

NOVÉ POJMY STAVEBNÍHO ZÁKONA č. 183/2006 Sb. V NÁVAZNOSTI NA NOVELU VYHLÁŠKY č. 540/2002 Sb.

Alena Superatová¹

Abstrakt

Ve vyhlášce č. 617/2006 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002Sb, se vyskytují nové pojmy, které vyplývají z nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Současně se zde objevují pojmy stávající, které ale v důsledku nového stavebního zákona mají poněkud odlišný význam. Účelem této přednášky je jednak uvést přehled nových právních předpisů, které se vztahují k umístování a povolování staveb a jednak vysvětlit nové pojmy zejména z hlediska oceňování nemovitostí.

PŘEHLED NOVÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, KTERÉ SE VZTAHUJÍ KE STAVEBNÍMU PRÁVU

Od 1.1.2007 je v účinnosti několik nových právních předpisů týkajících se stavebního práva. Je to zejména nový stavební zákon č.183/2006 Sb.(dále jen stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky. Přehled nových právních předpisů je uveden vč. předpisů, které byly novým stavebním zákonem zrušeny.

Zákon č. 183/2006 Sb.(účinný od 1.1.2007 s výjimkou ustanovení §143, 144, 145, 147 a 151, která nabyla účinnosti dne 1.7.2006 a §102 dost. 2, který nabude účinnosti až dne 1.1.2012).

Tímto předpisem byly zrušeny:

- Zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově.
- Zákon č. 115/1947 Sb., jímž se mění a doplňuje zákon ze dne 12. dubna 1946, č. 86 o stavební obnově.
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb.
- Zákon č. 43/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 59/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 422/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 120/1979 Sb., o prostorové identifikaci informací.
- Vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
- Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

¹ Superatová Alena, Ing., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, tel. 541 146 009, E-mail: alena.superatova@usi.vutbr.cz

- Vyhláška č. 492/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
- Vyhláška č. 570/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Současně se stavebním zákonem jsou účinné od 1.1.2007 nové prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu a to:

1. **Vyhláška č. 498/2006 Sb.** o autorizovaných inspektorech
2. **Vyhláška č. 499/2006 Sb.** o dokumentaci staveb
3. **Vyhláška č. 500/2006 Sb.** o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
4. **Vyhláška č. 501/2006 Sb.** o obecných požadavcích na využívání území
5. **Vyhláška č. 503/2006 Sb.** o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
6. **Vyhláška č. 526/2006 Sb.** , kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Vyhláška č. 137/1998 Sb. (v platném znění) o obecných technických požadavcích na výstavbu zůstává v platnosti. Byla pouze novelizována vyhl. č. 502/2006Sb. s účinností od 31.12.2006. Touto vyhláškou byly zrušeny §4, §7, § 8a §9, písm.b), c), d) a g) §3 a odstavce 2, 8 a 9 §50. Jinak vyhláška zůstala nezměněna.

Dále je třeba upozornit na samostatný **zákon o vyvlastnění č. 184/2006Sb.**, který je rovněž účinný od 1.1.2007. Tímto zákonem byla nahrazena usnesení o vyvlastnění uvedená ve stavebním zákoně č.50/1976Sb.(v platném znění) a zrušena vyhláška č. 122/1984 Sb. o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práva k nim.

V řízeních podle výše uvedených zákonů se postupuje podle **správního řádu** zákon **č. 500/2004 Sb.**(dále jen správní řád), který je účinný od 1.1.2006, pokud není v zákonech stanoveno jinak.

NĚKTERÉ NOVÉ POJMY STAVEBNÍHO ZÁKONA

V nové oceňovací vyhlášce **č. 617/2006Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb.(v platném znění) jsou pojmy, které jsou s odkazem na nové legislativní předpisy. Z tohoto důvodu je provedeno vysvětlení některých nových, ale i stávajících pojmů, jejichž definice nebo význam se změnil. Jejich pořadí je uvedeno podle toho, jak se postupně ve vyhlášce vyskytují. Proloženým písmem je uvedeno doslovné převzetí z právního předpisu.

§ 2 písm. h) vyhl. č. 617/2006Sb. - stavba pro rodinnou rekreaci

Definice stavby pro rodinnou rekreaci je uvedena v nové prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v § 2 písm.b). Dříve byla definice uvedena v §3 písm.d) vyhl.č.137/1998Sb. pod pojmem stavby pro individuální rekreaci.

Stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

§ 5 odst. 1 vyhl. č. 617/2006Sb. - rodinný dům

Definice stavby pro rodinný dům je uvedena v nové prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v §2 písm.a) odst.1. Dříve byla definice uvedena v §3 písm.c) vyhl.č.137/1998Sb.

Stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

§ 15 odst. 1 vyhl. č. 617/2006Sb. - nařízení odstranění stavby

§129 odst 1 stavebního zákona - Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

- a) *kteřá svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu.*

Odstranění stavby nařizuje stavební úřad z moci úřední správním rozhodnutím vlastníku stavby nebo nově s jeho souhlasem i jiné osobě např. nájemci, pouze za podmínky, že vlastník stavby přes rozhodnutí stavebního úřadu nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu. Rozdílně od stavebního zákona č.50/1976Sb.(v platném znění), kdy jak pro povolení odstranění stavby, tak pro nařízení odstranění stavby nebo dodatečné povolení stavby se vždy postupovalo procesně stejně podle ustanovení §88, v novém stavebním zákoně se při nařízení odstranění stavby postupuje odlišně od povolení k odstranění stavby, a to podle ustanovení §129.

§ 15 odst. 1 vyhl. č. 617/2006Sb. - povolení odstranění stavby

Stavby, jejichž provedení nevyžaduje ohlášení stavebního úřadu ani stavební povolení, lze bez ohlášení i odstraňovat (pokud neobsahují výrobky z azbestu a nejsou v území se zájmy státní památkové péče). U staveb, které vyžadují stavební povolení nebo oznámení, je nutné záměr odstranění stavby ohlásit za podmínek uvedených ve stavebním zákoně. Jestliže stavební úřad do 30 dnů nesdělí ohlašující osobě, že k odstranění stavby je potřeba povolení, považuje se to za souhlas a stavbu lze odstranit. Pokud je k odstranění stavby nutné povolení, vede se ve věci řízení podle správního řádu. Rozdílně od stavebního zákona č.50/1976Sb.(v platném znění), kdy bylo nutné vést vždy správní řízení dle §88, jehož výsledkem bylo rozhodnutí o odstranění stavby, dle současného právního předpisu může stavební úřad souhlasit s odstraněním mlčky, takže ohlašující osoba nemá žádné písemné vyhotovení o povolení odstranění stavby..

§ 27 odst. 4 vyhl. č. 617/2006Sb. - územní souhlas

§ 96 odst.1stavebního zákona - Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

V určitých případech územní rozhodnutí může nahradit územní souhlas. Je to tehdy, jestliže se jedná o stavbu v zastavěném nebo zastavitelném území, která nevyžaduje stavební povolení a je zcela bezkonfliktní. Tzn., že jsou ke stavbě doložena kladná stanoviska účastníků řízení, vlastníků dopravní infrastruktury a dotčených orgánů státní správy bez jakýchkoliv podmínek.

Územní souhlas se vydává formou souhlasu bez možnosti stanovit podmínky. Jestliže se uplatňují předpisy o posuzování vlivů záměru z hlediska životního prostředí nelze územní souhlas použít.

§ 27 odst. 4 vyhl. č. 617/2006Sb. - veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Stavební úřad může uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území nebo se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, a to vždy se souhlasem dotčených orgánů. Obsah veřejnoprávní smlouvy stanoví prováděcí právní předpis, podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy jsou uvedeny ve správním řádu. Obsah veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí, je uveden v ustanovení §16 vyhl.č. 503/2006 Sb., obsah veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje stavební povolení, je uveden v § 8 vyhl.č.526/2006 Sb. Veřejnoprávní smlouvu uzavírá stavební úřad s účastníkem dle §27 odst. 1 správního řádu.

§ 27 odst. 4 vyhl. č. 617/2006Sb. - certifikát autorizovaného inspektora

Certifikát vydává autorizovaný inspektor na základě smlouvy se stavebníkem o provedení kontroly projektové dokumentace na stavbu, kterou hodlá provést. Certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci, připojené podklady a že navrhovaná stavba může být provedena. Tuto skutečnost vyznačí autorizovaný inspektor na projektovou dokumentaci. K certifikátu přiloží návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, kladná závazná stanoviska dotčených orgánů a kladná vyjádření osob, které by byly účastníky řízení. Takovouto stavbu stavebník může provést pouze na základě ohlášení stavebnímu úřadu s přiloženou projektovou dokumentací a s certifikátem autorizovaného inspektora. Stavební úřad toto eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby. Náležitosti ohlášení, obsah a strukturu certifikátu stanoví prováděcí právní předpis.

§28 odst.7 vyhl. č. 617/2006Sb. - zastavěné území

Zastavěné území se vymezuje na území obce. Hranici jednoho zastavěného území tvoří většinou čára vedená po hranici parcel. Stavební zákon opět používá pro zastavěné území termín intravilán.

Zastavěné území je vymezené územním plánem. Nemá – li obec územní plán, může požádat úřad územního plánování o pořízení vymezení zastavěného území. Nemá-li obec vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby(zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,

- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství

§28 odst.7 vyhl. č. 617/2006Sb. - zastavitelná plocha

Dle §2 písm.j) stavebního zákona- Zastavitelná plocha je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Zásady územního rozvoje tvoří s územním plánem obce a regulačním plánem územně plánovací dokumentaci. V podstatě zásady územního rozvoje jsou ve stejném postavení jako územně plánovací dokumentace kraje nahrazující územní plán velkého územního celku ve stavebním zákoně č. 50/1976Sb. Jsou v nich stanoveny zejména základní požadavky na uspořádání území kraje a vymezeny plochy a koridory nadmístního významu se stanovením požadavků na jejich využití.

§30 odst.1 vyhl. č. 617/2006Sb. - územní plán

Dle §43 odst.1 stavebního zákona - Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezi zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změn stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Zákon používá označení „územní plán“ rozdílně od dosavadní právní úpravy, která používala název „územní plán“ jak pro územně plánovací dokumentaci kraje, tak pro územní plán velkého územního celku nebo územní plán obce. Jak výše uvedeno, území kraje je řešeno v zásadách územního rozvoje, je proto zbytečné nadále užívat pojem „územní plán obce“. Obsah územního plánu se zásadním způsobem nezměnil.

Novým pojmem je „plocha přestavby“ tj vymezená plocha územní rezervy. Jedná se o určitou obdobu územního opatření o stavební uzávěře, o které ale rozhoduje zastupitelstvo obce. Omezení v této ploše jsou stanovena v §36 odst.1 stavebního zákona. (Územní opatření o stavební uzávěře vydává rada obce v souladu s §97-99 stavebního zákona, rozdílně od původní právní úpravy, kdy územní rozhodnutí o stavební uzávěře vydával stavební úřad).

Územním plánem je možné uložit pořízení územní studie nebo regulačního plánu pro konkrétní vymezenou plochu, kterými je za zákonem stanovených podmínek možné nahradit územní rozhodnutí, které by vydával stavební úřad.

§30 odst.1 vyhl. č. 617/2006Sb. - regulační plán:

§61 stavebního zákona odst.(1) - Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezi veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Regulačním plánem se stanovují podmínky pro využití pozemků a pro umístění staveb na stavebních pozemcích. Regulační plán lze nově použít jako rovnocennou náhradu územního rozhodnutí. Z ustanovení odst.1 vyplývá povinnost regulačním plánem vždy nahradit územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Vydání územního rozhodnutí je tímto přeneseno ze stavebního úřadu na zastupitelstvo obce.

LITERATURA

[1] Doležal Jiří, Mareček Jan, Sedláčková Vladimíra, Sklenář Tomáš, Tunka Martin, Vobrátilová Zdeňka: *Nový stavební zákon v teorii a praxi*, Linde Praha a.s, rok 2006, Praha.

[2] Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc., Ing.Krejčíř Pavel, Ing. Scholzová Vlasta: **Úřední oceňování majetku 2007**, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o Brno., rok 2007, Brno.