úlevách pro Prahu, který byl zákonem č. 280/1919 Sb. rozšířen i na Plzeň a České Budějovice. Pouze Velké Prahy se týkaly: zákon č. 144/1920 Sb., kterým byl pražský stavební řád rozšířen na celou Velkou Prahu, zákon č. 116/1920 Sb., jímž byl zřízen pro Prahu stavební sbor, který rozhodoval o odvoláních ve věcech stavebních (namísto městského zastupitelstva), a zákon č. 88/1920 Sb., jímž byla zřízena pro Prahu státní regulační komise;

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.

1.1.2 Morava

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. [2]

1.1.3 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.

Charakteristika uvedených stavebních řádů hovoří o převážně policejním rázu stavebních předpisů při odvracení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností, popř. též o jejich úloze při pozitivní podpoře veřejného zájmu; svojí povahou znamenají stavební předpisy omezení práva vlastnického.

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 dokončených staveb. Po celou dobu platnosti byl zákon jediným předpisem, který upravoval meritorně tyto otázky a vedle toho ještě řešil technické náležitosti staveb - objektů a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů - a konečně stanovil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních.

V období první republiky nebyly - přes značné úsilí věnované této otázce - soustavné legislativní práce na novém celostátním stavebním řádu dovedeny do konce a byly přerušeny světovou válkou. [2]

První stavební novela byla provedena v době německé okupace vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů, které upravilo některé dílčí otázky - např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech, při současném upřesnění stavebních záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorcích úřadů ve stavebních věcech; podrobně pak v rozsáhlé samostatné kapitole byly nově upraveny některé otázky, které dosud upraveny nebyly vůbec, popř. byly upraveny pouze nedostatečně. Šlo zejména o požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem.

V navazujících předpisech byly řešeny otázky územního plánování na úrovni tehdejšího stupně poznání, vycházejícího z pochopení potřeby podřízené úprav menšího území potřebám území širšího a organického vývoje celku. Byly nově vládním

nařízením (vl.nař. č. 288/1941 Sb.) založení podmínky pro opatřování 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.), jejíž působnost byla později rozšířena na další obce.

Zároveň byly vydány zvláštní předpisy pro některé druhy staveb: biografy, jatky, pohodnice, stáje zemědělských podniků, plovárny a koupaliště, tělocvičny a hřiště, chaty v inundaci, povrchové stavby na dolech, a stanoveny podmínky pro stavby u dráhy a v blízkosti dálnice.

Zákonná úprava z roku 1949 přinesla kvalitativně nový pohled na možnosti záměrného uspořádání zájmového prostoru a založila pojem územní plánování jakožto nástroje pro komplexní řešení území namísto dřívějších partikulárně pojatých urbanistických metod (plány polohy, regulační a zastavovací plány).

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 ze zákona a k jejich úpravě v prováděcí vyhlášce a dále k podrobnější úpravě stavebního řízení v téže vyhlášce. Na rozdíl od detailní úpravy technických otázek byla vyhláška ve věci povolování staveb, popř. ohlašování jejich oprav, poměrně stručná. Stanovila však obšírně náležitosti projektu předkládaného stavebníkem k žádosti o stavební povolení, určovala hlediska pro přezkoumávání projektu stavebním úřadem, podmínky pro spojení stavebního řízení s dalšími řízeními a náležitosti rozhodnutí, jímž se vydává stavební povolení. Kromě toho byly ve vyhlášce definovány základní pojmy: novostavba, přístavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště. Způsobu vymezení uvedených pojmů ve vyhlášce odpovídá v zásadě i současné pojetí.

Ve druhé polovině 50. Let byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu; formálně došlo k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu a byly postupně vydány tyto základní zákona a jejich prováděcí předpisy:

zákon č. 84/1970 Sb., o územním plánování, ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb. a **zákona ČNR č. 146/1971 Sb.** a zákona SNR č. 159/1971 Sb.;**zákon č. 87/1958 Sb.**, o stavebním řádu;

vyhláška č. 144/1959 Ú.l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu, ve znění **vyhlášky č. 108/1966 Sb.**, vyhlášky č. 162/1970 Sb. a zákona SNR č. 131/1970 Sb.;

vyhláška č. 153/1959 Ú.l., o územním plánování, ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., **vyhlášky č. 162/1970 Sb.**, **vyhlášky č.130/1971 Sb.**, **zákona ČNR č. 146/1971 Sb.** a **zákona SNR č. 159/1971 Sb.**

Ve věci stavebního řízení přinesly příslušné předpisy dvě změny: předně zavedly namísto tradičního pojmu "stavební povolení" nové označení "rozhodnutí o přípustnosti stavby" a v souladu se speciálními předpisy o dokumentaci staveb, které v mezidobí mezi rokem 1950 a 1958 vznikly, začaly rozlišovat podmínky stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací. Tato dualita trvala i za platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích předpisů a skončila až schválením novely stavebního zákona zákonem č. 262/1992 Sb., a vyhlášky č. 378/1992 Sb., která mění a doplňuje vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb.

Jak je z výčtu a názvů předpisů tohoto období patrné, neobsahovaly předpisy stavebního řádu technické požadavky na stavby; tento stav trval až do kodexové úpravy z roku 1976, jak je podrobněji popsáno v úvodu k vyhlášce č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Období od roku 1960, kdy byla ukončena platnost vyhlášky č. 709/1950 Ú.l., do roku 1976, od kdy platí vyhláška č. 83/1976 Sb., jednoznačně dokumentuje, že stavební právo musí zahrnovat u technické regulativy vyjadřující veřejné požadavky na výstavbu, a to základní požadavky na územně technická a urbanistická řešení staveb a jejich prostředí. [2]

2 Současná právní úprava

2.1 Definice správního řízení

Správní řízení, je součástí správního práva. Správní právo je klíčovým právním odvětvím, jelikož má za poslání upravovat a regulovat realizaci správy veřejných záležitostí ve společnosti tak, aby byla zachována základní práva občanů, která jim zaručuje čl. 2 Listiny základních práv a svobod a Ústava České republiky. To zaručuje občanům České republiky výkon státní moci výhradně v mezích zákona.

Stěžejním předpisem správního práva je zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád ze dne 24. června 2004. Tento předpis stanovuje obecnou úpravu správního práva, zejména přímo správního řízení, která je v konkrétních případech těžko aplikovatelná bez podepření dalšími, speciálními předpisy, jako např. zákon č. 183/ 2006 Sb. Stavební zákon. Stanovuje však vyčerpávajícím způsobem zásady správního řízení, práva a povinnosti jednotlivých účastníků a také způsoby, kterými se mohou účastníci bránit, pokud nabudou dojmu, že výsledek správního řízení je zkracuje na jejich právech.

Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád definuje správní řízení jako postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má nebo nemá. [9]

Správní řízení je tedy proces, který je založen na stanovení nebo zjištění práv či povinností účastníků a zároveň jako postup, který je určen k nucenému výkonu rozhodnutí. Procesními subjekty, které jsou nadány vzájemnými procesními právy a povinnostmi, jsou na straně jedné správní (rozhodovací) orgány a na straně druhé fyzické či právnické osoby, o jejichž právech a povinnostech se rozhoduje (nebo jejichž právní postavení může být bezprostředně dotčeno). Správní orgány nejsou orgány nezávislémi vázanými pouze ústavou a zákony, ale jsou součástí organizace veřejné správy a při správním řízení tudíž vystupují jako reprezentanti veřejných zájmů (dbají o jejich dodržování a prosazení).

2.2 Právní úprava správního řízení ve stavebnictví

2.2.1 Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

Obecná ustanovení

Základním pramenem pro výkon správního práva ve stavebnictví je zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon)s přihlédnutím ke změnám provedeným zákonem č. 68/2007 Sb. .

Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Předpis dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy. [10]

Paragraf druhý stanovuje některé hlavní pojmy týkající se Stavebního práva, zejména vymezením jednotlivých druhů pozemků a staveb, které jsou předmětem tohoto zákona. A dále jmenuje účastníky, zapojující se do stavebních procesů z hlediska správního práva.

Výkonu veřejné správy podle stavebního zákona se zabývá jeho druhá část. Její první hlava stanoví závazné pokyny pro dotčené orgány pro výkon veřejné správy, zajišťující zejména ochranu dotčených osob, ochranu veřejných zájmů a součinnost dotčených orgánů.

Působnost orgánů

Hlava druhá upravuje působnost orgánů ve věcech územního plánování a stavebního řádu. Ve věcech územního plánování vykonávají působnost zejména orgány obcí, orgány krajů a ministerstvo. Dále pak Ministerstvo obrany ve věcech týkajících se vojenských újezdů. Podle paragrafu 5 vykonávají obce tuto působnost jako působnost přenesenou. Orgány Krajů mohou zasahovat do rozhodnutí orgánů obce jen v zákonem stanovených případech a to pouze v záležitostech nadmístního významu. Ministerstvo pak může zasahovat do rozhodnutí orgánů obcí a krajů pouze v zákonem stanovených případech a to v otázkách rozvoje státu.

Orgány obce

Orgány obce, určené k vykonávání působnosti v oblasti územního plánování jsou obecní úřad s rozšířenou působností, obecní úřad kvalifikovaný podle par. 24 tohoto zákona k vykonávání přenesené působnosti, stavební úřad, zastupitelstvo obce a rada obce.

Orgány kraje

Dotčenými orgány kraje jsou Krajský úřad, zastupitelstvo kraje a rada kraje.

Stavební úřady

Stavební úřady rozlišujeme trojího druhu. Jsou to stavební úřady obecné, dále pak stavební úřady speciální, které se zabývají zejména staveb leteckých, drážních, silničních a vodních, a stavební úřady vojenské a jiné.

Část čtvrtá - Stavební řád

Podle stavebního řádu jsou stavby rozděleny na ty, které nevyžadují žádné povolení nebo ohlášení, dále na ty k jejichž realizaci je dostačující ohlášení a konečně na ty, v jejichž věci se koná stavební řízení a jejich realizace je podmíněna vydáním stavebního povolení.

Stavby nevyžadující ohlášení ani povolení

Prvně jmenované stavby bez povolení či ohlášení jsou jmenovány v paragrafu 103. Patří mezi ně budovy, technická infrastruktura, stavební a udržovací práce, které nemohou negativně ovlivnit lidské zdraví a jiné stavby (zásobníky na vodu apod.) Stavby spadající do této kategorie jsou však omezeny jak výměrou tak rozměry, nebo jinými technickými vlastnostmi.

Stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu

Do této kategorie spadají budovy, technická infrastruktura, stavení a udržovací práce a jiné stavby, které nejsou uvedeny v paragrafu 103 zákona a zároveň nepodléhají nutnosti stavebního povolení. Stavby v této kategorii jsou limitovány technickými vlastnostmi, případně stavební práce, které nezasahují do základní konstrukce, nemění stavbu a nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí.

Ohlášení probíhá podle paragrafu 105 Stavebního zákona, který obsahuje údaje nutné k jeho platnosti. Jsou to zejména údaje o stavebníkovi, pozemku, stavbě, která je předmětem ohlášení (rozsah a účel stavby), způsob a doba provádění stavby a jednoduchý technický popis.

Dále je nutné při ohlášení připojit důkaz o vlastnickém právu k dotčenému pozemku (stavbě) a k některým typům staveb také technickou dokumentaci.

Stavby vyžadující stavební povolení

Stavební řízení je správní řízení vedoucí k vydání či nevydání stavebního povolení k dotčené stavbě. Dotčenými stavbami v tomto řízení jsou stavby, které nespadají do kategorie staveb nevyžadujících povolení ani ohlášení (par 103) ani do kategorie staveb vyžadujících ohlášení stavebního úřadu (par 104)

Řízení začíná podáním žádosti účastníkem, vymezeným v paragrafu 109, které musí obsahovat náležitosti přesně vymezené v paragrafu 110, tzn. Identifikační údaje o účastníkovi, dotčené stavbě (pozemku), záměru, který je předmětem řízení, doklady dokazující účastníkovo vlastnické právo, projektovou dokumentaci a další přílohy.

Další fáze řízení probíhá na stavebním úřadě. Stavební úřad přezkoumá žádost, proveditelnost záměru a zejména správnost a úplnost projektové dokumentace. Pokud shledá, že dokumentace je v pořádku vyzve žadatele k ústnímu jednání. Pokud nejsou dobře známy poměry na staveništi, nebo dokumentace neobsahuje dostatečné informace k posouzení žádosti, spojí se ústní jednání s ohledáním na místě. Při ústním jednání je prostor pro případné námitky žadatele.

Na základě ústního jednání (případně místního ohledání) vydá stavební úřad stavební povolení. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně

požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Zkrácené stavební řízení (par. 117)

Zkrácené stavební řízení může stavebník využít za předpokladu, že uzavře smlouvu s autorizovaným stavebním inspektorem o kontrole projektové dokumentace k zamýšlené stavbě. Takovou stavbu musí stavebník pouze oznámit stavebnímu úřadu, přičemž k žádosti připojí projektovou dokumentaci a certifikát vydaný autorizovaným stavebním inspektorem.

Změna stavby (par 118)

O změnu stavby, která je dotčena stavebním povolením, před jejím dokončením je nutno zažádat na stavebním úřadu. Podaná žádost musí obsahovat obecné náležitosti a porovnání stavební dokumentace před a po změně.

Změnu ohlášené stavby lze provést na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením. Přitom se postupuje přiměřeně podle [10]

Užívání stavby

Stavbu, dotčenou stavebním povolením, lze začít používat pouze na základě oznámení jejího dokončení na stavebním úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu. Pokud stavební úřad zjistí během závěrečné kontrolní prohlídky nedostatky, užívání stavby zakáže.

Předčasné užívání stavby musí být schváleno stavebním úřadem a nesmí mít podstatný vliv na užitelnost stavby. Za některých okolností může stavební úřad podmiňovat vydání kolaudačního souhlasu tzv. zkušebním provozem.

Dokumentaci k dokončené a schválené stavě je její vlastním povinen uschovávat po celou dobu užívání stavby. Stavbu smí užívat pouze k účelům schváleným stavebním úřadem. Změna účelu užívání stavby, která by měla vliv na ochranu zdraví osob, nebo životního prostředí lze provést pouze na základě povolení stavebního úřadu.

Odstraňování staveb

Stavby, nevyžadující ohlášení ani stavební povolení lze odstranit pouze na základě oznámení záměru stavebnímu úřadu a to za podmínky, že stavba neobsahuje azbest.

Pokud se jedná o stavbu, která vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení, je nutné dodat dokumentaci bouracích prací a důkaz vlastnického práva ke stavbě. Za odstranění stavby stavební firmou je zodpovědný stavebník.

Stavební úřad může nařídit odstranění stavby, pokud ohrožuje zdraví osob, zvířat nebo životního prostředí, dále staveb, které byly nebo jsou prováděny bez příslušného povolení případně staveb, u kterých bylo stavební povolení zrušeno. Náklady na odstranění stavby nese ten, komu je její odstranění stavebním úřadem nařízeno. [10]

Stavební dozor

Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení [10]

Oprávnění stavebního úřadu při vykonávání stavebního dozoru:

- a) provádění kontrolních prohlídek stavby (par 133)
- b) nařízení neodkladného odstranění stavby (par 135)
- c) nařízení nutných zabezpečovacích prací na stavbě (par 135)
- d) nařízení nezbytných úprav na stavbě, pozemku (par 137)
- e) nařízení provedení udržovacích prací (par 139)
- f) nařízení vyklizení stavby (par 140)
- g) ukládání opatření na sousedních pozemcích (par 141)

Autorizovaný inspektor

Autorizovaným inspektorem může ministr pro místní rozvoj, po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě jmenovat fyzickou osobu, která splňuje náležitosti uvedené v paragrafu 143 a to na dobu 10-ti let s působností po celém území České republiky.

Autorizovaný inspektor provádí svou činnost za úplaty a odpovídá za škodu jím způsobenou a za odbornou úroveň jím vydaných certifikátů. [10]

Povinnosti a odpovědnost osob při provádění staveb.

Stavebník je povinen připravit a provádět danou stavbu tak, aby odpovídala předpisům a nařízením, projektové dokumentaci a provádět ji tak, aby neohrožovala

životní prostředí a lidské zdraví. Dále je povinen viditelně označit probíhající stavbu štítkem s informací o jejím povolení, zajistit aby na staveništi byla ověřená kopie dokumentace, umožnit orgánům přístup k probíhající stavbě a oznámit příslušnému úřadu informace o začátku, konci a průběhu stavby a jiné důležité informace.

Stavbyvedoucí má za povinnost vést průběh stavby tak, aby byla vykonávána podle schválené dokumentace a zamezit poškození lidského zdraví nebo životního prostředí. Osoba stavbyvedoucího je spoluodpovědná se stavebníkem za výkon stavby.

Vlastník stavby musí udržovat stavbu po celou dobu její existence, umožnit kontrolní prohlídku orgánům, 10 let po udělení kolaudačního souhlasu uschovávat stavební deník a po celou dobu existence stavby uschovávat projektovou dokumentaci jejího skutečného provedení.

Dále jsou osoby podnikající ve stavebnictví povinny nahlásit stavebnímu úřadu často se opakující poruchy a havárie při výkonu staveb, včetně výsledků zkoumání za účelem snížení pravděpodobnosti těchto poruch u jiných staveb.

Zákon ustanovuje povinnost vést stavební deník u staveb, vyžadujících povolení stavebním úřadem, nebo její ohlášení. Do něho se pravidelně zaznamenávají údaje o postupu stavby.

Část pátá – Společná ustanovení

Hlava první této části se týká vybraných činností ve výstavbě a součinnosti subjektů. Jedná se spíše o technickou problematiku a pro účely mé práce není důležitá.

Hlava druhá upravuje evidenci písemností územně plánovací činnosti, nahlížení do nich a jejich archivaci.

V hlavě třetí se setkáváme s obecnými požadavky na stavbu a také s citlivou otázkou vyvlastnění. Paragraf 170 říká, kdy a za jakých okolností je možné provést vyvlastnění, tj. odejmout nebo omezit práva vlastníka stavby nebo pozemku za účelem stavby veřejně prospěšné stavby, nebo zařízení nebo k vytvoření podmínek pro bezpečný přístup k těmto stavbám. Vyvlastnění je v České republice velice diskutovaný nástroj územně správního řízení. Je to způsobeno zejména tím, že občané si jej zaměňují za tzv. znárodnění, které probíhalo za minulého režimu totality. Nicméně je to nástroj, který umožní rychlejší rozvoj regionů a zjednoduší jednání s potenciálním investory.

V této hlavě je dále upraven statní dozor vykonávaný na poli územního plánování a výkonu stavebního řízení dle stavebního řádu. Upravuje jak jeho působnost, tak možnosti jednotlivých orgánů činných ve stavebním řízení při zjištění nedostatků.

Paragraf 172 upravuje vstup zástupců orgánů státního dozoru do cizích staveb a na cizí pozemky za účelem kontrolní prohlídky, přičemž vlastník je toto nucen strpět. Vlastník má však právo a někdy i povinnost se této prohlídce zúčastnit. Pokud dojde zástupce orgánu k přesvědčení, že stavba bezprostředně ohrožuje lidské zdraví má možnost vstoupit do této i bez vědomí vlastníka, musí jej však o tom bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody vstupu.

Pokud vlastník znemožní pověřené osobě vstup do stavby nebo na pozemek, případně se nezúčastní kontrolní prohlídky, může mu stavební úřad uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč.

Hlava pátá stanovuje správní delikty týkající se probíhajícího právního řízení. Paragraf 178 1-6 stanovuje kterých správních deliktů se může dopustit fyzická osoba, aby byly prohlášeny za přestupek. Paragraf 179 pak možnou výši uložených sankcí těmto osobám. Paragraf 180 upravuje to samé, ovšem pro osoby právnické nebo fyzické podnikající.

Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil a jsou příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost tohoto orgánu.

Část 6 – Přechodná a závěrečná ustanovení

Část šestá se zabývá především podklady pro územně – plánovací proces, politiku a zásady územního rozvoje a územního plánování. Dále se zabývá vztahem Stavebního zákona ke stavebnímu řádu a prováděcím předpisům ministerstev.

Část 7 – Účinnost

Tato část zákona upravuje jeho účinnost takto: Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007, s výjimkou ustanovení § 143, 144, 145, 147 a 151, která nabývají účinnosti dnem 1. července 2006, a s výjimkou ustanovení § 102 odst. 2, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012. [10]

2.2.2 Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Část první – Úvod a Základní ustanovení

První paragraf této vyhlášky uvádí, co je předmětem úpravy. Vyhláška stanoví základní požadavky na územně technické řešení staveb a na účelové a stavebně technické řešení staveb, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů a orgánů obcí podle § 117, 118, 119, 123 a 124 stavebního zákona. [8]

Paragraf druhý stanovuje, kterých činností ve stavebnictví a územním plánování se tato vyhláška týká, a musí se podle ní řídit. Konkrétně je to zejména zpracování a pořizování projektové, územně plánovací dokumentace. Dále je to provádění staveb, včetně stavebních úprav, odstraňování a užívání.

V paragrafu třetím najdeme výčet jednotlivých druhů staveb a dalších stavebních úkonů a úprav, které jsou předmětem této úpravy, včetně popisu vlastností, které jsou kritériem pro zařazení do jednotlivých tříd.

Část druhá – Obecné požadavky na bezpečnost a užitnost staveb

Tato část vyhlášky se zabývá především technickými požadavky na provádění staveb a stavebních prací a úprav. Jak vyplývá z paragrafu 15, je nutné aby byla stavba zejména stabilní a odolná proti mechanickým vlivům a bezpečná po požární stránce.

Stavba nesmí představovat riziko pro lidské zdraví a pro životní prostředí tzn. Musí být odolná proti hluku a bezpečná k užívání. Dále je žádoucí aby splňovala požadavky na úsporu energií.

Podle paragrafu 16 musí stavba odolat veškerým mechanickým a přírodním vlivům jak během výstavby tak během jejího užívání. Předkládá výčet možných poškození stavby včetně příčin včetně nestandardních požadavků pro stavby používané pro účely vodovodního zásobování nebo v nebezpečných oblastech (důlní oblasti apod.)

Díl druhý se zabývá hlouběji požární bezpečností. Požární bezpečnost stavby je schopnost stavby maximálně omezit riziko vzniku a šíření požáru a zabránit ztrátám na životech a zdraví osob, včetně osob provádějících požární zásah, popřípadě zvířat a ztrátám na majetku v případě požáru. Dosahuje se jí vhodným urbanistickým začleněním stavby, jejím dispozičním, konstrukčním a materiálovým řešením, popřípadě požárně bezpečnostními opatřeními a zařízeními požární ochrany (například

stabilním hasicím zařízením, odvodem tepla a kouře při požáru) a prostředky požární ochrany. [8]

Další paragrafy této části (18-21) stanovují technické podmínky zajištění požární ochrany. Ve všeobecných podmínkách najdeme podmínky pro materiály použité pro jednotlivé části staveb, nebo pro různé druhy staveb (počet podlaží, účel stavby, předpokládaný počet osob pohybujících se v budově)

S tím souvisí také zajištění úniku osob v ohrožení požárem. Vyhláška stanoví normy pro počet, umístění, dostupnost nebo konstrukci nouzových únikových východů. Předmětem vyhlášky je také zajištění pro zamezení dalšího rozšiřování požáru (protipožární dveře, vzdálenosti od okolních staveb) a také podmínky, které umožní ve stavbě efektivní provedení požárního zásahu (počty, druh a umístění hasicích přístrojů, hydrantů apod.)

Díl druhý upravuje ochranu života a zdraví osob, zvířat majetku a životního prostředí. Cílem je zamezit např. uvolňování látek, záření, částic způsobujících poškození lidského zdraví nebo životního prostředí (zejména použité materiály nebo technologie jejich použití) Dále pak možné úniky látek nebezpečných pro ovzduší nebo podzemní vody a úniky látek nepříznivě ovlivňujících vlastnosti staveb (vlhkost, kouř, odpadní vody,...)

Jsou zde stanoveny normy pro velikosti prostoru místností, přístupnost, vybavenost bytových a nebytových prostor sociálním zařízením, normy pro množství světla, tepla a vzduchu v obytných místnostech a ochranu proti hluku.

Díl třetí stanovuje pravidla pro užívání staveb, nutnost některých staveb být vybavené pro osoby s poruchou pohyblivosti a orientace a pravidla pro úsporu energií. Zabývá se také bezpečností zdraví osob, zvířat, majetku a životního prostředí při odstraňování staveb.

Část třetí – Požadavky na stavební konstrukce a technické zařízení staveb

Tato část vyhlášky se zabývá technickými a architektonickými podmínkami pro stavby z hlediska materiálů a konstrukcí a jejich provádění a jako taková není relevantní pro účely mé práce. To samé platí pro díl druhý, který upravuje technické vybavení jednotlivých druhů staveb.

Část 4 – Zvláštní požadavky pro vybrané druhy staveb

Tato část upravuje podmínky pro některé zvláštní druhy staveb, které nejsou zahrnuty v předešlých paragrafech. Jsou to podmínky vyplývající zejména z účelu staveb, počtu osob, které se v ní běžně pohybují nebo materiálů, které jsou v ní uskladněny.

Část 5 – Závěrečná a Přechodná ustanovení

Tato část ruší některá ustanovení, upravuje platnost počinů založených před její působností a definuje účinnost vyhlášky jako takové.

2.2.3 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Tato vyhláška podrobněji upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizací územně plánovací dokumentace, a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti. [7]

Část první – Obecná ustanovení

Část první definuje základní podmínky nutné pro správné uplatnění této vyhlášky, které se týkají územního plánování. Jsou to výkres, koordinační výkres a schéma výkresů. Dále jsou to různé mapové podklady.

Územně analytické podklady

Jsou to podklady pořizované územně plánovacími orgány pro účely územního plánování. Jsou to podklady nutné pro rozbor trvale udržitelného rozvoje územní z hlediska jeho stavu, limitů, které zahrnují rozbor jeho silných a slabých stránek, potenciálního využití a potenciálních hrozeb. Druhou částí rozborů jsou možné konflikty předpokládaného využití územní s jeho lity, povoleným způsobem využití. Cílem tohoto rozboru je najít možné efektivní využití území, bez hrozby ohrožení životního prostředí, rázu krajiny, hrozby živelných katastrof. [7]

Formou jsou tyto podklady složené z textové a grafické části, přičemž v textové části najdeme slovní popis územní grafická jeho náčrt v daném měřítku. Správnost údajů se zajišťuje tzv. pasportem o údajích o území (schválení údaje o území).

Vyhotovené podklady se předkládají k projednání Radě a zastupitelstvu obce v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území přičemž se o projednávání podkladů vyhotoví doklad.

Zásady územního rozvoje

Zásady územního plánování je nutno vypracovat jak v grafické (v daném měřítku) tak v textové podobě. Zpráva o projednání těchto zásad se předkládá ministerstvu a má přesně stanovený obsah, který zahrnuje soulad s územně plánovací politikou,

připomínky okolních krajů a příslušných orgánů vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území, vyhodnocení působení negativních vlivů na území. [7]

O uplatňování těchto zásad v praxi se vyhotovuje zpráva, která obsahuje posouzení plnění těchto základ, možné konflikty s územně plánovací politikou, návrhy na jejich aktualizaci.

Územní plán

Územní plán, jehož prameny jsou výše uvedené podklady, a který je vypracováván podle již zmíněných zásad má textovou a grafickou část. Jsou v něm shrnuty veškeré údaje zjištěné při vypracovávání podkladů. Obsah takového plánu má náležitosti a formu předepsanou v paragrafu 13. Po jeho projednávání je o tomto předložena zpráva krajskému úřadu. Náležitosti této zprávy jsou uvedeny v paragrafu 12 této vyhlášky.

Takovýto plán je nutno opatřit zázname o účinnosti a po jeho aplikaci se vyhotoví zpráva o jeho uplatňování, kde jsou shrnuty všechny činnosti konané na jeho základě a jejich soulad, příp. nesoulad s tímto plánem a připomínky, návrhy k jeho změnám.

Územně plánovací činnost se eviduje na tzv. registračních listech územního plánování.

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

Tento zákon vzbudil po svém schválení rozporuplné reakce, způsobená zejména tím, že občané mají stále v paměti tzv. znárodnování za dob totality. V základě jde prakticky o to minimalizovat překážky bránící územnímu rozvoji a státním zájmům. Nejčastějším problémem, který by měl tento zákon řešit jsou problémy spojené s vlastnickými právy jednotlivců nebo skupin při investiční výstavbě a při budování infrastruktury, kdy majitel jistého pozemku (stavby) brání v plánované stavbě tím, že nechce tento státu (případně) investorovi prodat, často se spekulativními zájmy.

Tento zákon nabyl účinnosti 1. ledna 2007.

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje:

- a) odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem,
- b) poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě,
- c) zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.[12]

Podmínky vyvlastnění

Vyvlastnění je možné pouze za přesně stanovených podmínek (část druhá). 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. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je zvláštní druh správního řízení, které probíhá na tzv. vyvlastňovacím úřadě. Takovým může být obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát města Prahy, nebo územně členěného statutárního města.

K vyvlastňovacímu řízení je příslušný ten úřad, v jehož správním obvodu se stavba nebo pozemek, který je předmětem vyvlastňovacího řízení.

Účastníci řízení

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, a nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu. [12]

Zahájení a zrušení řízení

Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na popud vyvlastnítele na základě žádosti o vyvlastňovací řízení. Náležitosti takové žádosti upravuje paragraf 18 tohoto zákona. Vyvlastňovací úřad uvědomí po přijetí žádosti všechny zúčastněné strany a katastrální úřad, v jehož katastru leží předmět vyvlastnění. Výše náhrady se stanoví znaleckým posudkem. [12]

Zrušení vyvlastnění je možné v případě, že vyvlastnitel nezaplatí vyvlastněnému náhradu do 30-ti dnů od uplynutí stanovené lhůty, případně pokud pomine záměr kvůli kterému byl majetek vyvlastněn.

3 Správní řízení na úseku stavebním v Jaroměři

3.1 Stručné představení města

Jaroměř je město, nacházející se v Královéhradeckém kraji a spadající do okresu Náchod. Leží cca 25 km od Hradce Králové na soutoku řek Labe, Úpy a Metuje. Město má rozlohu 2395 ha, nadmořskou výšku 295 m. n. mořem a podle informací z roku 2007 má 12 678 obyvatel. Hlavními částmi města je samotná Jaroměř a k ní přiléhající pevnostní město Josefov s bohatou historií. [6]

Město leží ve výhodné pozici, která z něho učinila důležitý dopravní uzel železniční i silniční, ve výstavbě je dálnice a může se pochlubit i vnitrostátním veřejným letištěm.

Město má postavení právnické osoby, v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Město má vlastní majetek a finanční zdroje, hospodaří s nimi samostatně za podmínek stanovených zvláštními zákony.

Město spravuje své záležitosti samostatně (dále jen "samostatná působnost"). Při výkonu samostatné působnosti se město řídí zákony a obecně závaznými právními předpisy vydanými ústředními orgány k jejich provedení.

Město v samostatné působnosti zajišťuje ve svém územním obvodu hospodářský, sociální a kulturní rozvoj, ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí, s výjimkou těch činností, které jsou zvláštními zákony svěřeny jiným orgánům jako výkon státní správy.

Město dále vykonává státní správu v rozsahu stanoveném zvláštními zákony (dále jen "přenesená působnost").

Město Jaroměř je obcí s rozšířenou působností. Při výkonu přenesené působnosti se město řídí zákony a ostatními obecně závaznými předpisy a v jejich mezích usneseními vlády a směrnicemi ústředních orgánů státní správy.

Orgány města jsou Zastupitelstvo města, rada města, starosta města a městský úřad. [6]

3.2 Stavební odbor městského úřadu v Jaroměři – Stavební úřad

Odbor výstavby Městského úřadu v Jaroměři zajišťuje činnost stavebního úřadu v přenesené působnosti výkonu státní správy podle zvláštních předpisů (především zákona 128/2000 Sb., O obcích) [3]

Jeho úkoly jsou zejména:

- 1) organizuje a provádí územní řízení a vydává územní rozhodnutí
- 2) organizuje a provádí stavební řízení a vydává stavební povolení, sleduje dodržování stanovených podmínek, za kterých bylo stavební povolení vydáno a termín dokončení stavby
- 3) organizuje a provádí kolaudační řízení a řízení o změně užívání, vydává kolaudační rozhodnutí a kontroluje odstranění kolaudačních závad
- 4) vydává povolení drobných a doplňkových staveb
- 5) vykonává další činnosti stanovené stavebním zákonem a zákony souvisejícími

Odbor vykonává funkci stavebního úřadu v obvodu města Jaroměře v celém rozsahu a pro obce:

- Dolany (Čáslavky, Svinišťany, Krabčice, Sebuč)
- Heřmanice (Běluň, Brod, Slotov)
- Hořenice
- Jasenná
- Nový Ples
- Rasošky (Dolní Ples)
- Rychnovek (Zvole, Doubravice)
- Rožnov (Neznášov)
- Šestajovice (Roztoky)
- Velichovky (Hustířany)
- Vlkov
- Zaloňov (Horní Dolce, Rтынě, Vestec)

3.2.1 Územní řízení a územní rozhodnutí

Při územním řízení vykonávaném v rámci přenesené působnosti se odbor řídí zejména zákonem č. 128/2000 Sb. O obcích, dále pak zákonem č. 183/2006 Sb. Stavebním zákonem a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 503/2006 Sb.

Územní rozhodnutí vydává stavební úřad na základě územního řízení. Rozhodnutím příslušný úřad stanoví se stanoví podmínky pro umístění stavby a také obsah projektové dokumentace. Na základě souladu s územním plánem města Jaroměř je nutné podat návrh na vydání územního rozhodnutí. Účastníky takového řízení jsou navrhovatel, osoby mající majetková práva k dotčenému pozemku, majitelé ostatních pozemků a samozřejmě obec.

Výsledkem územního řízení je vydání územního rozhodnutí platného po dobu dvou let. Tuto lhůtu lze prodloužit. Po vydání stavebního povolení ke stavbě na předmětném pozemku se platnost stává neomezenou. V případě nesouladu záměru s územním plánem existují dvě možnosti a to změnit pozemkový záměr anebo se pokusit vyvolat změnu územního plánu.

Územní plán

Územní plán obce pořizuje obec pro celé své správní území. V tomto dokumentu se stanoví základní koncepce rozvoje území a funkční využití ploch. Dále je řešeno vzájemné uspořádání ploch a základní regulace území.

V územním plánu obce se vyznačují hranice současně zastavěného území, vymezuje hranice zastavitelného území a veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky pro stavby a práva k nim vyvlastnit. Tento dokument obsahuje textovou a grafickou část.

Územní plán obce musí být v souladu se závaznou částí územního plánu velkého územního celku, který zpravidla pořizuje kraj, do jehož řešeného území obec spadá. Územní plán obce schvaluje zastupitelstvo obce a při tom vymezuje jeho závaznou část.

3.2.2 Provádění stavebního řízení

Stavební řízení je řízení předcházející vydání stavebního povolení, není-li povaha stavby taková, že nevyžaduje stavební povolení, ale pouze její ohlášení na příslušném stavebním úřadu. V praxi se tato činnost řídí zákonem č. 183/2006 Sb. Stavebním zákonem a prováděcím vyhláškám k tomuto zákonu:

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 plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

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

Průběh řízení

Podle stavebního zákona vyžaduje většina staveb to, aby jejímu ohlášení nebo povolení předcházelo územní rozhodnutí. Dalším úkonem je zařadit danou stavbu mezi ty, pro které je nutné získat stavební povolení a na ty jejichž stavbu je třeba ohlásit stavebnímu úřadu.

V případě, že jde o stavbu, která vyžaduje pouze ohlášení, je nutné takovou stavbu ohlásit Stavebnímu úřadu v Jaroměři, vyplněním tzv. Ohlášení stavby (podle vyhlášky č. 526/ 2006 Sb.) Ohlášení stavby stačí pro stavby k bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Zároveň stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu dokládá, že vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich informoval o svém stavebním záměru; ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námítky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle žadateli. Souhlas platí po dobu 12 měsíců. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

Pokud je nutné získat stavební povolení, předchází celému procesu vydání tzv. územního rozhodnutí. Po jeho vydání podá žadatel tzv. Žádost o stavební povolení (dle vyhlášky 526/2001 Sb.) k příslušnému stavebnímu úřadu. Po předložení žádosti začne probíhat správní řízení (jeho popis je uveden v kapitole 2), které vyústí k vydání, případně nevydání stavebního povolení.

3.2.3 Organizace a provádění kolaudační řízení a řízení o změně užívání, vydávání kolaudační rozhodnutí a kontrola odstranění kolaudačních závad

Kolaudační řízení, vydávání kolaudačního rozhodnutí

Po vydání stavebního povolení může žadatel přikročit k samotné stavbě. Po jejím ukončení začíná tzv. kolaudační řízení. Na stavební úřad v Jaroměři se podá Žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením.

Řízení o změně užívání

Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. [3]

Stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby na základě oznámení osoby, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání, a závazná stanoviska dotčených orgánů

vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, zašle do 30 dnů ode dne jejího oznámení souhlas tomu, kdo změnu oznámil. V opačném případě rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, ve stejné lhůtě změnu v užívání stavby zakáže. Pokud stavební úřad ve lhůtě 30 dnů ode dne oznámení nevyjádří se změnou v užívání stavby souhlas ani ji nezakáže, má se za to, že se změnou v užívání stavby souhlasí.

3.2.4 Provádění státního stavebního dozoru

Stavební úřad v Jaroměři může v přenesené působnosti vykonávat státní stavební dozor. Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu vykonávají ministerstvo, krajské úřady jako orgány územního plánování, úřady územního plánování a stavební úřady. Při výkonu této působnosti dozírají na dodržování ustanovení stavebního zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona. [3]

V přenesené působnosti je také oprávněn vybírat pokuty za přestupky a právní delikty proti stavebnímu zákonu.

3.2.5 Další činnosti vykonávané Stavebním úřadem v Jaroměři

Žádost o státní stavební příspěvek

Vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, kterému bylo nařízeno provedení nezbytných úprav nebo nezbytných opatření podle zvláštního právního předpisu, náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek, pokud o něj požádá. Stavební příspěvek se poskytuje na úhradu té části nákladů, které se přímo týkají provedení nařízených nezbytných úprav. [3]

V žádosti o poskytnutí příspěvku musí být uvedeno, pro které nařízené nezbytné úpravy je příspěvek požadován a v jaké výši.

Stavební příspěvek se poskytuje v penězích. O poskytnutí příspěvku vydává stavební úřad rozhodnutí, ve kterém stanoví výši příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Účastníkem řízení je pouze žadatel.

Stavební příspěvek se neposkytne, mají-li být nařízenými nezbytnými úpravami odstraněny závady vzniklé porušením nebo neplněním povinností vlastníka, stanovených stavebním zákonem či jiným právním předpisem. Příspěvek se též neposkytne, lze-li zajistit úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav nebo na zpracování projektové dokumentace podle zvláštních právních předpisů. [3]

Narizení k porizeni zjednodusené projektové dokumentace stavby

Stavební úřad může nařídit vlastníku stavby, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby v případech, kdy nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Pokud není nezbytné poříditi úplnou dokumentaci skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořizení zjednodusené dokumentace (pasport stavby).

Ohlášení na informační, reklamní a propagační zařízení, vydává povolení na jeho umístění

Zařízením se pro účely stavebního zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3 Stavebního zákona. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu. [3]

Souhlas ke zkušebnímu provozu před vydáním kolaudačního souhlasu

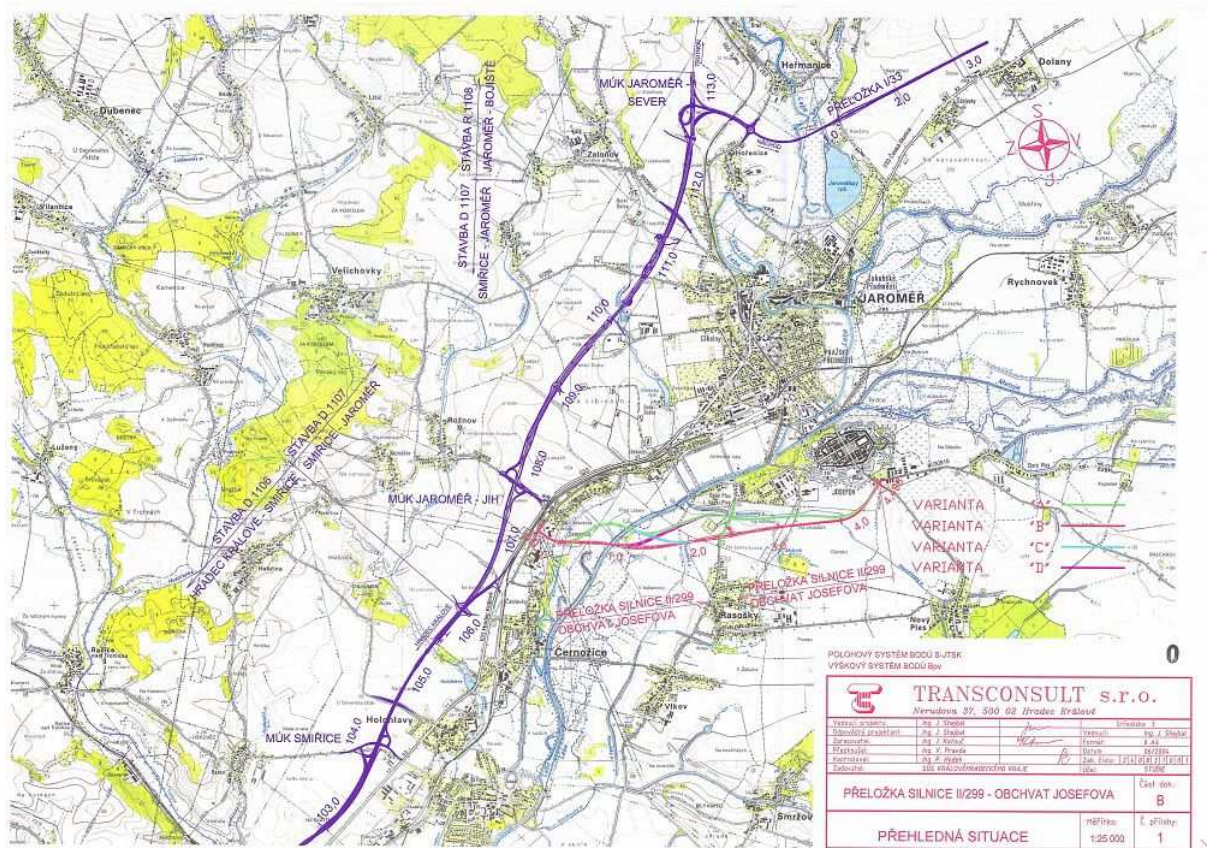
Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace. Pokud nebylo provedení zkušebního provozu uloženo stavebním povolením, může stavební úřad na podkladě požadavku dotčeného orgánu nebo žádosti stavebníka anebo v jiném odůvodněném případě stanovit rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, že kolaudační souhlas lze vydat jen po provedení zkušebního provozu. V rozhodnutí uvede zejména dobu trvání zkušebního provozu stavby, a je-li to nutné, stanoví pro něj podmínky, popřípadě podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. [3]

Toto byli hlavní činnosti, kterými se může v přenesené působnosti zabývat stavební odbor v Jaroměři, fungující jako příslušní stavební úřad.

3.3 Aktuální problémy řešící odbor výstavby Jaroměř

3.3.1 Obchvat městské části Josefov

Tímto problémem se zabývá odbor výstavby společně s odborem investic a regionálního rozvoje a s odborem dopravy a silničního hospodářství. Existuje spor s obcí Rasošky o trasu obchvatu. Občané Rasošek nechtějí, aby silnice procházela mezi rasošským a josefovským hřbitovem, obyvatelé Dolního Plesu zase nechtějí, aby vedla pod josefovským hřbitovem, a tudíž poblíž jejich domů. Zastupitelé těžko hledali shodu, jak vůbec dál v jednáních pokračovat. Přitom je zřejmé, že pokud se obchvat nestane součástí budované dálnice, pak se jeho realizace odloží o dlouhá desetiletí.

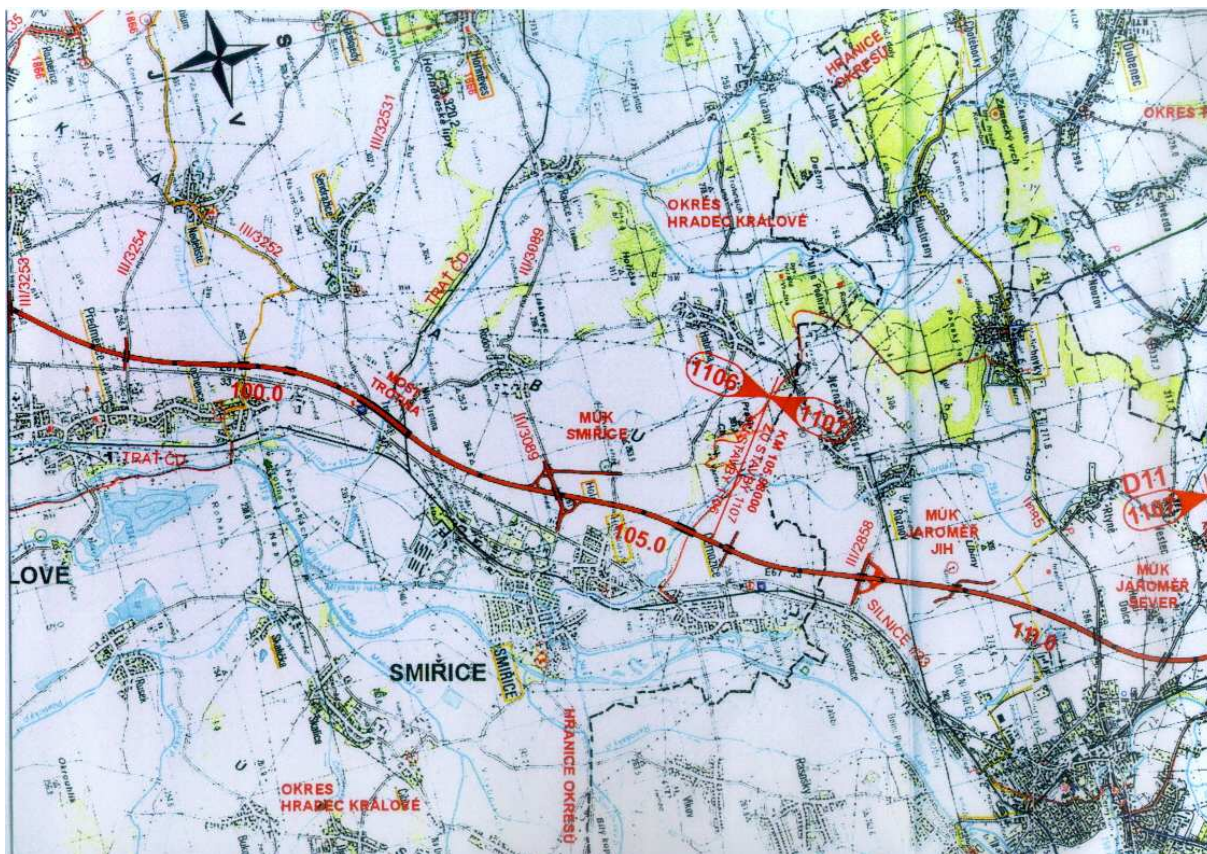


obrázek 1-Návrh obchvatu Josefova

3.3.2 Úsek dálnice Hradec Králové - Jaroměř

Dopravní situace města začíná být neúnosná. Při sčítání vozidel bylo zjištěno, že centrem města projede neuvěřitelných 21 tisíc automobilů. Řešení problému nabízí prodloužení dálničního úseku dálnice D 11 na úseku z Hradce Králové do Jaroměře a následné propojení české a polské sítě dálnic. Na tomto problému spolupracuje odbor výstavby s odborem investičním a dopravním a to zejména na poli územního plánování

V lednu proběhlo posouzení vlivu dálnice na životní prostředí na úseku Smiřice – Jaroměř a nyní se posuzuje problematika stavby úseku z Jaroměře do Trutnova. Dalším problémem je dosud neuzavřená smlouva mezi vládami ČR a Polska o propojení dálničních sítí.



obrázek 2-plánovaná trasa dálnice HK-Jaroměř

Zdržování stavby už dohnalo občany města k sepsání petice, kterou podepsalo zhruba 4 tisíce občanů. Nezbývá doufat, že průtahy skončí a dálnice odlehčí velmi zatíženou dopravní situaci v Jaroměři.

4 Závěr

4.1 Uplatňování nového stavebního práva po roce 2007

V rámci reformy veřejné správy byly v roce 2007 přijaty nové zákony upravující stavebnictví. Jsou to zejména nový stavební zákon a tzv. zákon o vyvlastnění. Nové předpisy stavebního práva navazují na předcházející právní úpravu, ale zároveň přináší řadu významných změn. Cílem je zohlednit velmi různorodé a často protichůdné zájmy a potřeby územních samospráv při usměrňování rozvoje jejich území a státní správy při ochraně veřejných zájmů.

Zásadní změny

1) Zajištění lepšího přístupu veřejnosti k informacím o území a k rozhodování o změnách v území.

Došlo k úpravě účasti veřejnosti při projednávání územně plánovací dokumentace (ÚPD) vytvořením zvláštního institutu zástupce veřejnosti. Tomu je svěřeno právo podávat námítky a také všechny řádné a mimořádné opravné prostředky. Dále vznikla možnost soudního přezkumu územně plánovací dokumentace vydávané opatřením obecné povahy a je umožněna účast veřejnosti ve veřejném územním řízení. Tyto nové úpravy by omezit prostor pro korupci.

2) Významné posílení postavení obcí v územním plánování a územním rozhodování.

Především může zastupitelstvo obce svým rozhodnutím významně zlevnit a zrychlit pořizování územně plánovací dokumentace -- územního plánu a regulačního plánu.

3) Zjednodušené řízení na stavebních úřadech

Umožňuje to volit v územním rozhodování od nejméně náročných postupů (veřejnoprávní smlouva, územní souhlas) až po vydání územního rozhodnutí na základě zjednodušeného územního řízení, na základě standardního územního řízení spojeného nově s povinným veřejným ústním jednáním nebo vydání regulačního plánu formou opatření obecné povahy.

Na úseku stavebního řádu je vedení standardních řízení zachováno, ale je možné využít řadu zjednodušení. Zcela nová je možnost uzavřít veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí, stejně tak je zcela nová možnost nahradit činnosti stavebního úřadu autorizovaným inspektorem. [5]

Dochází tedy k rozšíření okruhu staveb, které nyní není třeba povolovat ani ohlašovat. Přesunuje se řada staveb ze správního režimu do procesu pouhého ohlašování. Zavádí se podmínky pro zkrácené stavební řízení, resp. pro provést stavbu bez standardního správního řízení. Procesním zjednodušením stavebního řízení se těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb přesouvá do územního řízení. Vzniká institut autorizovaných inspektorů a tím i zásadní přeměna nedostatečně fungujícího státního stavebního dohledu na systematickou kontrolu.

Uplatňování nových právních norem

Uskutečnilo se mnoho seminářů a porad, funguje poradní sbor pro aplikaci nového stavebního zákona, konzultační středisko a přímé vyřizování dotazů, podrobné informace jsou na veřejných webových adresách, bylo publikováno množství stanovisek a výkladů v odborných časopisech. Průběžně probíhá vyhodnocování námětů a podnětů ke stavebnímu zákonu.

V systému přípravy i uplatňování předpisů stavebního práva byla ze strany MMR vždy využívána součinnost s krajskými úřady a s Ústavem územního rozvoje, organizační složkou státu, jejímž zřizovatelem je MMR. Krajské úřady zajišťují metodické vedení a pomoc obcím, obecním úřadům a stavebním úřadům, na základě znalostí konkrétních situací nezbytných pro posouzení daného problému. MMR zajišťuje podporu této činnosti krajských úřadů pravidelnými poradami s jejich pracovníky. Pracovníci MMR se rovněž zúčastňují porad krajských úřadů s pracovníky stavebních úřadů, úřadů územního plánování a obecních úřadů k řešení otázek vyvolávaných novými stavebními předpisy.

Problémy při uplatňování nových právních norem

Projevují se velké rozdíly v podmínkách pro činnost stavebních úřadů, např. ve Středočeském kraji (1147 obcí, 106 stavebních úřadů), v Karlovarském kraji (132 obcí, 24 stavebních úřadů). Stejně tak jsou patrné velké rozdíly v pokrytí území krajů územními plány obcí.

Některé problémy vyplývají z nedostatečného pochopení nové právní úpravy a jejich nových institutů. Naučit stavební úřady pracovat s nimi a používat nové postupy lze jen pomocí zvýšené intenzity metodické činnosti, kterou MMR systematicky provádí ve spolupráci s krajskými úřady. Pro řadu pracovníků stavebních úřadů je zcela nová situace, kdy musí volit jeden z možných postupů s ohledem na reálnou situaci a na povahu povolovaného záměru a hledat řešení vhodné z hlediska žadatele.

Řada ustanovení nových právních předpisů dosud ještě nebyla nebo nemohla být uplatněna a jejich účinky se projeví až ve vzdálenějším časovém horizontu. Pro zásadnější zhodnocení přínosu nového stavebního zákona a nezbytnosti jeho úprav uběhla zatím krátká doba. Přínosy nové právní úpravy se zatím nemohly projevit v celém rozsahu a ve všech souvislostech. [5]

Seznam použité literatury

- 1) Doležal, Mareček, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátilo, Nový stavební zákon v teorii a praxi, LINDE PRAHA, a.s. (nova), 80-7201-626-1
- 2) Historie českého stavebního práva, poslední revize 12.12. 2007, citováno dne 16.7.2008, Dostupné z <http://www.mvcr.cz/historie-ceskeho-stavebniho-prava.cz> 3) Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na stavbu, schváleno 9.6.1998, citováno 25.7.2008, uveřejněno v: č. 49/1998 Sbírký zákonů na straně 6594
- 3) Městský úřad Jaroměř-Stavební úřad, základní informace, agenda, citováno 18.8.2008
Dostupné z: <http://www.statnispava.cz/rstsp/adresar.nsf/i/12343>
- 4) Stavební úřad Jaroměř, O odboru, publikováno 19.8. 2003, citováno 18.8.2008, Dostupné z <http://www.jaromer-josefov.cz/clanky.php?iSekce=3&iSub=77&iClanek=147>
- 5) Uplatňování nového stavebního zákona, Datum 25. 10. 2007, zdroj: OF 4/2007, rubrika: Reforma VS, citováno 15.8.2008, Dostupné z <http://diskuze.obce.cz/scripts/detail.asp?z=24300&k=2&m=0>
- 6) V. Velecký, Historie města Jaroměř, publikováno 9.8.2006, citováno 19.8.2008, dostupné z <http://www.jaromer-josefov.cz/clanky.php?iSekce=1&iSub=8&iClanek=21>
- 7) Vyhláška č. 500/2006 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, poslední úprava dne 11.12.2006, citováno 26.7.2008, dostupné z <http://www.mmr.cz/index.php?show=001025023002>
- 8) Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, publikováno dne 9. června 1998, dostupné z: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001025007014004003&lred=1>
- 9) Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, schváleno 22.11.2006, citováno 2.8.2008, uveřejněno v: č. 170/2006 Sbírký zákonů na straně 7186
- 10) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, schváleno 24. června 2004, citováno dne 20.7. 2008, Dostupné z http://www.nssoud.cz/zakony/500_2004.pdf
- 11) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, schváleno 14.3.2006, citováno 21.7.2008, uveřejněno v: č. 63/2006 Sbírký zákonů na straně 2226

12) Zákon č. 184/ 2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), citováno 25.7.2008, Dostupné z <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-184-2006-sb-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickeho-prava-k-pozemku-nebo-ke-stavbe-zakon-o-vyvlastneni/>