

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Studijní text ke zvláštní části úřednické zkoušky pro obor
státní služby

Bydlení, územní plánování a stavební řád

Praha 2024

Část bydlení

1. Stručně definujte účel zřízení Státního fondu podpory investic. Vyjmenujte řídicí orgány Fondu.

Státní fond podpory investic (dále také jen „Fond“) je právnickou osobou, která patří mezi nepřímo řízené organizace Ministerstva pro místní rozvoj.

Fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, (dále jen „zákon“). Nabytím účinnosti zákona č. 113/2020 Sb., došlo ke změně názvu na Státní fond podpory investic, ke změně názvu zákona na zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic a zároveň k univerzální sukcesi všech práv a povinností Státního fondu rozvoje bydlení na Fond.

Nabytím účinnosti zákona č. 126/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, došlo k úpravě schvalovacího procesu podmínek dotačních a úvěrových programů Fondu. Na základě novely zákona jsou podmínky dotačních a úvěrových programů schvalovány usnesením vlády poté, co je ministr pro místní rozvoj předloží výboru Fondu a výbor je odsouhlasí. Novela zákona také zavedla novou definici dostupného nájemního bydlení.

Hlavním účelem Fondu a jeho veřejným posláním je podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů, bydlení a cestovního ruchu v souladu s veřejným zájmem a koncepcemi, strategickými dokumenty, programy a jinými dokumenty schválenými vládou České republiky.

Fond je stálým zdrojem financování podpůrných programů jak pro rozvoj nové bytové výstavby, tak pro opravy, rekonstrukce a modernizace stávajícího bytového fondu, dále pro rozvoj regionů a cestovního ruchu. Prostředky Fondu slouží k poskytování dotací, úvěrů, nenávratných příspěvků a záruk fyzickým osobám a právnickým osobám.

Fond podporuje

a) rozvoj bydlení za účelem

1. nabytí nemovité věci určené pro výstavbu nebo modernizaci bytu nebo bytového domu a související infrastruktury pro bydlení,
2. výstavby, pořízení, opravy a modernizace bytu nebo bytového anebo rodinného domu a výstavby nebo modernizace související infrastruktury pro bydlení,
3. financování úhrady vybranému dodavateli podle zákona o zadávání veřejných zakázek za provozování a údržbu dostupného a sociálního bydlení,
4. nabytí podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo nájmu bytu nebo rodinného domu, který je ve vlastnictví této právnické osoby,
5. pořízení vybavení bytu,
6. poskytnutí dlouhodobě neobsazeného bytu do nájmu nebo podnájmu,

b) rozvoj veřejné infrastruktury za účelem její výstavby, opravy nebo modernizace,

c) výstavby, opravy nebo modernizace staveb sloužících pro poskytování služeb ve veřejném zájmu, včetně pořízení jejich vybavení,

d) revitalizaci území se starou stavební zátěží,

e) rozvoj regionů v oblasti cestovního ruchu,

f) územní plánování, architekturu a urbanismus za účelem

1. zpracování územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů,
2. provádění opatření vyplývajících z Politiky územního rozvoje,
3. provádění architektonických a urbanistických soutěží,

g) přípravu pozemku včetně odstranění stavby nebo zpracování dokumentace pro povolení záměru pro projekty podle písmene a) bodů 2 a 3 a písmen b) až e),

h) právní, technické nebo ekonomické poradenství pro zpracování zadávacích podmínek podle zákona o zadávání veřejných zakázek a pro organizaci zadávacích řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek pro projekty podle písmene a) bodu 2 a písmen b) až e).

Příjmy Fondu tvoří

- dotace a návratné finanční výpomoci ze státního rozpočtu,
- příjem z vydaných dluhopisů,
- výnosy z dluhopisů nakoupených v souladu s tímto zákonem,
- splátky z poskytnutých úvěrů včetně příslušenství,
- úroky z vkladů, penále, pojistná plnění a jiné platby získané v souvislosti s použitím prostředků Fondu,
- výnosy z veřejných sbírek organizovaných Fondem, dary a dědictví ve prospěch Fondu,
- prostředky z fondů Evropské unie,
- přijaté zápůjčky a úvěry,
- splátky zápůjček poskytnutých do fondů obcí na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu a do fondů rozvoje měst,
- plnění z veřejnoprávních smluv uzavřených mezi Českou republikou a Fondem,
- příjmy z účasti v právnických osobách,
- další příjmy, pokud tak stanoví zvláštní zákon.

Orgány Fondu jsou

- a) výbor Fondu,
- b) dozorčí rada Fondu,
- c) ředitel Fondu.

Statutárním orgánem Fondu je ředitel Fondu. Jménem Fondu jedná navenek též předseda výboru Fondu a místopředseda výboru Fondu. Každá další osoba smí jednat jménem Fondu výlučně na základě plné moci udělené výborem Fondu nebo ředitelem Fondu.

Nejvyšším orgánem SFPI je výbor Fondu. Výbor má sedm členů. Předsedou výboru Fondu se dle zákona stává dnem jmenování ministr pro místní rozvoj. Místopředsedu a dalších pět členů výboru jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra. Jejich funkční období je čtyřleté. Výbor je složen ze 4 zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, zástupce Ministerstva financí, zástupce Ministerstva průmyslu a obchodu a zástupce územně samosprávních celků. Předseda výboru řídí jeho činnost. Jednání výboru upravuje jednací řád, který schvaluje výbor usnesením.

Výbor Fondu projednává a předkládá ministroví pro místní rozvoj návrh rozpočtu Fondu, dozorčí radou Fondu schválenou účetní závěrku Fondu a výroční zprávu o činnosti Fondu, návrh Statutu Fondu a návrh změn tohoto Statutu.

Výbor Fondu dále projednává a schvaluje jednací řád výboru Fondu a jeho změny, zřizování či zakládání právnických osob a nabývání majetkové účasti v nich, nabývání cenných papírů, zřizování odborných orgánů, jejichž působnost se vztahuje k účelu Fondu jako celku, závažnější otázky související se správou Fondu, závažnější otázky vyplývající z realizace programů Fondu, návrhy opatření k nápravě předložené předsedou výboru Fondu v případech nedostatků, na které předsedu výboru Fondu upozorní dozorčí rada Fondu, návrhy ředitele Fondu na vytváření, změny a zrušení organizačních článků aparátu Fondu a jejich umístění, další návrhy předložené předsedou výboru Fondu nebo členy výboru Fondu.

Výbor Fondu může projednat informace a návrhy předložené ředitelem Fondu, pověřit ředitele Fondu konkrétním úkolem, který jinak spadá do pravomoci výboru Fondu, vyhradit si k projednání nebo rozhodnutí konkrétní případ v rámci realizace programů Fondu, který jinak spadá do pravomoci ředitele Fondu, uložit řediteli Fondu předložené informace nebo vysvětlení o kterékoliv otázce řešené ředitelem Fondu nebo aparátem Fondu, navrhnout ministru pro místní rozvoj odvolání nebo jmenování ředitele Fondu. Výbor Fondu zasedá podle potřeby, nejméně dvakrát ročně.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Fondu – kontroluje činnost a hospodaření Fondu a jeho orgánů. Má pět členů. Členy dozorčí rady volí a odvolává Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Funkční období členů je čtyřleté. Volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Usnáší se hlasováním, volba je provedena nebo usnesení je přijato, pokud pro ně hlasují nejméně tři členové. Jednání dozorčí rady se řídí jednacím řádem, který schvaluje dozorčí rada usnesením. O závažných nedostatcích zjištěných v činnosti a hospodaření Fondu neprodleně informuje ministra.

Dozorčí rada projednává výroční zprávu o činnosti Fondu, svůj jednací řád a jeho změny, výsledky kontrol činnosti a hospodaření Fondu a jeho orgánů, informace pro ministra pro místní rozvoj o závažných nedostatcích, podněty ministra pro místní rozvoj k provedení kontroly konkrétních případů.

Dozorčí rada Fondu může vyžádat si od předsedy výboru Fondu předložené informace nebo vysvětlení k otázkám činnosti a hospodaření Fondu, uložit řediteli Fondu předložené informace nebo vysvětlení k otázkám činnosti a hospodaření Fondu a ředitele Fondu, provádět kontroly činnosti a hospodaření Fondu a jeho orgánů, vyžádat si provedení kontroly činnosti a hospodaření Fondu a jeho orgánů externím odborníkem, popřípadě si vyžádat provedení nezávislého auditu.

Dozorčí rada Fondu zasedá nejméně dvakrát ročně. Předseda dozorčí rady Fondu má právo účastnit se zasedání výboru Fondu.

Ředitel je statutárním orgánem Fondu a jeho zaměstnancem.

Ve své funkci provádí rozhodnutí a další opatření schválená a projednaná výborem Fondu. Řídí práci aparátu Fondu a odpovídá za plnění jeho úkolů. Je nadřízeným ostatním zaměstnancům Fondu. Přijímá potřebná opatření k zajištění správy Fondu, k realizaci úkolů Fondu a k zajištění činnosti orgánů a aparátu Fondu. Rozhoduje o uvolnění prostředků Fondu a o poskytování podpor podle programů poskytování státní podpory bydlení, rozvoje regionů a cestovního ruchu. Má právo účastnit se zasedání výboru Fondu s hlasem poradním. Má právo účastnit se zasedání dozorčí rady Fondu. Je povinen splnit vyžádání dozorčí rady Fondu podle článku 6, odst. 2 písm. b) statutu. Vydává organizační řád Fondu, pracovní řád Fondu, spisový řád Fondu, skartační řád Fondu a podpisový řád Fondu. Přijímá opatření v pracovněprávních vztazích ostatních zaměstnanců podle zákoníku práce. Přijímá opatření k organizační struktuře aparátu Fondu a rozhoduje o organizačních otázkách, vytváření, změnách a zrušení organizačních článků aparátu Fondu a jejich umístění předkládá ke schválení výboru Fondu.

2. Vyjmenujte alespoň 3 základní zdroje informací pro analýzy situace v oblasti bydlení. Uveďte, kde lze získat data o bydlení za členské země EU. Uveďte, kde lze získat informace pro vyhodnocování nástrojů státní politiky bydlení.

Hlavními zdroji informací pro analýzu situace v bydlení jsou data publikovaná následujícími institucemi: ČSÚ, EUROSTAT, OECD, OSN, ČNB, MF, MPSV, MPO, MŽP, hypoteční banky, stavební spořitelny. EUROSTAT jako statistický úřad Evropské unie je hlavním zdrojem dat za členské státy EU, ale také další jmenované mezinárodní organizace publikují mnohé potřebné informace.

Zdrojem dat o bydlení jsou především data sbíraná, zpracovaná (ev. přebíraná) a publikovaná Českým statistickým úřadem. Jde speciálně o data o stavu a nejrůznějších charakteristikách (kvality, stáří, ...) bytového a domovního fondu, jeho (ne)užívání lidmi ev. data o bydlení i mimo byty, skladbě domácností, to vše v možném nejpodrobnějším územním rozložení, ze sčítání (lidu domů a bytů). Další podstatná jsou data o příjmech domácností a výdajích na bydlení z tzv. Statistiky rodinných účtů a statistiky Životní

podmínky (SILC), data o výstavbě bytů ze statistiky stavebnictví, data o vývoji cen ze statistiky spotřebitelských cen a statistiky cen nemovitostí, data o cenách a spotřebě energií apod.

Informace o bytech a budovách je možné získat z Registru sčítacích obvodů ČSÚ (aktuální k poslednímu SLDB). Data o stavebních objektech a adresních místech (budovách) je možné získat z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), který spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), údaje o vlastnictví a některé další údaje poté z Informačního systému katastru nemovitostí.

Základní informace o bankovních produktech určených pro bydlení – úvěrech na bydlení, hypotečních úvěrech a jejich podmínkách lze získat z dat zveřejňovaných Českou národní bankou. Některé další údaje o hypotečních úvěrech jsou poté zveřejňovány na stránkách MMR z pravidelného šetření mezi bankami.

MMR nově publikuje dashboard dostupnosti bydlení, který obsahuje indikátory dostupnosti bydlení jako je Rent-to-income ratio, Price-to-income ratio, výdaje na bydlení domácností, nadměrné zatížení domácností náklady na bydlení a pocitové zatížení. Dashboard obsahuje vizualizace dat, prostorové rozlišení a podrobnou metodiku výpočtu a zdrojů dat.

Informace o makroekonomickém prostředí (např. HDP, CPI, mzdy, nezaměstnanost, sociální dávky, demografické ukazatele, stavební spoření, hypoteční úvěry...) lze kromě z ČSÚ získávat např. z ČNB, MF, MPSV, ERÚ apod.

Většinu dat z výše uvedených zdrojů je možné získat v otevřené formě Národním katalogu otevřených dat.

Dalšími zdroji dat jsou výstupy ze sociologických šetření prováděných výzkumnými agenturami a výzkumnými ústavů (např. Sociologický ústav AV ČR).

Zdrojem informací pro vyhodnocování nástrojů státní politiky bydlení jsou příslušná ministerstva či státní fondy (SFPI), které jednotlivé nástroje realizují.

Údaje o realizaci nástrojů státní bytové politiky lze získat z věcně příslušných rezortů.

Zdroje - Webové stránky jmenovaných institucí např.:

<https://www.czso.cz/>

[Home - Eurostat \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/eurostat/)

<http://stats.oecd.org/>

<http://www.un.org/en/development/desa/population/publications/database/index.shtml>

<http://unstats.un.org/unsd/default.htm>

http://www.unece.org/stats/stats_h.html

<http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>

<http://www.cnb.cz/cs/statistika/>

<http://data.mfcr.cz/>

<http://data.mfcr.cz/cs/group/makroekonomicke-statistiky>

<http://www.mpsv.cz/>

<http://www.mpo.cz/cz/energetika-a-suroviny/statistiky-energetika/>

<http://www.eru.cz/cs/>

<http://issar.cenia.cz/>

<http://www.sfpi.cz/>

<https://www.soc.cas.cz/cz/oddeleni/socioekonomie-bydleni>

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery>

<https://data.gov.cz/>

https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydlen%C3%AD/single/dashboard_bydleni.html

3. Popište zaměření podpory bydlení poskytované prostřednictvím MMR (státní rozpočet, prostředky EU). Uveďte, které podpory jsou poskytovány aktuálně.

Investice do bydlení, jsou jedním z pilířů politiky bydlení, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj realizuje. Podpora bydlení je prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj financována z různých zdrojů – ze státního rozpočtu, z evropských fondů a také z Národního plánu obnovy (NPO).

Aktuální prioritou jsou investice do podpory dostupného nájemního bydlení. Cílem je posílit roli nájemního bydlení jakožto alternativy k bydlení vlastnickému, jehož dostupnost se v posledních letech v ČR značně zhoršuje, a přispět tak k řešení krize na trhu s bydlením. Cílem je rovněž přispět k růstu obecních bytových fondů, a podpořit tak roli obcí v řešení dostupnosti bydlení.

Druhým důležitým trendem je posilování role finančních nástrojů (oproti převažujícím dotacím) tj. výhodných úvěrů, garancí, mezaninových úvěrů nebo koinvestičních nástrojů. Výhodou je, že se investované finance postupně vrací zpět do státního rozpočtu a mohou být znovu využity pro stejný účel, a celkový objem finančních prostředků investovaných do bydlení tak bude narůstat.

A. Prostřednictvím Státního fondu podpory investic realizuje MMR následující programy:

Nájemní bydlení

Program Nájemní bydlení realizovaný na základě nařízení vlády č. 107/2023 Sb. je zaměřen na podporu výstavby nájemních bytů. Jde o dotačně úvěrový program určený pro právnické osoby. Podporu lze poskytnout na výstavbu, kterou vznikne nájemní byt způsobilý k bydlení nebo bytový dům s nájemními byty způsobilými k bydlení.

Podporu lze využít:

- na výstavbu bytového domu s nájemními byty;
- na stavební úpravu prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne nájemní byt (netýká se prostor v rodinném domě);
- na nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne nájemní byt (nikoliv v rodinném domě);
- stavební úpravu rodinného nebo bytového domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne bytový dům;

- stavební úpravu bytu, který je nezpůsobilý k bydlení, kterou vznikne nájemní byt způsobilý k bydlení.

Dotace je poskytována až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů, s možností dofinancování projektu úvěrem až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů.

Nájemní byt musí po dobu minimálně 20 let sloužit nájemnímu bydlení. Nájemné v podpořených bytech musí být sjednáno ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase. Nájemní smlouva v podpořených bytech musí být uzavřena alespoň na dobu 1 roku, v případě následného prodloužení nájemní smlouvy s totožným nájemcem, musí být nájemní smlouva sjednána alespoň na 2 roky. V případě, že příjemcem podpory je jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, musí se příjemce podpory zavázat, že bude alespoň 25 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí obec, na jejímž území se nájemní byt nachází.

Finanční prostředky na tento program pocházejí ze státního rozpočtu.

Dostupné nájemní bydlení

Program Dostupné nájemní bydlení je dotačně úvěrový program zaměřený na podporu výstavby dostupného bydlení pro osoby s nižšími a středními příjmy, pro mladé lidi a vybrané společensky prospěšné profese. Podmínky programu Dostupné nájemní bydlení byly dne 24. 7. 2024 schváleny vládou České republiky.

Žádat o podporu může:

- v případě výstavby právnická osoba (tzn. včetně územního samosprávného celku);
- v případě pořízení bytu koupí může žádat územní samosprávný celek, právnická osoba zřízená nebo založená obcí, dobrovolným svazkem obcí nebo krajem, registrovaná církev, náboženská společnost nebo svaz církví a náboženských společností nebo jimi založená právnická osoba nebo spolek, ústav, obecně prospěšná společnost, nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo je registrovaným poskytovatelem sociálních služeb.

Podporu lze využít:

- na novostavbu bytového domu;
- na stavební úpravu, kterou vznikne byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům;
- na nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům;
- na stavební úpravu rodinného domu, pokud vznikne bytový dům;
- stavební úpravu bytu;
- na pořízení bytu nebo bytového domu koupí (s výjimkou koupě bytu v rodinném domě);
- u všech budov, které projdou stavební úpravou (nástavba, přístavba aj.), musí dojít ke snížení energetické náročnosti.

Dotace může být poskytována pouze v kombinaci s úvěrem. Dotace může být poskytnuta až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů a může být dále navýšena o 5 procentních bodů v případě, že:

- stavební úpravou nebo vznikem nástavby a přístavby, kterou bude dosažena nejméně 30% úspora neobnovitelné primární energie oproti původnímu stavu, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy (dokládáno PENB);
- novostavba bude mít spotřebu neobnovitelné primární energie nejméně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby neobnovitelné primární energie pro každou jednotlivou budovu v souladu s č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov (dokládáno PENB);
- po dokončení bude nejméně 10 % pořizovaných bytů vyčleněno pro bydlení domácnosti, která nevlastní nemovitost určenou k bydlení, a jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností, nacházejících se v 9. decilu všech domácností a jejíž členové jsou studenti prezenčního studia veřejné vysoké školy do 26 let;
- výstavba nebo koupě bytu v hospodářsky a sociálně ohroženém území nebo v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji;
- výstavba nebo koupě bude provedena v kulturní památce nebo realizována v nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně;

přičemž maximální výše dotace může dosáhnout 40 % celkových způsobilých nákladů.

Úvěr musí dosahovat vždy minimálně výše dotace a může být poskytnut až do 90 % celkových způsobilých nákladů.

Dostupný nájemní byt musí po dobu splácení úvěru, minimálně však 20 let sloužit nájemnímu bydlení za stanovených podmínek. Nájemné v podpořených bytech musí být sjednáno ve výši nákladového nájemného. Nákladové nájemné musí být nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě a čase. Nájemní smlouva v podpořených bytech musí být uzavřena na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejdéle však 2 let. Při prodloužení doby nájmu, nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem, sjednává se doba nájmu na dobu určitou v délce 2 let.

Pokud je žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, musí být alespoň 25 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí:

- obec, městská část hlavního města Prahy nebo městský obvod nebo městská část územně členěného statutárního města, na jejímž území se nájemní byt nachází, nebo
- veřejná instituce vykonávající činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.

Nájemník v podpořeném bytě musí být ze stanovené cílové skupiny, konkrétně musí splnit alespoň jednu z následujících podmínek:

- je členem domácnosti, jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu a zároveň nemá vlastnické právo k nemovité věci ani družstevní podíl;
- je členem domácnosti, jejíž členové dosáhli jednotlivě věku nejvýše 35 let a průměrný čistý příjem této domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v devátém příjmovém decilu v daném kraji, a zároveň nemá vlastnické právo k nemovité věci ani družstevní podíl nebo

- vykonává profesi v oblasti zdravotnictví, vzdělávání, složek integrovaného záchranného systému, zajišťování veřejné bezpečnosti nebo v oblasti výkonu veřejné správy, a zároveň nemá vlastnické právo k nemovitosti určené k bydlení v daném kraji.

Finanční prostředky programu pocházejí jednak z Národního plánu obnovy na úvěrovou část a jednak ze státního rozpočtu na dotační část.

Technická infrastruktura

Program Technická infrastruktura je dotační program zaměřený na podporu výstavby technické infrastruktury. Cílem programu je rozšířit nabídku pozemků nově napojených na technickou infrastrukturu pro následnou výstavbu bytových domů nebo rodinných domů. Program je určen pouze pro obce. Program je financován ze státního rozpočtu.

V rámci programu je podporována výstavba komunikace, vodovodu, kanalizace, ale i výstavba přípojek plynu, elektřiny, zásobování tepelné energie a přípojky internetové konektivity. Na zainvestovaných pozemcích vzniknou v následujících letech rodinné a bytové domy a obce tím rozšíří možnosti vlastnického a nájemního bydlení.

Bytové domy bez bariér

Program Bytové domy bez bariér je dotačně úvěrový program, který slouží k podpoře odstranění fyzických bariér v bytovém domě, čímž se prodlužuje období, kdy osoby s pohybovými obtížemi mohou v bytě bydlet. Zvýšení kvality bydlení, v podobě výstavby výtahů a zavedení prvků bezbariérovosti, může ulehčit jejich každodenní život a podpořit jejich soběstačnost. Cílem programu je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér pro pohyb v domě, při vstupu do domu a do výtahu, výstavbou osobních výtahů v bytových domech, které jím nejsou a nikdy nebyly vybaveny a výměnou zastaralých osobních výtahů v bytových domech. Program je určen pro vlastníky bytových domů a společenství vlastníků (SVJ). Program je financován ze státního rozpočtu.

Podpořeny jsou stavební úpravy směřující k odstranění bariér, které brání anebo znesnadňují vstup do domu anebo pohyb po domě, protože i částečné odstranění bariér může významně zvýšit kvalitu života pro obyvatele domu. V případě zajištění plné bezbariérovosti je projekt podpořen ve vyšší míře. Ve vyšší míře jsou podpořeny i projekty zajišťující plné bezbariérové zpřístupnění celého bytového domu včetně prostoru pro budoucí vestavbu bytu. Program tak podpoří i výstavbu půdních bytů a navýšení počtu bytů v bytovém domě.

B. V rámci programu IROP podporuje MMR Sociální bydlení

Do oblasti bydlení jsou směřovány také finanční prostředky z evropských fondů. Integrovaný regionální operační program (IROP) je jeden z operačních programů, přes které se v České republice rozdělují peníze poskytnuté z evropských fondů, konkrétně z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR). Ministerstvo pro místní rozvoj, které spravuje Integrovaný regionální operační program (IROP) vyhláší také výzvy se zaměřením na podporu sociálního bydlení.

Výzvy programu IROP Sociální bydlení jsou zaměřeny na podporu zlepšení kvality a dostupnosti sociálního bydlení. Zaměření výzev se liší dle kategorie regionů. Příjemce může díky těmto výzvám získat podporu na pořízení bytů, bytových domů i nebytových prostor a jejich adaptaci pro potřeby sociálního bydlení. Pomohou také s pořízením nezbytného základního vybavení. Tyto byty jsou určeny pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

4. Uved'te základní strategický dokument ČR pro oblast bydlení a jeho stručný obsah.

Koncepce bydlení patří mezi veřejné strategie. V kontextu Metodiky přípravy veřejných strategií, která je určena tvůrcům a zadavatelům tvorby strategií v rámci veřejné správy v České republice, se veřejnou strategií rozumí dokument vypracovaný subjektem veřejné správy jako **ucelený soubor opatření směřujících k dosažení cílů v definované oblasti.**

Strategie v tomto pojetí obsahuje definici problému, souhrn podkladových dat a analýz, definuje vizi (tj. budoucí žádoucí stav v dané oblasti) a stanovuje sadu cílů, jichž má být dosaženo. Dále strategie obsahuje opatření, jejichž prostřednictvím jsou jednotlivé cíle naplněny. Zároveň strategie definuje implementační rámec (včetně vymezení aktérů implementace strategie, časový a finanční rámec implementace atd.).

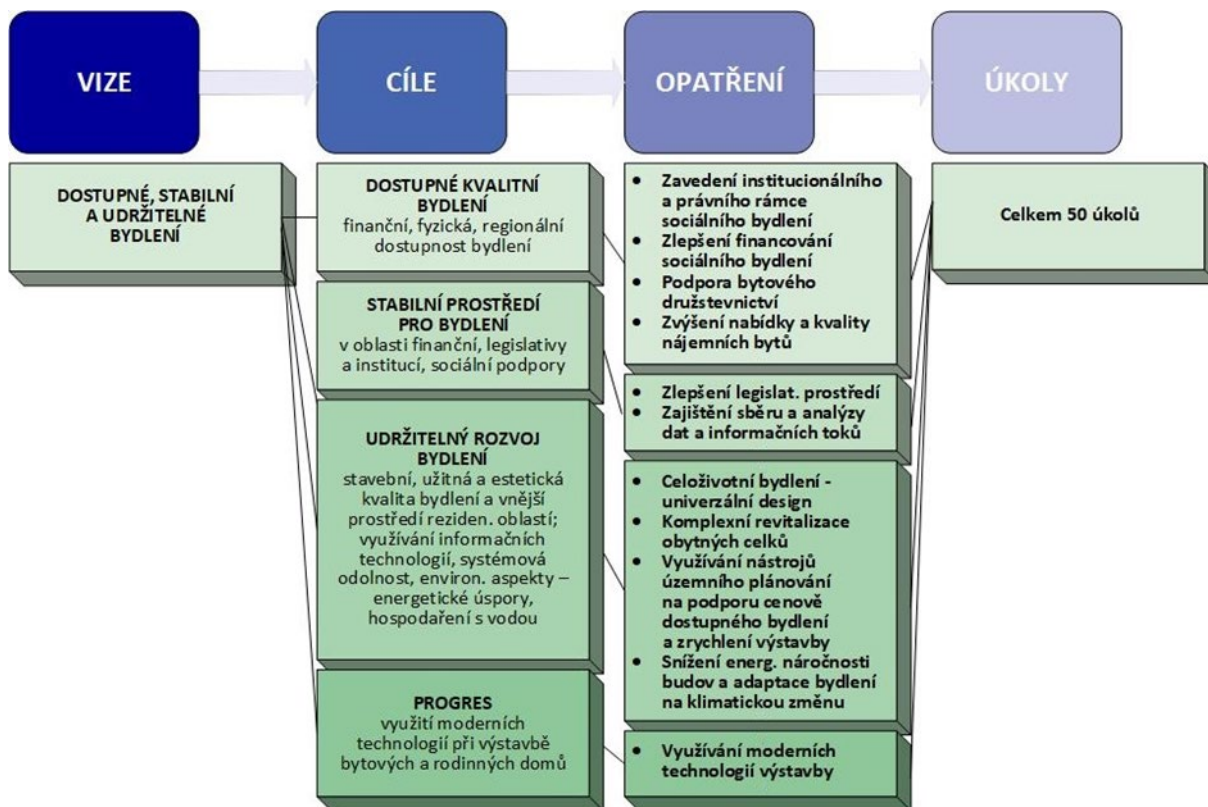
Aktuální Koncepce bydlení ČR 2021+ byla schválena usnesením vlády č. 358 dne 12. dubna 2021.

Koncepce státu v oblasti bydlení pro období po roce 2021 je složena ze dvou částí, analytické a návrhové. Analytická část reflektuje vývoj legislativních a makroekonomických podmínek od roku 2010 a je zaměřena především na vyhodnocení předchozí Koncepce bydlení České republiky do roku 2020. Dále je obsažen přehled nástrojů bytové politiky a hodnocení současné situace na trhu s bydlením, včetně vývoje dostupnosti bydlení. Analytická část identifikuje přetrvávající a nově vznikající hlavní problémy v oblasti bydlení a jejich řešení rozpracovává v návrhové části.

Základem návrhové části je formulace vize, která je definována jako dostupné, stabilní a udržitelné bydlení. Vize státní politiky bydlení je rozpracována do čtyř základních cílů, v jejichž rámci je definováno jedenáct opatření a z nich plynoucí jednotlivé úkoly. Opatření mají širokou působnost se zaměřením na podporu nájemního a družstevního segmentu bydlení. Důraz je kladen také na problematiku sociálního bydlení v institucionálním a fiskálním kontextu. Cílem koncepce je vytvářet podmínky k tomu, aby bydlení bylo pro občany kvalitní, finančně dostupné, respektovalo celoživotní cyklus bydlení, a to také za pomoci nových technologií výstavby a moderních přístupů. Součástí bytové politiky je také investiční podpora, která je orientována na zvyšování dostupnosti bydlení a na regeneraci stávajícího bytového fondu, včetně snižování jeho energetické náročnosti.

Návrhová část koncepce bydlení má následující členění:

- vize a její rozpracování do konkrétních cílů
- v rámci cílů jsou definována opatření, kterým bude věnována největší pozornost:
 - Opatření 1. Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení
 - Opatření 2. Zlepšení financování sociálního bydlení
 - Opatření 3. Podpora bytového družstevnictví
 - Opatření 4. Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality
 - Opatření 5. Zlepšení legislativního prostředí
 - Opatření 6. Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků
 - Opatření 7. Celoživotní bydlení – univerzální design
 - Opatření 8. Komplexní revitalizace obytných celků
 - Opatření 9. Využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby
 - Opatření 10. Snižování energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na klimatickou změnu
 - Opatření 11. Využívání moderních technologií výstavby
- formulování konkrétních úkolů se stanovením odpovědnosti jednotlivých institucí a předběžných termínů pro jejich splnění včetně odhadované finanční náročnosti jednotlivých úkolů, které jsou koncipovány na pětileté období.



5. Uveďte, kde jsou upravena hlasovací kvóra společenství vlastníků. Specifikujte je.

Problematika týkající se bytového spoluvlastnictví se nachází v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (ustanovení § 1158 – 1222), kde je mimo jiné zapracována také úprava rozhodování společenství vlastníků, včetně hlasovacích kvor.

Společenství vlastníků (SVJ) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (může též nabývat majetek a nakládat s ním), která právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Na rozdíl od SVJ založených již dříve ze zákona, lze nově SVJ zakládat zakladatelským jednáním v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Je-li v domě méně jednotek, se založením společenství vlastníků musí souhlasit všichni vlastníci jednotek. SVJ může být založeno i jediným vlastníkem všech jednotek.

Pro schválení stanov (jejichž obsah je určen § 1200 odst. 2) se na ustavující schůzi vyžaduje většina hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu v případě, kdy se ustavující schůze nekoná. Stanovy mohou zřídit další orgány společenství, avšak s jinou působností, než která přísluší shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Pro členství ve voleném orgánu nebo zástupce právnické osoby jako člena takového orgánu platí podmínka plné

svéprávnosti a bezúhonnosti ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, přičemž každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech;

Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.

Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Učiní tak i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí na shromáždění postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud není vyšší počet stanoven přímo zákonem nebo si vlastníci jednotek vyšší hlasovací kvora neupraví ve stanovách.

Zákonem je vyžadován vyšší počet hlasů v případě, kdy se mění všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech domu, nebo v případě, že se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu. Dále pak v případě prodeje jednotky povinného vlastníka, který porušuje své povinnosti. V těchto případech se ale nejedná o rozhodování shromáždění, jako nejvyššího orgánu právnické osoby, byť jej lze na shromáždění též uskutečnit.

6. Uvedte, kde je upravena výpověď z nájmu bytu jako jeden ze způsobů skončení nájmu bytu. Blíže specifikujte možnosti výpovědi pronajímatelem.

Bydlení v nájemním bytě se řídí úpravou nájmu podle občanského zákoníku (ustanovení o nájmu bytu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Nájem je jeden z klasických institutů soukromého práva. Nájem bytu je jednou ze zvláštních forem nájmu. Účelem nájmu bytu je přenechání individuálně určené věci - bytu k užívání nájemci za úplat. Jedná se zásadně o vztah dočasný (přestože jej lze sjednat na dobu určitou i neurčitou) a úplatný. Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou pronajímatel a nájemce, jejichž vzájemná práva a povinnosti tvoří obsah právního vztahu nájmu bytu. V nájemním bytě osoba uzavírá s pronajímatelem písemnou nájemní smlouvu podle občanského zákoníku. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu jsou obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ustanovení § 2235 až § 2301. Na nájem bytu se neváže poskytování žádných sociálních služeb.

Vedle dohody o zániku nájmu bytu je nejčastějším způsobem ukončení nájmu výpověď z nájmu bytu. Výpověď může dát jak pronajímatel, tak nájemce, v obou případech musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba pak běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Nájemce může dát výpověď z nájmu sjednaného na dobu neurčitou kdykoliv i bez uvedení důvodů v tříměsíční výpovědní době, není-li sjednána výpovědní doba jiná. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v zákoně, především poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, ale také v případě, že potřebuje byt užívat sám, případně jeho příbuzní nebo rozvedený manžel. Při zvlášť závažném porušení povinnosti nájemcem bytu může pronajímatel dát výpověď i bez výpovědní doby (např. při neplacení nájemného).

Úhrada za užívání nájemního bytu se platí ve formě nájemného, jehož výše se sjednává smluvně. Kromě nájemného je nájemce bytu povinen hradit také služby spojené s užíváním bytu. Mezi tyto služby patří např. výtah, dodávka vody, tepla, elektřiny.

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., upravuje skončení nájmu v ustanoveních § 2285 a následujících. Zákon vyžaduje pro výpověď z nájmu písemnou formu. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda je výpověď oprávněná. Další podmínkou je, že výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Výpovědní důvody, pro které může vypovědět nájem pronajímatel jsou uvedeny v občanském zákoníku a lze je rozdělit do několika skupin. Nad rámec občanského zákoníku nelze v nájemní smlouvě sjednat žádný další výpovědní důvod.

Podle ustanovení § 2288 odst. 1 může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Definici hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu občanský zákoník bohužel neobsahuje. Vždy však musí jít o porušení povinností daných zákonem. Zákon přímo uvádí jako hrubé porušení povinností pouze dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Podle ustanovení § 2288 odst. 2 může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době také v případě, že:

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Zákon dále stanoví v ustanovení § 2291 výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Zákon zároveň demonstrativně uvádí, že za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem se považuje například nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel musí v těchto případech nájemce nejdříve vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, teprve poté může dát výpověď, jinak se k výpovědi nepřihlíží. K výpovědi se nebude přihlížet také tehdy, nebude-li v ní uvedeno, v čem je spatřováno zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti. Při

uplatnění výpovědi z nájmu pro zvlášť závažné porušení povinností nájemcem má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. U výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Podle § 2231 odst. 2 musí být výpověď, která může být dána bez výpovědní doby, stejně jako v předešlých případech odůvodněna.

Způsob/forma, jak se státní zaměstnanec může připravit na složení zvláštní části úřednické zkoušky pro obor státní služby č. 41 Bydlení, územní plánování a stavební řád

Způsob/forma přípravy k otázce 1:

- Studium zákona č. 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 o Státním fondu podpory investic a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 113/2020 Sb.
- Studium zákona č. 113/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb.
- Studium zákona č. 126/2024 Sb.
- Studium dokumentů na internetových stránkách Státního fondu podpory investic www.sfpi.cz, a to zejména Statut Státního fondu podpory investic a dokumentů k jednotlivým dotačním titulům.

Způsob/forma přípravy k otázce 2:

- Seznámení se s uvedeným textem a zdroji dat, popřípadě metodikou jejich sběru.

Způsob/forma přípravy k otázce 3:

- Studium informací o aktuálních programech investiční podpory bydlení zveřejněných na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj www.mmr.cz
- Studium dokumentů na internetových stránkách Státního fondu podpory investic www.sfpi.cz zejména oblast aktivních podpor.
- Studium dokumentů na internetových stránkách <https://irop.gov.cz/cs/>

Způsob/forma přípravy k otázce 4:

- Studium Koncepce bydlení ČR 2021+:

<https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie>

Způsob/forma přípravy k otázkám 5 a 6:

- Seznámení se se zdroji uvedenými v studijním textu
- Studium Komentáře k Občanskému zákoníku, a to následující části:
 - Obecná část § 1-10,
 - Závazkové právo - obecná část a dále nájem bytu,
 - Věcná práva a speciálně bytové spoluvlastnictví.

Část územní plánování

Právní předpisy:

- **Zákon č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „SZ“);
- **Vyhláška č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška č. 157/2024 Sb.“);

K přípravě na zvláštní část úřednické zkoušky oboru služby č. 41 lze pro část územní plánování doporučit možnost čerpat informace také prostřednictvím aplikace **Informační web územního plánování** zveřejněné na webu Ústavu územního rozvoje (dále též „ÚÚR“) - [Informační web územního plánování \(uur.cz\)](https://www.uur.cz), kde jsou dostupné další informace, internetové příručky k problematice územního plánování, stanoviska a metodiky v oblasti územního plánování zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj (dále též „MMR“) nebo ÚÚR. V rámci této aplikace lze k přípravě využít také další související prameny zveřejněné na stránkách ÚÚR, které mohou pomoci rozšířit základní znalosti načerpané z výše uvedených právních předpisů k problematice prověřované konkrétní zkušební otázkou z této části.

Jedná se o zejména o následující prameny:

- **Konzultační středisko ke stavebnímu právu se zaměřením na problematiku územního plánování** – internetový portál a v něm zpřístupněná aplikace „**1000 otázek ke stavebnímu právu**“ – zveřejněno na webu ÚÚR - <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/1000-otazek-ke-stavebnimu-pravu/>
- **Principy a pravidla územního plánování** – publikace zveřejněná na webu ÚÚR - <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>
- **Slovník územního rozvoje** – zveřejněn na webu ÚÚR <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/slovník-uzemního-rozvoje/>

K přípravě a dalšímu rozšíření znalostí je možné využít také rubriku **Politika územního rozvoje České republiky** zveřejněnou na webu MMR - [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Politika územního rozvoje České republiky \(mmr.cz\)](https://www.mmr.cz)

Zkušební otázky:

7. DEFINUJTE, KTERÉ ČINNOSTI VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VYKONÁVAJÍ ORGÁNY OBCE A ORGÁNY KRAJŮ V PŘENESENÉ A SAMOSTATNÉ PŮSOBNOSTI.

Působnost ve věcech územního plánování § 19 SZ

1) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají vláda a orgány územního plánování, kterými jsou

- a) ministerstvo (myšleno Ministerstvo pro místní rozvoj),
- b) Ministerstvo obrany,
- c) úřady územního plánování (ÚÚP) a
- d) **obecní úřad, který získal potvrzení o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.**

(2) ÚÚP jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady.

(3) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají dále zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje, rada obce a rada kraje.

Působnost orgánů obcí

Obecní úřad obce s rozšířenou působností (OÚ ORP – ÚÚP) § 25 SZ

- a) pořizuje územní plán (dále též „ÚP“) a regulační plán (dále též „RP“),
- b) pořizuje ÚP, RP a územní opatření (dále též „ÚO“) na žádost obce,
- c) pořizuje územně plánovací podklady (dále též „ÚPP“) pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ÚP, RP, popřípadě pro další územně plánovací činnost (dále též „ÚPČ“) obcí,
- d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území (dále též „ZÚ“),
- e) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování (dále též „NGÚP“),
- g) vykonává další činnosti podle SZ.

Obecní úřad obce splňující kvalifikační požadavky (dále též „OÚ“) § 26 SZ

OÚ, který získal potvrzení krajského úřadu (dále též „KÚ“) o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon ÚPČ, může vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a), e) a f) SZ, tzn. může pořizovat ÚP, RP, ÚO o stavební uzávěře a ÚO o asanaci území pro území obce, vkládat data do NGÚP, a pořizovat územní studii (dále též „ÚS“).

Svěřené kompetence provádí OÚ ORP – ÚÚP a OÚ příslušné obce v přenesené působnosti.

Zastupitelstvo obce a rada obce § 27 SZ

Zastupitelstvo obce

- a) rozhoduje o pořízení ÚP a RP,
- b) schvaluje zadání ÚP a RP,
- c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu ÚP a RP,
- d) vydává ÚP a RP,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování ÚP.

Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje (dále též „PÚR“), územního rozvojového plánu (dále též „ÚRP“), zásadám územního rozvoje (dále též „ZÚR“) a ÚP sousední obce,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu vymezení ZÚ pro území obce,
- c) uplatňuje připomínky k návrhu ÚO o asanaci území a ÚO o stavební uzávěře, které pořizuje KÚ jako ÚÚP, nebo MMR, a dotýkají se území obce,

- d) rozhoduje o pořízení ÚO o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- e) vydává ÚO o stavební uzávěře a ÚO o asanaci území pro území obce,
- f) rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b) SZ (tzn. pořizovat ÚP, RP a ÚO na žádost obce) anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon ÚPČ podle § 46 odst. 2 písm. c) SZ (tzn. státní zaměstnanec, úředník územního samosprávného celku nebo osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon ÚPČ),
- g) rozhoduje o podání žádosti podle § 48 odst. 3 SZ (překážky výkonu ÚPČ – požaduje-li obec, aby pořizování dokončil ÚÚP ORP).

Tyto kompetence vykonává zastupitelstvo i rada v samostatné působnosti.

Působnost na území hlavního města Prahy § 28 SZ

- 1) Pořizuje-li ÚP pro území hl. m. Prahy Magistrát hl. m. Prahy (MHMP), vykonává působnost krajského úřadu MMR.
- 2) Pořizuje-li ÚP pro vymezenou část území hl. m. Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hl. m. Prahy.

KOMENTÁŘ: Působnost orgánů obcí je rozdělena mezi obecní úřad, zastupitelstvo obce a radu obce.

Základním článkem výkonu působnosti při pořizování územně plánovací dokumentace jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Zákon však umožňuje, aby i ostatní obecní úřady, které nejsou úřadem územního plánování, na základě potvrzení krajského úřadu jakožto nadřízeného orgánu územního plánování, mohly pro své území pořizovat územní nebo regulační plán a územní studii. Pořizování jiných nástrojů územního plánování, zejména územních opatření a vymezení zastavěného území, jim zákon do kompetence nesvěřuje. Svěřené činnosti provádí obecní úřad příslušné obce jako činnost v přenesené působnosti.

Rozhodující úlohu při rozhodování o pořízení územně plánovací dokumentace má zastupitelstvo obce, pro jejíž území se územně plánovací dokumentace pořizuje. Zastupitelstvům všech obcí stavební zákon svěřuje zejména rozhodování o pořízení územního plánu a regulačního plánu, schvalování zadání územního plánu, schvalování a vydávání územního plánu a regulačního plánu.

Pokud jde o působnost rad obcí, ze stávající právní úpravy plyne, že radám všech obcí, a dále v obcích, kde se rada nevolí, pak jejich zastupitelstvům, přísluší např. rozhodovat o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci pro území obce a vydávat je, rozhodovat o podání žádosti obce o pořízení územního plánu či regulačního plánu úřadem územního plánování, popř. rozhodovat o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon ÚPČ, uplatňovat připomínky k návrhu PÚR, ÚRP, ZÚR a ÚP sousední obce, připomínky k návrhu vymezení ZÚ pro území obce, připomínky k návrhu ÚO o asanaci území a ÚO o stavební uzávěře, které pořizuje KÚ jako ÚÚP, nebo MMR, pokud se tato ÚO dotýkají území obce.

Svěřené kompetence ve věcech územního plánování vykonává zastupitelstvo i rada obce v samostatné působnosti.

Působnost orgánů krajů

Krajský úřad (dále též „KÚ – ÚÚP“) § 23 SZ

- 1) Krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecních úřadů obcí s rozšířenou působností jako úřadů územního plánování a obecních úřadů podle § 26 (= OÚ splňující kvalifikační požadavky).
- 2) Krajský úřad jako úřad územního plánování
 - a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
 - b) pořizuje zásady územního rozvoje (dále též „ZÚR“),

- c) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje,
- d) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území nadmístního významu,
- e) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více obcí,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
- g) vydává potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti,
- h) vykonává další činnosti podle SZ.

Svěřené kompetence vykonává KÚ – ÚÚP v přenesené působnosti.

Zastupitelstvo kraje a rada kraje § 24 SZ

1) Zastupitelstvo kraje

- a) rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,
- b) schvaluje zadání zásad územního rozvoje,
- c) schvaluje návrh výběru nejuvhodnější varianty v návrhu zásad územního rozvoje,
- d) vydává zásady územního rozvoje,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje.

2) Rada kraje

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje sousedního kraje,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření, který pořizuje ministerstvo a dotýká se území kraje,
- c) rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,
- d) vydává územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,

KOMENTÁŘ: Působnost orgánů kraje je rozdělena mezi krajský úřad, zastupitelstvo kraje a radu kraje. Do působnosti orgánů krajů ve věcech územního plánování přísluší zejména agenda zásad územního rozvoje, agenda územně plánovacích podkladů a územních opatření pro území kraje.

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, vkládáním dat do NGÚP a výkonem kontroly ve věcech územního plánování a stavebního řádu vůči obcím.

Krajské úřady plní pořizovatelskou funkci v územním plánování vždy výlučně jen pro potřeby vlastních krajů, což znamená, že na každý krajský úřad v územním plánování připadá toliko jeden kraj. Výkon působnosti krajských úřadů ve věcech územního plánování je přitom výkonem přenesené působnosti.

Krajským úřadům přísluší ve věcech územního plánování a stavebního řádu rovněž postavení orgánů povolaných k výkonu kontroly, a to vždy v územním obvodu působnosti toho kterého kraje.

Role zastupitelstev krajů je ve věcech územního plánování na úrovni krajů do značné míry obdobná jako role zastupitelstev obcí v územním plánování na jejich úrovni. Zastupitelstvům krajů stavební zákon svěřuje zejména schvalování zadání, a i příp. pokynů pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje, dále jejich vydávání. Pro rozhodování zastupitelstev krajů ve věcech územního plánování, také obdobně jako u zastupitelstev obcí, přitom vždy platí, že tuto svoji působnost zastupitelstva vykonávají jako působnost samostatnou.

Radám krajů ve věcech územního plánování přísluší např. uplatňovat připomínky k návrhu politiky územního rozvoje a územnímu rozvojovému plánu, zásadám územního rozvoje sousedního kraje a k návrhu územního opatření, který pořizuje MMR, pokud se toto územního opatření dotýká území

kraje, a dále v zákonem stanovených případech rozhodovat o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci pro území obce pro území kraje a vydávat je.

Svěřené kompetence ve věcech územního plánování vykonává zastupitelstvo i rada kraje v samostatné působnosti.

8. DEFINUJTE, KTERÉ ČINNOSTI VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VYKONÁVAJÍ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR A MINISTERSTVO OBRANY ČR.

Působnost Ministerstva pro místní rozvoj § 21 SZ

(1) MMR je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování.

(2) MMR

- a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
- b) pořizuje politiku architektury a stavební kultury (dále též „PASK“),
- c) pořizuje politiku územního rozvoje (dále též „PÚR“),
- d) pořizuje územní rozvojový plán (dále též „ÚRP“),
- e) pořizuje územně plánovací podklady (dále též „ÚPP“) v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,
- f) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,
- g) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států,
- h) vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,
- i) zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,
- j) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

KOMENTÁŘ: Působnosti MMR vycházejí z jeho postavení jako ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování. Postavení MMR vyplývá z § 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (tzv. kompetenční zákon).

K základním úkolům MMR ve věcech územního plánování patří podle stavebního zákona výkon kontroly na úseku územního plánování, pořizování politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, politiky architektury a stavební kultury a územně plánovacích podkladů v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořízení politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo pro plnění dalších jemu svěřených úkolů, dále též pořizování územních opatření o stavební uzávěře, v případě změn celostátního významu, a územních opatření o asanaci území, jestliže svým významem, rozsahem či využitím území ovlivní území více krajů či sousedních států. MMR je též zmocněno k vedení národního geoportálu územního plánování a k výkonu dalších činností podle stavebního zákona. K nim náleží např. zmocnění k vydávání stanovisek nadřízeného orgánu územního plánování k návrhům zásad územního rozvoje (§ 101 SZ), přezkum opatření obecné povahy vydané orgány kraje (§ 311 odst. 1 SZ), přezkum souladu plánovací smlouvy uzavřené krajem nebo hlavním městem Prahou s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní, a dále pak vydávání prováděcích vyhlášek ve smyslu zákonných zmocnění (§ 333 SZ).

Mimo to řadí stavební zákon k základním úkolům MMR ještě také zajišťování metodické podpory při uplatňování soudobých poznatků územního plánování, sjednocování výkladové a aplikační činnosti krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury.

MMR též plní funkci zřizovatele Ústavu územního rozvoje (dále též „ÚÚR“) se sídlem v Brně, který je organizační složkou státu a účetní jednotkou (§ 29 odst. 1 SZ). Činnosti, které vykonává ÚÚR jsou stanoveny v § 29 odst. 2 SZ.

Působnost Ministerstva obrany (dále též „MO“) § 22 SZ

MO pro území vojenských újezdů

- a) pořizuje a vydává územní plán a regulační plán,
- b) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost Ministerstva obrany,
- c) vkládá data do národního geoportálu územního plánování.

KOMENTÁŘ: Stavební zákon stanoví kompetence MO pro území vojenských újezdů na úseku územního plánování v souladu s právní úpravou výkonu veřejné správy na úseku vojenských újezdů.

MO je, vedle svého postavení a poslání ústředního správního úřadu pro účely zabezpečování obrany ČR a pro řízení Armády ČR, současně také ústředním správním úřadem pro správu vojenských újezdů. V těchto souvislostech má MO specifické postavení, přičemž v jeho rámci pro území vojenských újezdů plní také klíčové úkoly územního plánování.

9. VYSVĚTLETE ZÁVAZNOST POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A OBJASNĚTE JEJICH VZÁJEMNÉ VAZBY.

Politika územního rozvoje (dále též „PÚR“) § 70 odst. 3 SZ

- 3) MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje, a její zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. **Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení podle věty první.**

Územně plánovací dokumentace § 73 odst. 2 a 3 SZ

- 2) **Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území.** Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.
- 3) **Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.** K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

KOMENTÁŘ: Stavební zákon obsahuje ustanovení o PÚR a o jednotlivých druzích územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán (dále též „ÚRP“), zásady územního rozvoje (dále též „ZÚR“), územní plán (dále též „ÚP“) a regulační plán (dále též „RP“). Stavební zákon upravuje vzájemné hierarchické vazby mezi těmito závaznými nástroji územního plánování. Uvedené instituty jsou koncepčními nástroji územního plánování a liší se od sebe mírou své obecnosti a rozsahem území, kterým se zabývají.

S ohledem na hierarchickou strukturu územně plánovací dokumentace platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závazná pro pořízení a vydání územně plánovací dokumentace navazující.

Tzn., že:

- **Územní rozvojový plán** je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů, pro rozhodování v území a další změny v území.
- **Zásady územního rozvoje** jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů, pro rozhodování v území a další změny v území.
- **Územní plán** je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu, pro rozhodování v území a další změny v území. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.
- **Regulační plán** je závazný pro rozhodování v území a další změny v území.

Dojde-li k rozporu mezi nadřazenou a navazující dokumentace, nepřihlíží se při rozhodování k těm částem navazující dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

PÚR je koncepčním celostátním nástrojem, jenž se zabývá otázkami územního plánování na úrovni celostátní a mezinárodní, přičemž jejím účelem je koordinovat mj. zájmy na využívání území státu a územně plánovací činnosti krajů a obcí. Je závazná pro všechny stupně územně plánovací dokumentace, ovšem na rozdíl od územně plánovací dokumentace není závazná pro rozhodování v území a pro další změny v území.

ÚRP a ZÚR jsou strategickými územně plánovacími nástroji státu a kraje, které se pořizují a vydávají v případě ÚRP pro celé území státu (§ 76 odst. 1 SZ), v případě ZÚR pro celé území kraje (§ 79 odst. 1 SZ).

ÚRP řeší problematiku celostátního významu, zpřesňuje záměry vymezené v PÚR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování (§ 74 odst. 1 SZ).

ZÚR jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území (§ 77 odst. 1 SZ).

RP je nejpodrobnějším dokumentem, který v řešeném území, resp. v řešené ploše, stanovuje podrobné podmínky funkční a prostorové regulace, tzn. reguluje uspořádání území jako např. podmínky pro využití pozemků a umístění a uspořádání staveb atd. (§ 85 odst. 1 SZ).

Z nastíněné posloupnosti je zřejmé, že konkrétní území je regulováno pomocí dokumentů, které musí být vzájemně souladné. Pořizovatel musí při pořizování územně plánovací dokumentace sám ověřit soulad návrhu s nadřazenou dokumentací. Taktéž nadřazený orgán pořizovatele posuzuje soulad pořizované a nadřazené dokumentace v rámci svého stanoviska k návrhu.

Dalším projevem závaznosti nadřazených dokumentací je povinnost kraje nebo obce uvést svou územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou dokumentací; do doby provedení odpovídající změny nelze podle nesouladných částí navazující územně plánovací dokumentace rozhodovat.

Mezi jednotlivými nástroji územního plánování tedy existuje hierarchie, která vyžaduje soulad dokumentace navazující s dokumentací nadřazenou. Např. ve vztahu k ZÚR by tak mohl být namítán jejich rozpor s PÚR nebo ÚRP.

10. VYSVĚTLETE POJEM "OPRÁVNĚNÝ INVESTOR" A POPIŠTE JEHO PRÁVA; VYSVĚTLETE, CO SE ROZUMÍ POJMEM „VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA“, A UVEĎTE, JAK JE ČLENĚNA.

Oprávněný investor § 42 SZ

- 1) **Oprávněným investorem** (dále též „OI“) se v SZ rozumí **vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní infrastruktury nebo veřejné technické infrastruktury.**

- 2) OI může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů ÚPD a ÚO vyrozuměn jednotlivě. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též „MMR“).
- 3) MMR zaznamená OI do seznamu OI na základě (jeho) žádosti. V žádosti OI kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede
 - a) seznam obcí, popřípadě krajů, kterých se vyrozumění týká, a
 - b) doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí, popřípadě krajů.
- 4) Je-li žádost podle odstavce 3 úplná, zaznamená MMR OI do 14 dnů ode dne obdržení žádosti do seznamu OI. Seznam OI zveřejňuje MMR způsobem umožňujícím dálkový přístup na NGÚP.
- 5) Záznam v seznamu OI je veden po dobu 5 let ode dne jeho zveřejnění. Žádost podle odstavce 3 lze podávat opakovaně. Změní-li se údaje poskytnuté oprávněným investorem podle odstavce 3, je OI povinen o této skutečnosti neprodleně vyrozumět MMR, které údaje v seznamu OI upraví.

Další oprávnění oprávněného investora § 109 a § 127 SZ

OI může podávat podnět na změnu územně plánovací dokumentace (změna z jiného podnětu) **§ 109 odst. 1 SZ:**

1) Nejde-li o změnu územního rozvojového plánu pořizovanou na základě změny politiky územního rozvoje nebo nejde-li o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu mimo jiné oprávněného investora.

Změna územně plánovací dokumentace může být pořizována po komplexním vyhodnocení na základě zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace v uplynulém období, nebo o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu. O pořízení takové změny rozhoduje schvalující orgán z podnětu například oprávněného investora.

OI může podávat podnět na pořízení územního opatření § 127 odst. 1 SZ

1) Oprávněný investor je zmocněn podat podnět k pořízení územního opatření. O tomto podnětu pak rozhoduje vláda, rada kraje nebo rada obce.

Veřejná infrastruktura § 10 SZ

- 1) Veřejnou infrastrukturou se v SZ rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to
 - a) **dopravní infrastruktura** (DI), kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
 - b) **technická infrastruktura** (TI), kterou jsou zejména systémy a sítě TI a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
 - c) **zelená infrastruktura** (ZI), kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí ZI je také ÚSES krajiny,
 - d) **občanské vybavení** (OV), kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,

e) **veřejná prostranství***.

* Veřejné prostranství podle § 34 zákona č. 128/2000, o obcích (obecní zřízení)

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

- 2) **Sítí technické infrastruktury** se v SZ rozumí **liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě**, včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií.
- 3) **Sítě technické infrastruktury** jsou podle účelu zejména **energetické, vodovodní a kanalizační, elektronických komunikací a produktovody**.

KOMENTÁŘ:

Stavební zákon v § 42 obecně stanoví, že **oprávněným investorem** je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, aniž by specifikoval vztah této infrastruktury k řešenému území.

Oprávněný investor může požádat o zapsání na seznam oprávněných investorů, na celém území České republiky, pokud takovou potřebu odůvodní. Oprávněný investor získává tento status na základě zákona, nikoliv na základě zápisu na seznam oprávněných investorů. Zápis mu pouze zajišťuje vyrozumění o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů ÚPD a ÚO.

Pro rozhodnutí, zda jde o oprávněného investora, a v návaznosti na to **pro zápis do seznamu oprávněných investorů, je důležitý i vztah daného subjektu k dopravní či technické infrastruktuře**. Pokud subjekt k dané infrastruktuře prokáže právo vlastnické, případně doloží, že danou infrastrukturu spravuje či provozuje (např. na základě zákonného zmocnění, zřizovací listiny, nájemní smlouvy apod.), pak je kvalifikován jako oprávněný investor. Jde např. o vlastníka či správce pozemní komunikace, železniční dopravní cesty nebo vodní cesty, správce vodního toku, provozovatele přenosové soustavy či vodovodu a kanalizace apod.

Oprávněný investor může v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace činit následující úkony:

- **podávat návrh na změnu** územně plánovací dokumentace;
- v procesu pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny může **uplatňovat připomínky**.

Výše uvedené úkony může oprávněný investor činit bez ohledu na to, zda je či není zaregistrován v seznamu oprávněných investorů. Kromě toho může činit kroky, které stavební zákon přiznává každému, tedy např. podávat připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace.

Pojmem **veřejná infrastruktura** se rozumí pozemky, stavby a zařízení, pod něž je zahrnuto pět kategorií objektů: **dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství**.

V případě **dopravní infrastruktury** jsou za veřejnou infrastrukturu považovány zejména stavby pozemních komunikací (tedy zejména dálnice, silnice a místní komunikace), dráhy (celostátní, regionální nebo místní), vodní cesty a letecké stavby a stavby a zařízení s nimi související.

Technická infrastruktura je pojmem velmi širokým. Patří sem stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, stavby a zařízení pro energetiku, produktovody, elektronické komunikace a k nakládání s odpady. Nad obecný rámec chápání tohoto pojmu stavební zákon ještě do technické infrastruktury řadí zařízení ke snižování nebezpečí v území a nově také pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod. Technickou infrastrukturou z hlediska energetiky jsou zejména sítě

technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro energetiku (např. výroby elektřiny, výroby tepla, výroby plynu, zásobníky plynu, zařízení pro akumulaci energie).

Zelená infrastruktura sestává z propojených strategicky plánovaných prvků a ploch. Stavební zákon uvádí příkladný výčet prvků, které jsou součástí zelené infrastruktury, jako např. prvky vegetační, vodní, pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; nedílnou součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.

Občanské vybavení jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel. Zákon uvádí příkladný výčet, tedy že se za něj považují například stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatel.

Občanské vybavení lze charakterizovat jako nejvíce heterogenní ze složek veřejné infrastruktury. Je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních staveb a zařízení, sahajících od správy a administrativy až po školství a výchovu, od zdravotnictví až po pohřebnictví. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho zařízení občanského vybavení vytvářejí mnoho pracovních příležitostí.

Veřejná prostranství jako poslední součást veřejné infrastruktury jsou definována skrze odkaz do zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praze. Zákon o obcích v § 34 a obdobně zákon o hlavním městě Praze v § 14b uvádí, že „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Po obsahové stránce tato definice vymezuje veřejné prostranství jednak z věcných hledisek, a to tím, že uvádí pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství, dále pak vymezuje veřejné prostranství znakem jeho obecné přístupnosti (což platí jak pro nepojmenovatelné, tj. tzv. další prostory, tak pro tzv. pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství), a dále je vymezuje i z pohledu vlastnických charakteristik.

Klíčové jsou dva poslední znaky charakterizující veřejné (či veřejná) prostranství jako přístupné (přístupná) každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To ve svém důsledku znamená i příslušné omezení práv vlastníka, který musí respektovat, že takovýto prostor (být je v jeho vlastnictví) nemůže být např. vlastníkem oplocen, či jinak uzavřen, neboť tak by ztratil svoji funkci veřejného prostranství.

11.VYSVĚTLETE, CO SE ROZUMÍ POJMEM "ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY"; POPIŠTE, K ČEMU SLOUŽÍ A KDO JE PŘÍSLUŠNÝ K JEJICH POŘIZOVÁNÍ; OBJASNĚTE, JAKÝ JE ROZDÍL MEZI POŘIZOVÁNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.

Územně plánovací podklady (dále též „ÚPP“) § 61 písm. a) SZ

Nástroji územního plánování jsou

a) **územně plánovací podklady**, kterými jsou **územně analytické podklady a územní studie**

Územně analytické podklady (dále též „ÚAP“) § 62 SZ

- 1) ÚAP slouží zejména jako odborný podklad pro pořizování PÚR, ÚDP, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území.
- 2) ÚAP obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v ÚPD.
- 3) Náležitosti obsahu ÚAP stanoví prováděcí právní předpis (vyhláška č. 157/2024 Sb.).

Územní studie (dále též „ÚS“) § 67 SZ

- 1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.
- 2) Územní studie slouží jako odborný podklad pro
 - a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s ÚPD,
 - b) pořizování ÚPD, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s PÚR a nadřazenou ÚPD,
 - c) pořizování PÚR.

Příslušnost k pořizování ÚPP

MMR § 21 odst. 2 písm. e) SZ

pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů

MO § 22 písm. b) SZ

pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost MO

KÚ – ÚÚP § 23 odst. 2 písm. c) SZ

pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje

OÚ ORP – ÚÚP § 25 odst. 2 písm. c) SZ

pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí

OÚ splňující kvalifikační požadavky § 26 SZ

OÚ, který získal potvrzení KÚ o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, **může** vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a), e) a f) a **pořizovat územní studii**.

KOMENTÁŘ: ÚAP slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. ÚAP se pořizují povinně v návaznosti na zákonem stanovené cíle a úkoly územního plánování. Zahrnují velkou sumu dat o území, ať již se jedná o demografické údaje, problémy v území, hodnoty v území, limity využití území (např. záplavová území, objekty památkové ochrany, různé stupně ochrany přírody apod.) nebo o záměry na provedení změn v území. Územně analytické podklady identifikují a určují okruhy problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Lze je využít i pro další správní postupy jiných správních orgánů.

ÚAP pořizuje vždy příslušný pořizovatel, kterým je:

- MMR pro území České republiky,
- Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů.
- KÚ jako úřad územního plánování pro území kraje,
- OÚ jako úřad územního plánování pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností,

Pořizovatelem **územní studie** je příslušný orgán územního plánování a tuto studii pořizuje v přenesené působnosti. Pořizovatelem může být MMR nebo úřad územního plánování, tj. KÚ či OÚ ORP. Územní studii může pořídít pro území své obce také obecní úřad, který získá potvrzení KÚ o splnění kvalifikačních požadavků.

Rozdíl mezi pořizováním územně plánovacího podkladu a územně plánovací dokumentace.

Územně plánovací dokumentace (ÚPD) je právně závazná.

- **Územní rozvojový plán (ÚRP)**

pořízení je povinné; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje MMR; vydává vláda formou opatření obecné povahy.

- **Zásady územního rozvoje (ZÚR)**

pořízení je povinné; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje krajský úřad; vydává zastupitelstvo kraje formou opatření obecné povahy.

- **Územní plán (ÚP)**

pořízení není ze zákona povinné, o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, v případě území vojenských újezdů rozhoduje o pořízení Ministerstvo obrany; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje úřad územního plánování pro své území nebo na žádost rady jiné obce ve svém správním obvodu / obecní úřad splňující kvalifikační požadavky (pro své území) / Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu; vydává zastupitelstvo obce, pro kterou byl ÚP pořízen nebo Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu, a to formou opatření obecné povahy.

- **Regulační plán (RP)**

pořízení není ze zákona povinné, o pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, v případě území vojenských újezdů rozhoduje o pořízení Ministerstvo obrany; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje úřad územního plánování pro své území nebo na žádost rady jiné obce ve svém správním obvodu / obecní úřad splňující kvalifikační požadavky (pro své území) / Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu; vydává zastupitelstvo obce, pro kterou byl RP pořízen nebo Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu, a to formou opatření obecné povahy.

Územně plánovací podklady jsou právně nezávazné.

Územně analytické podklady (ÚAP)

pořízení je povinné, pořizují úřady územního plánování, tj. krajský úřad pro území kraje (ÚAP kraje) / obecní úřad ORP (ÚAP obcí) pro území správního obvodu ORP) / MMR v rozsahu potřebném pro pořizování PÚR a ÚRP / MO pro území vojenských újezdů. Náležitosti pořizování a aktualizací ÚAP včetně lhůt pro pravidelné úplné aktualizace ÚAP je stanoven v § 65 SZ. O pořízení ÚAP nerozhodují zastupitelstvo obce / kraje / MO / MMR, ani je nevydávají. Způsob projednání ÚAP obcí a krajů je upraven v § 66 odst. 1 a 3 SZ:

- ÚAP pro správní obvod ORP a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu.
- ÚAP pro území kraje a jejich úplnou aktualizaci předkládá pořizovatel k projednání radě kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem, tzn., v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území nebo jeho aktualizace v elektronické nebo listinné podobě (§ 7 vyhlášky č. 157/2024 Sb.).

Územní studie (ÚS)

Pořízení ÚS není ze zákona povinné, zastupitelstvo obce / kraje ani vláda či MMR nebo MO o pořízení ÚS nerozhodují ani jí nevydávají.

Proces pořízení ÚS je stanoven v § 68 SZ:

- 1) Pořizovatel pořizuje územní studii
 - a) v případech, kdy je to požadováno územně plánovací dokumentací,
 - b) z vlastního podnětu, nebo
 - c) z jiného podnětu.
- 2) Náklady na zpracování ÚS požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal. Pořízení ÚS z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úhradou nákladů na zpracování územní studie od toho, kdo tento podnět podal.
- 3) V zadání ÚS určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel. Pořizovatel může stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, zajistí zpracování ÚS na své náklady.

- 4) Jedná-li se o ÚS, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Neprojedná-li zastupitelstvo obce návrh ÚS ve lhůtě 90 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu obce pořizovatelem, platí, že s návrhem souhlasí.
- 5) Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu ÚS a vloží ji do 7 dnů ode dne, kdy schválil možnost jejího využití, do NGÚP; toto vložení je podmínkou využití ÚS.

12. UVEĎTE, KTERÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JE PŘÍSLUŠNÝ K POŘÍZENÍ POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE; POPIŠTE POSTUP POŘÍZOVÁNÍ A SCHVALOVÁNÍ POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE; VYSVĚTLETE, KDO JE PŘÍSLUŠNÝ K JEJÍMU SCHVÁLENÍ A JAKÝM ZPŮSOBEM JE POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE VYHLAŠOVÁNA.

Příslušnost k pořizování PÚR § 21 odst. 2 písm. c) SZ

MMR pořizuje politiku územního rozvoje.

Postup pořizování / projednání návrhu PÚR § 71b SZ

- 1) MMR zveřejní návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů v národním geoportálu územního plánování a současně návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů zašle
 - a) ministerstvům,
 - b) jiným ústředním správním úřadům a
 - c) krajům.
- 2) Ministerstva, jiné ústřední správní úřady, kraje, obce a veřejnost mohou písemně uplatnit své připomínky do 60 dnů od zveřejnění návrhu PÚR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
- 3) MMR ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivů sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje významně ovlivněno a nabídne jim konzultace. Projevili-li sousední stát o konzultace zájem, ministerstvo se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí konzultací účastní.
- 4) MMR v návrhu PÚR zohlední připomínky, výsledky vyhodnocení vlivů a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací.

Stanovisko k návrhu koncepce § 71c SZ

- 1) MMR zašle návrh vyhodnocení uplatněných připomínek, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- 2) Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. Nejedná-li se o změnu PÚR, lze lhůtu pro uplatnění stanoviska ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí MMR nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů.
- 3) Neuplatní-li Ministerstvo životního prostředí stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, je možné PÚR schválit i bez tohoto stanoviska; v takovém případě MMR zohlední závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací.

Vyplyne-li z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, že PÚR má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 54 odst. 1.

Příslušnost ke schválení PÚR § 20 písm. c) a d) SZ

Vláda

- schvaluje politiku územního rozvoje,
- projednává a schvaluje zprávu o plnění politiky územního rozvoje ...,

Schválení PÚR § 71d + § 71e odst. 4 SZ

§ 71d SZ

- 1) MMR předkládá návrh PÚR ke schválení vládě.
- 2) MMR nejpozději do 4 let od schválení PÚR a poté nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování PÚR.
- 3) Za účelem vyhodnocení uplatňování PÚR zpracuje MMR ve spolupráci s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji zprávu o plnění politiky PÚR (dále jen "zpráva o plnění"), která obsahuje zejména obsahuje zákonem stanovené náležitosti.
- 4) Vyplyne-li z vyhodnocení podle odstavce 3 písm. e) potřeba pořízení změny PÚR nebo nové PÚR, obsahuje zpráva o plnění dále zejména zákonem stanovené náležitosti.
- 5) MMR zveřejní návrh zprávy o plnění v národním geoportálu územního plánování a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky se podávají MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
- 6) Návrh zprávy o plnění předloží MMR vládě, která
 - a) vezme zprávu o plnění na vědomí, není-li vyžadována změna nebo pořízení nové PÚR, nebo
 - b) schválí zprávu o plnění a rozhodne o změně PÚR nebo o pořízení návrhu nové PÚR.

§ 71e odst. 4 SZ

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda na návrh rozhodnout o změně PÚR a jejím obsahu bez předložení zprávy o plnění. V takovém případě vláda může rozhodnout o zkrácení lhůt uvedených v § 71b odst. 2 a § 71c odst. 2 SZ.

Způsob vyhlášení PÚR § 70 odst. 3 SZ

MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv bylo uveřejněno sdělení o schválení PÚR, a její zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. PÚR je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení podle věty první.

KOMENTÁŘ: PÚR pořizuje MMR za součinnosti ministerstev, ústředních správních úřadů a krajů, jejichž zástupci jsou členy konzultačního výboru pro zpracování PÚR ČR.

Konzultační výbor pro zpracování PÚR ČR zajišťuje součinnost ministerstev, ústředních správních úřadů a krajů při pořizování PÚR a při poskytování relevantních podkladů; posuzuje a projednává předkládané materiály, zejména rozpracovanou PÚR a vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území; projednává vzájemné územní vazby a dopady do území; připravuje návrhy řešení zjištěných problémů k předložení koordináčnímu výboru.

Podklady pro PÚR jsou územně plánovací podklady, pořízené Ministerstvem pro místní rozvoj a kraji, Podklady pro PÚR jsou i ÚPD krajů. Využívány jsou dokumenty určené k podpoře regionálního rozvoje pořízené MMR. Využívány jsou veškeré podklady a dokumenty předané ministerstvy a ústředními správními úřady, v nichž jsou obsaženy záměry územního rozvoje (politiky, strategie, koncepce, plány, programy veřejné správy). PÚR je dokumentem, který koordinuje záměry státu v mezinárodních souvislostech, proto podkladem jsou i mezinárodní závazky ČR vztahujících se k územnímu rozvoji.

Návrh PÚR včetně vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality NATURA 2000, se projednává formou meziresortního připomínkového řízení s ministerstvy, ústředními správními úřady, kraji. Návrh PÚR je zveřejněn v NGÚP, aby se k němu mohly vyjádřit obce a veřejnost (nekoná se veřejné projednání). Ministerstva, ústřední správní orgány,

kraje, obce a veřejnost uplatňují k návrhu PÚR ve stanovené lhůtě písemné připomínky. MMR obdržené připomínky vyhodnotí a případně v návrhu PÚR zohlední.

Ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí se návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů zasílá sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním PÚR významně ovlivněno a nabídnou se jim konzultace.

Kopie veškerých obdržených připomínek, výsledky případných konzultací zašle MMR Ministerstvu životního prostředí jako podklady pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V případě významného negativního vlivu PÚR na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, se postupuje podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvedená Ministerstvem životního prostředí ve stanovisku promítne pořizovatel do PÚR.

MMR posoudí výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, připomínky a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací a upraví návrh PÚR.

Upravený návrh PÚR s doklady uvedenými v odst. 4) Přílohy 5 k SZ (zpráva o projednání návrhu PÚR obsahující vyhodnocení připomínek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů, krajů, obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování), výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení) předloží MMR vládě ke schválení.

Vláda schvaluje PÚR usnesením. PÚR je po jejím schválení zveřejněna MMR, které rovněž zajistí uveřejnění sdělení o jejím schválení ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv.

Úplné znění PÚR se souvisejícími dokumenty je dostupné na webových stránkách MMR.

13. POPIŠTE A VYSVĚTLETE OBSAH POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.

Obsah PÚR § 70 odst. 1 a 2 a § 71 + Příloha 5 SZ

PÚR § 70 odst. 1 a 2 SZ

- 1) PÚR je strategickým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů. PÚR se zpracovává pro celé území státu.
- 2) PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a změny územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území celostátního významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

Obsah § 71 SZ

1) PÚR

- a) stanoví celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území ČR,
- b) stanoví koncepci sídelní struktury ČR,
- c) vymezí oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou jednoho nebo více center osídlení se zvýšenými požadavky na změny v území, které jsou mezinárodního nebo celostátního významu nebo oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou jednoho nebo více center osídlení se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje (dále jen

"rozvojové oblasti"), a území s vazbou na kapacitní dopravní infrastrukturu propojující rozvojové oblasti a významná centra osídlení (dále jen "rozvojové osy"),

- d) vymezí oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního nebo celostátního významu nebo oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy, které svým významem přesahují území jednoho kraje (dále jen "specifické oblasti"),
- e) vymezí záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu nebo záměry dopravní a technické infrastruktury, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a
- f) stanoví úkoly podle § 70 odst. 2 (PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a změny ÚRP a ZÚR, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území celostátního významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.).

2) K návrhu PÚR ministerstvo zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 40.

3) Obsah a struktura PÚR jsou stanoveny v příloze č. 5 SZ.

Obsah a struktura PÚR – Příloha č. 5 SZ

1) PÚR obsahuje

- a) celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- b) koncepci sídelní struktury České republiky,
- c) vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os,
- d) vymezení specifických oblastí,
- e) vymezení záměrů dopravní infrastruktury,
- f) vymezení záměrů technické infrastruktury,
- g) další úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady, a
- h) úkoly pro územní plánování.

2) PÚR je doplněna schémata, zejména schématem

- a) sídelní struktury České republiky,
- b) rozvojových oblastí a rozvojových os,
- c) specifických oblastí,
- d) záměrů dopravní infrastruktury,
- e) záměrů technické infrastruktury a
- f) vztahu sídelní struktury, rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí.

3) Je-li to účelné, lze schéma záměrů dopravní infrastruktury a schéma záměrů technické infrastruktury členit na samostatná schémata.

4) Spolu s návrhem PÚR se zpracuje

- a) zpráva o projednání návrhu PÚR obsahující vyhodnocení připomínek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů, krajů, obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování,
- b) výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a
- d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

KOMENTÁŘ: Cílem PÚR je řešit území ČR v potřebných celostátních a mezinárodních souvislostech. Tento nástroj koordinuje jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území ČR (resortní politiky,

koncepce apod.), tak i ZÚR (jako územně plánovací dokumentace krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí).

Stavební zákon stanovuje obsah PÚR, který se následně zpřesňuje v ÚPD. Úkolem celostátního dokumentu je promítnout do PÚR celostátní, přeshraniční a mezinárodní dokumenty, které mají územní průmět.

PÚR v celostátních prioritách územního plánování v úrovni podrobnosti celostátního dokumentu konkretizuje obecně cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a § 39 SZ.

Prostorové uspořádání území státu v přeshraničních a mezinárodních souvislostech z hlediska územního plánování vyjadřují rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti.

Rozvojovými oblastmi jsou ucelená urbanizovaná území, která zahrnují jedno nebo více center osídlení a urbanizované zázemí. Tento celek je charakterizován vysokou hustotou osídlení, intenzivními vztahy mezi sídly a plošným nadprůměrným zastoupením městských funkcí. Jde o prostor se zvýšenými požadavky na využití území a jeho změny, v němž se soustřeďují činnosti a veřejná infrastruktura mezinárodního, celostátního, nadregionálního a regionálního významu.

Rozvojová osa je lineární prostorový útvar, který propojuje rozvojové oblasti. Rozvojové osy mohou rovněž vzniknout mezi samostatnými centry osídlení. Sídla v rozvojové ose zpravidla vytvářejí kooperující systémy a jsou propojena infrastrukturou mezinárodního, celostátního, nadregionálního a regionálního významu. V rozvojových osách se projevují zvýšené požadavky na využití území a jeho změny.

Specifické oblasti jsou oblasti, v nichž se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. Fakticky se jedná na jedné straně o oblasti strukturálně postižené v důsledku ekonomické transformace nebo dlouhodobě zaostávající či oblasti se zhoršeným životním prostředím a na druhé straně o oblasti významné z hlediska přírodních hodnot.

PÚR vymezuje schematicky plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje. Vymezení dopravní a technické infrastruktury je vyjádřeno ve vyšší míře podrobnosti než ostatní prvky, které PÚR reguluje. Pouze v případě vymezení dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, zachází s mírou podrobnosti na úrovni ploch a koridorů. Míra podrobnosti vymezených ploch a koridorů v PÚR je však pouze na úrovni, schématického vyjádření, nikoliv na úrovni územního průmětu vymezené plochy a koridorů do mapového podkladu v ÚPD.

Účelem vymezení koridorů v PÚR je určit koncové body koridoru a pouze obecně též jeho základní směr. Předmětem PÚR není regulace určitého přesně vymezeného území, jak je tomu u ÚPD. PÚR má vyjadřovat rozvojové záměry státu v mezinárodním kontextu a vytvářet základ pro regionální politiku na úrovni státu, a to vše v potřebné míře obecnosti.

PÚR stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika.

Současně s PÚR se zpracovává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu s Přílohou č. 4 SZ, která stanoví obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů PÚR a ÚPD na udržitelný rozvoj území, resp. obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů PÚR, ÚRP, ZÚR a na životní prostředí, pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí.

Doporučení:

V rámci přípravy na zvláštní část úřednické zkoušky pro obor služby jejíž součástí je územní plánování doporučujeme čerpat informace z výše uvedených právních předpisů a pramenů. Přípravu ke zvláštní části úřednické zkoušky lze zvládnout formou samostudia. Je též možné (nikoliv nutné) absolvovat přípravný kurs ke zkoušce zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování, který pořádají Fakulta architektury ČVUT (Ústav prostorového plánování) a Fakulta stavební ČVUT (Katedra urbanismu a územního plánování) v Praze. Kurs je určen především pro přípravu úředníků územních samosprávných celků, kteří musí absolvovat zkoušku zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování a získat osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti. Do kursu se však mohou hlásit i jiní zájemci o výklad problematiky územního plánování.

Obsah přednášek zaměřený na přípravu ke zvláštní části zkoušky zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování pokrývá i problematiku a obsah otázek ke zvláštní části úřednické zkoušky pro obor služby, jejíž součástí je územní plánování.

Upozorňujeme, že tyto kursy jsou pořadajícími fakultami zpoplatněny, bližší informace o termínech a podmínkách kursů a kontakty lze najít na webových stránkách:

- Fakulty architektury ČVUT:
http://www.gis.cvut.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=47&Itemid=53

- Fakulty stavební ČVUT:
<http://www.uzemi.eu/celozivotni-vzdelavani/zozup.html>

Část stavební řád

14. Vyjmenujte základní právní předpisy na úseku stavebního řádu. Popište soustavu stavebních úřadů a působnosti jednotlivých stavebních úřadů. Jaký je vztah stavebního zákona ke správnímu řádu a k zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů. Rozdělení staveb podle jednotlivých příloh a vazba na povolovací proces.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich

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

Vyhláška č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů

Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb

Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

Vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

Vyhláška č. 227/2024 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury

Obecným zákonem pro výkon činnosti na stavebním úřadě je **správní řád, zákon č. 500/2004 Sb.**

§ 1 správního řádu

(1) Tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků¹⁾ a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (dále jen "správní orgán").

(2) Tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup.

(3) Tento zákon se nevztahuje na právní jednání prováděná správními orgány a na vztahy mezi orgány téhož územního samosprávného celku při výkonu samostatné působnosti.

Vztah stavebního zákona ke správnímu řádu je vztahem zvláštního právního předpisu k obecnému. Stavební úřad při vedení řízení (i jiných postupech) postupuje podle stavebního zákona, podpůrně je používán správní řád.

§ 311 stavebního zákona – Vztah ke správnímu řádu

(1) K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány kraje je příslušné ministerstvo.

(2) Územně plánovací dokumentaci nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

(3) Územní rozvojový plán nelze přezkoumat v přezkumném řízení podle správního řádu.

Podpůrně se stavební zákon uplatní také pro řízení u staveb vymezených v **zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení strategicky významné infrastruktury.**

§ 1 zákona č. 416/2009 Sb.

(1) Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie²⁴⁾ a upravuje postupy při přípravě a povolování staveb dopravní, vodní, energetické a těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého, a infrastruktury elektronických komunikací a strategických investičních staveb, při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, povolování a následný soudní přezkum správních rozhodnutí v souvislosti s těmito stavbami. Tento zákon dále upravuje v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie¹⁰⁾ výkon státní správy a postup při povolování projektů společného zájmu.

(2) Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

a) stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,

b) stavby dráhy celostátní nebo stavby s nimi související,

- c) infrastruktura pro vodní dopravu uvedená v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- d) terminály železniční a silniční dopravy podle § 5e odst. 1 písm. c),
- e) další stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související umístěvané v plochách nebo koridorech vymezených v územním rozvojovém plánu, nebo
- f) v územně plánovací dokumentaci vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související.

(3) Vodní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) stavba vodního díla¹⁾ umístěvaného v plochách a koridorech vymezených v územním rozvojovém plánu a stavby s ním související, nebo
- b) stavba vodního díla¹⁾ budovaná ve veřejném zájmu na ochranu před povodněmi, k prevenci nebo zmírnění následků sucha, jakož i k jiným účelům podle vodního zákona¹⁾ a ve veřejném zájmu, a stavby s ní související.

(4) Energetickou infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumějí stavby a zařízení elektrizační soustavy, plynárenské soustavy, soustavy zásobování tepelnou energií, stavby pro energetickou bezpečnost nebo stavby a zařízení ropovodů a produktovodů podle jiného zákona zřizované a provozované ve veřejném zájmu⁵⁾, pokud nejsou v rozporu s územním rozvojovým plánem a se zásadami územního rozvoje, dobíjecí stanice, vodíkové čerpací stanice nebo čerpací stanice na zkapalněný metan a stavby související s těmito stavbami a zařízeními. Vybranými stavbami energetické infrastruktury se rozumí

- a) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- b) výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více,
- c) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- d) zásobníky plynu,
- e) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů,
- f) stavby a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV včetně transformovny 110 kV,
- g) stavby a zařízení distribuční soustavy včetně transformovny související s dobíjecími stanicemi, vodíkovými čerpacími stanicemi nebo čerpacími stanicemi na zkapalněný metan,
- h) stavby a zařízení plynu o tlakové hladině 4 až 40 bar včetně souvisejících technologických objektů,
- i) stavby a zařízení rozvodných tepelných zařízení,
- j) výroby plynu o výkonu nad 1 MW připojené k plynárenské soustavě včetně těžebních plynovodů, nebo
- k) stavby pro energetickou bezpečnost.

(5) Stavbou pro energetickou bezpečnost se pro účely tohoto zákona rozumí

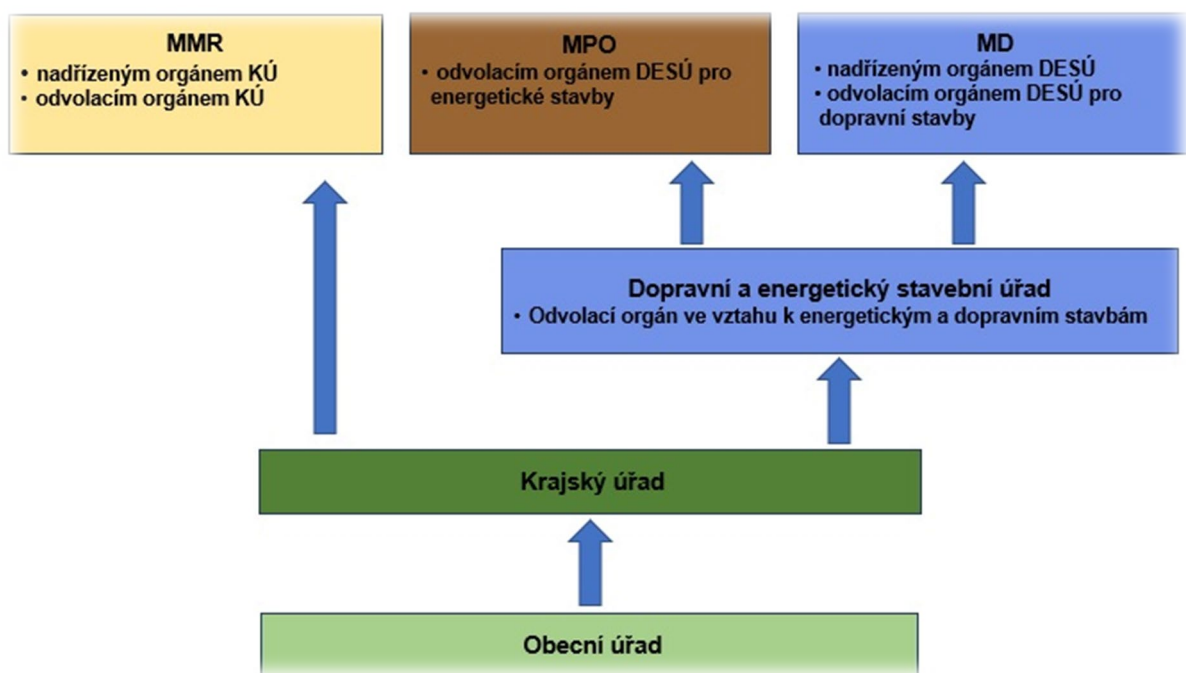
- a) stavba v areálu jaderného zařízení, jehož součástí je jaderný reaktor využívající štěpnou řetězovou reakci nebo jinou řetězovou jadernou reakci pro energetické účely, nebo
- b) další stavba nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení související s výstavbou, uváděním do provozu, provozem, prováděním změn nebo údržbou stavby podle písmene a), včetně

1. stavby a zařízení nezbytných pro připojení výroben elektřiny a zdrojů energie do distribuční, přenosové nebo přepravní soustavy nebo do soustavy zásobování tepelnou energií,
 2. stavby a zařízení elektrizační soustavy, plynárenské soustavy nebo soustavy zásobování tepelnou energií, včetně stavby a zařízení, které jsou nezbytné za účelem bezpečného a spolehlivého provozu této soustavy,
 3. jiné nezbytné stavby technické infrastruktury,
 4. nezbytné stavby dopravní infrastruktury,
 5. staveniště, nebo
 6. stavby skladu čerstvého nebo vyhořelého jaderného paliva.
- (6) Dobíjecí stanicí se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná dobíjecí stanice
- a) pro lehká elektrická vozidla umístěná podél transevropské dopravní sítě podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo
 - b) pro těžká elektrická vozidla umístěná podél transevropské dopravní sítě, na bezpečné a chráněné parkovací ploše nebo v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu.
- (7) Vodíkovou čerpací stanicí se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná vodíková čerpací stanice pro silniční vozidla, která
- a) je umístěna podél transevropské dopravní sítě nebo v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo
 - b) rovněž umožňuje čerpání vodíku zpravidla do palivové nádrže hnacích drážních vozidel.
- (8) Čerpací stanicí na zkapalněný metan se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná čerpací stanice na zkapalněný metan pro silniční vozidla, která je umístěna podél transevropské dopravní sítě, v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo do 10 km dojezdové vzdálenosti od nejbližšího výjezdu ze silnice, která je součástí sítě TEN-T.
- (9) Těžební infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí stavby a zařízení, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek strategického významu podle horního zákona, jakož i stavby sloužící k jejich úpravě a zušlechťování prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, dále stavby určené k jejich přepravě a úložná místa pro těžební odpad.
- (10) Infrastrukturou pro ukládání oxidu uhličitého se pro účely tohoto zákona rozumí stavby a zařízení, které mají sloužit k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur²⁵⁾ nebo k zachytávání oxidu uhličitého, a stavby přepravní sítě určené k přepravě oxidu uhličitého na úložiště oxidu uhličitého.
- (11) Infrastrukturou elektronických komunikací se pro účely tohoto zákona rozumí stavba komunikačního vedení veřejné komunikační sítě jako technické infrastruktury elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek.
- (12) Přípoloží se pro účely tohoto zákona rozumí podzemní stavba infrastruktury elektronických komunikací, která se příkládá
- a) ke stavbě pozemní komunikace¹⁷⁾ nebo dráhy¹⁸⁾, nebo

b) k podzemní stavbě kanalizace, energetického vedení, veřejného osvětlení, produktovodu nebo vedení sítě elektronických komunikací19).

(13) Strategickou investiční stavbou se pro účely tohoto zákona rozumí stavba pro výrobu a skladování umístěvaná v zastavitelných nebo transformačních plochách o rozloze nejméně 45 ha vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje uvedená v příloze č. 3 k tomuto zákonu a stavby s touto stavbou související.

Soustava stavebních úřadů a působnosti jednotlivých stavebních úřadů (§30 – § 35 SZ)



§ 30 - Obecná ustanovení

(1) Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou

- a) ministerstvo,
- b) Ministerstvo dopravy,
- c) Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- d) Dopravní a energetický stavební úřad,
- e) krajské stavební úřady,
- f) obecní stavební úřady a
- g) jiné stavební úřady.

(2) Krajskými stavebními úřady jsou krajské úřady.

(3) Obecními stavebními úřady jsou

a) obecní úřady obcí s rozšířenou působností a

b) pověřené obecní úřady a obecní úřady, které stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem.

(4) Správní obvody obecních stavebních úřadů stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem. Stanovení obecního stavebního úřadu nebo jeho zrušení, popřípadě změnu jeho správního obvodu, lze provést pouze k počátku kalendářního roku.

(5) Dojde-li ke stanovení obecního stavebního úřadu nebo k jeho zrušení, popřípadě ke změně jeho správního obvodu, stanoví ministerstvo v prováděcím právním předpisu, který obecní stavební úřad dokončí neskončená správní řízení, a provede spisovou rozluku s rušeným obecním stavebním úřadem.

(6) Jinými stavebními úřady jsou Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti.

§ 32 - Ministerstvo

(1) Ministerstvo je nadřízeným správním orgánem krajského stavebního úřadu, není-li jeho nadřízeným správním orgánem Dopravní a energetický stavební úřad.

(2) Ministerstvo

a) vede systém stavebně technické prevence, v němž sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se závady nebo havárie staveb, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování,

b) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,

c) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a podává podněty k úpravě českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,

d) připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,

e) zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,

f) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu,

g) vykonává kontrolu nad činností autorizovaných inspektorů.

(3) Ministerstvo může

a) vyhradit si zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb nebo účast při něm, pokud se svým rozsahem nebo opakovanými důsledky ve značné míře dotýkají veřejných zájmů,

b) pověřit vedením systému stavebně technické prevence Ústav územního rozvoje.

(4) Ministerstvo nevykonává působnost podle tohoto zákona v rozsahu, v jakém ji vykonává Ministerstvo dopravy nebo Ministerstvo průmyslu a obchodu.

§ 32a - Ministerstvo dopravy

(1) Ministerstvo dopravy je nadřízeným správním orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu, není-li jeho nadřízeným správním orgánem Ministerstvo průmyslu a obchodu.

(2) Ministerstvo dopravy ve věcech staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, staveb drah a civilních leteckých staveb

- a) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,
- b) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a podává podněty k úpravě českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,
- c) připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
- d) zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
- e) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

§ 32b - Ministerstvo průmyslu a obchodu

(1) Ministerstvo průmyslu a obchodu je nadřízeným správním orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu ve věcech

- a) vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 písm. d) až p) k tomuto zákonu, včetně staveb souvisejících,
- b) staveb uvedených v § 34 písm. a) bodu 3,
- c) staveb technické infrastruktury pro energetiku a elektronické komunikace.

(2) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb podle odstavce 1

- a) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,
- b) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

§ 33 - Dopravní a energetický stavební úřad

(1) Dopravní a energetický stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajského stavebního úřadu ve věcech staveb

- a) silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- b) uvedených v § 34 písm. a) bodu 3,

c) technické infrastruktury pro energetiku a elektronické komunikace.

(2) Dopravní a energetický stavební úřad

a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech vyhrazených staveb,

b) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech staveb souvisejících s vyhrazenými stavbami, jež by jinak byly v působnosti krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu,

c) vydává rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, a

d) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

(3) K přechodu související stavby do působnosti krajského úřadu nebo obecního stavebního úřadu se vyžaduje změna účelu užívání.

§ 34 - Krajský stavební úřad

Krajský stavební úřad

a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech

1. záměrů EIA,

2. silnic I. třídy,

3. výroben z obnovitelných zdrojů energie neuvedených v příloze č. 3 k tomuto zákonu,

4. vodních děl na hraničních vodách,

5. čistíren odpadních vod sloužících k vypouštění odpadních vod do vod povrchových ze zdrojů znečištění o velikosti 10000 ekvivalentních obyvatel nebo více,

6. vodních nádrží s celkovým objemem nad 1000000 m³ nebo s výškou vzdutí nad 10 m ode dna základové výpusti,

7. vodních děl sloužících k vypouštění odpadních vod z těžby a zpracování uranových rud a jaderných elektráren a odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečných závadných nebo nebezpečných závadných látek do vod povrchových a k vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky nebo prioritní nebezpečné látky do kanalizace s výjimkou případů, kdy je instalováno zařízení s dostatečnou účinností podle jiného právního předpisu,

8. vodních děl sloužících k čerpání znečištěných podzemních vod za účelem snížení jejich znečištění a jejich následné vypouštění do těchto vod, popřípadě do vod povrchových,

9. staveb a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV včetně transformovny 110 kV,

10. staveb a zařízení distribuční soustavy plynu o tlakové hladině 4 až 40 barů včetně souvisejících technologických objektů,

u kterých nevykonává působnost Dopravní a energetický stavební úřad nebo jiný stavební úřad,

b) vydává rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu, včetně staveb souvisejících, a

c) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

§ 34a - Obecní stavební úřad

(1) Obecní stavební úřad

a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech záměrů, u kterých nevykonává působnost Dopravní a energetický stavební úřad, krajský stavební úřad nebo jiný stavební úřad,

b) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

(2) Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru bytového domu, silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad, a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností; § 37 odst. 3 se pro určení příslušnosti stavebního úřadu nepoužije.

§ 35 - Jiné stavební úřady

(1) Ministerstvo obrany vykonává působnost stavebního úřadu pro území vojenských újezdů a u záměrů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu⁵⁾, realizovaných Ministerstvem obrany, jím zřízenou nebo založenou právnickou osobou nebo, u staveb a záměrů, které slouží nebo mají sloužit k plnění úkolů Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost, s výjimkou vydání rámcového povolení.

(2) Ministerstvo vnitra vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra nebo jím zřízené organizační složky státu, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace, Bezpečnostní informační služby a Národního bezpečnostního úřadu, s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační. Do výkonu působnosti podle věty první nenáleží vydání rámcového povolení.

(3) Ministerstvo spravedlnosti vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů staveb pro účely Vězeňské služby České republiky a jejich organizačních jednotek, s výjimkou vydání rámcového povolení.

(4) K přechodu stavby podle odstavců 1 až 3 do působnosti krajského úřadu nebo obecního stavebního úřadu se vyžaduje změna účelu užívání.

Rozdělení staveb podle jednotlivých příloh a vazba na povolovací proces.

§ 5 stavebního zákona

(2) Stavby jsou

a) drobné, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu

b) jednoduché, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu

c) vyhrazené, které jsou uvedeny v příloze č. 3 k tomuto zákonu

c) ostatní

§ 196 Lhůta pro vydání rozhodnutí

- (1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do
 - a) 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby,
 - b) 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech.
- (2) Lhůty podle odstavce 1 může stavební úřad před jejich uplynutím usnesením prodloužit
 - a) až o 30 dnů ve zvlášť složitých případech nebo je-li nařízeno ústní jednání, nebo
 - b) až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.
- (3) V usnesení o prodloužení lhůty stavební úřad uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1 nebo 2; toto usnesení stavební úřad pouze poznamená do spisu a vyzoomí o prodloužení lhůty pouze stavebníka.
- (4) Lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.

Tabulka odchylek pro jednotlivé kategorie staveb:

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí nebo stavební podnikatel – vedení a sítě TI	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí – vedení a sítě TI	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí - stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení)
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

15. Úkony před zahájením řízení. Popište institut předběžné informace. Jaké jsou základní zásady vstupu dotčených orgánů do řízení vedených podle stavebního zákona (žádost o vydání vyjádření a závazného stanoviska, proces vydávání, přezkum). Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (žádost o jejich vydání, lhůty, nezbytnost jejich doložení).

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE (§ 174)

(1) Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci

- a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,
- c) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- d) o dotčených orgánech ve vztahu k záměru.

(2) Dotčený orgán poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci

- a) o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,
- b) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět.

(3) Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru.

VYJÁDŘENÍ A ZÁVAZNÉ STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU

§ 175 - Vyjádření

(1) Vyjádření dotčeného orgánu obsahuje závěr a odůvodnění. V závěru dotčený orgán uvede, zda je záměr z hlediska jím chráněných veřejných zájmů přípustný. V odůvodnění dotčený orgán stručně uvede důvody, o které opírá svůj závěr, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je závěr založen.

(2) Je-li to nezbytné pro ochranu jím chráněných veřejných zájmů, dotčený orgán uvede v závěru též podmínky přípustnosti záměru. Dotčený orgán je povinen dbát, aby podmínky byly ve vzájemném souladu.

§ 176 - Koordinované vyjádření a koordinované závazné stanovisko

(1) Je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření a namísto jednotlivých závazných stanovisek koordinované závazné stanovisko. Ustanovení správního řádu o společném řízení a ustanovení o řešení rozporů se použijí přiměřeně.

(2) Koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které orgán veřejné správy hájí podle jiných právních předpisů.

(3) Koordinované závazné stanovisko nezahrnuje

a) závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a

b) jednotné environmentální stanovisko podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku, vydává-li se současně jako závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(4) V závěru koordinovaného vyjádření nebo koordinovaného závazného stanoviska orgán veřejné správy souhrnně uvede, zda je záměr z hlediska všech jím chráněných veřejných zájmů přípustný. Ustanovení § 175 odst. 2 se použije obdobně.

(5) Koordinované závazné stanovisko je platné 5 let ode dne jeho vydání. Zahrnuje-li koordinované závazné stanovisko jednotné environmentální závazné stanovisko, použijí se ustanovení o platnosti jednotného environmentálního závazného stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku pro koordinované závazné stanovisko obdobně.

§ 177 - Žádost

(1) Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu dokumentaci, identifikační údaje o záměru a popřípadě další náležitosti podle jiných právních předpisů.

(2) Nemá-li žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko stanovené náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve dotčený orgán žadatele k jejich odstranění nejpozději do 10 dnů od jejího podání, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti.

(3) Neodstraní-li žadatel vady žádosti, dotčený orgán písemně sdělí žadateli, že vyjádření nebo závazné stanovisko nemůže být vydáno. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro jejich vydání.

§ 178 - Lhůta pro vydání

(1) Dotčený orgán vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů.

(2) Lhůtu podle odstavce 1 může dotčený orgán prodloužit až o 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. Lhůtu podle odstavce 1 může dotčený orgán prodloužit také z důvodu, pro který lze prodloužit lhůtu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku, jde-li

o koordinované závazné stanovisko, které zahrnuje jednotné environmentální stanovisko. O prodloužení lhůty vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu.

(3) Nevydá-li dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.

(4) Ustanovení odstavce 3 se nepoužije na

a) závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

b) jednotné environmentální stanovisko vydané podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku namísto závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nebo správního úkonu orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým se

1. posuzuje splnění podmínek pro stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků,
2. vyslovuje souhlas k zásahům, které by mohly vést k závažnému nebo nevratnému poškození nebo ke zničení evropského stanoviště nebo stanoviště evropsky významných druhů,
3. uděluje souhlas k činnostem v ptačích oblastech,
4. posuzuje splnění podmínek pro povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropské unie,
5. uděluje souhlas k činnostem vymezeným v bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území, která byla vyhlášena k zajištění udržení příznivého stavu evropských stanovišť nebo stanovišť evropsky významných druhů, které jsou předmětem ochrany evropsky významných lokalit.

§ 179 - Nové vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

(1) Nebyly-li v případě uvedeném v § 178 odst. 3 splněny předpoklady pro vydání souhlasného vyjádření nebo závazného stanoviska bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové vyjádření nebo závazné stanovisko, kterým se vyjádření nebo závazné stanovisko ruší.

(2) Nové vyjádření nebo závazné stanovisko lze vydat do 6 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí, pro které bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem.

§ 179a - Přezkum závazného stanoviska v přezkumném řízení

Zahájit přezkumné řízení, jehož předmětem je závazné stanovisko sloužící jako podklad pro řízení podle tohoto zákona, lze do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem. Závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 9 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

§ 18 Součinnost orgánů veřejné správy

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů.

(2) Stavební úřad projednává s dotčenými orgány jimi vydaná vyjádření a závazná stanoviska. Za účelem projednání vyjádření a závazných stanovisek nebo odstranění rozporů může stavební úřad svolat společné jednání s dotčenými orgány. Společné jednání je neveřejné a o jeho průběhu a závěrech se sepisuje protokol. Stavební úřad oznámí dotčeným orgánům jeho konání nejméně 5 dnů předem. Je-li to účelné, přizve stavební úřad ke společnému jednání stavebníka a ostatní účastníky řízení. V takovém případě nařídí stavební úřad společné jednání jako ústní jednání.

(3) Nedojde-li postupem podle odstavce 2 k odstranění rozporu mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

(4) Stanoví-li dotčené orgány ve svém vyjádření nebo závazném stanovisku podmínky, které se staly součástí rozhodnutí stavebního úřadu, kontrolují v součinnosti se stavebním úřadem jejich dodržování.

VYJÁDŘENÍ VLASTNÍKA VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ NEBO TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

§ 180 Žádost

- (1) Žádost o vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem musí obsahovat identifikační údaje žadatele a identifikační údaje o záměru.
- (2) Žádost o vyjádření **lze podat** prostřednictvím portálu stavebníka, pokud má vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zřízenou datovou schránku nebo přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka.
- (3) Součástí žádosti je vždy dokumentace pro povolení záměru.

§ 181 Lhůta a způsob doručení

- (1) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydá vyjádření k záměru do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti.
- (2) Má se za to, že žádost podaná prostřednictvím portálu stavebníka je vlastníkově veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, který má zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručena okamžikem jejího odeslání.
- (3) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, který má zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručí své vyjádření jeho vložím do evidence stavebních postupů. Vyjádření je doručeno okamžikem jeho vložení do evidence stavebních postupů.
- (4) Za vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury činí úkony její správce nebo provozovatel v rozsahu, v jakém plní editační povinnost správce technické infrastruktury podle seznamu editorů digitálních technických map krajů vedeného na základě zákona o zeměměřictví.

16. Popište průběh řízení o povolení stavby (žádost, přílohy, dokumentace, vymezení účastníků řízení, způsoby doručování, uplatňování závazných stanovisek, námitek a připomínek). Popište institut rámcového povolení a proces jeho vydávání.

ŘÍZENÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU

§ 184 - Žádost

- (1) Žádost o povolení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu
 - a) základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,
 - b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit,
 - c) dobu trvání u dočasné stavby a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.
- (2) Součástí žádosti je
 - a) dokumentace pro povolení záměru,
 - b) plánovací smlouva, je-li uzavřena,
 - c) souhlas vlastníka,
 - d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení,
 - e) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti,
 - f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě,
 - g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li vydán,
 - h) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká,
 - i) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy.
- (3) Není-li součástí žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, stavební úřad si je vyžádá u dotčeného orgánu; to neplatí pro závazné stanovisko k ověření změn záměru podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- (4) Vyžádáním podle odstavce 3 se běh lhůty pro vydání rozhodnutí staví do doby vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, nejpozději však do dne, kdy nastane skutečnost podle § 178 odst. 3.

§ 156 - Projektová činnost

- (1) Územně plánovací dokumentace, územní studie a projektová dokumentace musí být zpracovány projektantem.
- (2) Dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu a dokumentaci stávajícího stavu stavby (dále jen "pasport stavby") může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.
- (3) Projektantovi se poskytují údaje z neveřejné části digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost.

§ 157 - Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru

- (1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro
 - a) povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (dále jen "dokumentace pro povolení stavby"), s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,
 - b) rámcové povolení,
 - c) povolení změny využití území,
 - d) provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,
 - e) odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
- (2) Dokumentací pro povolení záměru se rozumí dokumentace pro
 - a) povolení stavby,
 - b) rámcové povolení,
 - c) povolení změny využití území.

§ 329 - Přejídné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím

K žádosti o **povolení stavby** nebo o **rámcové povolení** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci podle dosavadních právních předpisů, jde-li o

- PD/D pro ohlášení stavby
- DUR doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle prováděcího právního předpisu k tomuto zákonu
- DUR o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení
- PD pro vydání stavebního povolení nebo D pro vydání společného povolení
- D pro vydání společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury podle liniového zákona, zpracovanou v omezeném rozsahu

- K žádosti o **povolení změny využití území** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona také předložit dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území zpracovanou podle dosavadních právních předpisů
- Bude-li **provádění stavby** zahájeno do 30. 6. 2027, lze jako dokumentaci pro provádění stavby podle tohoto zákona použít dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů
- K žádosti o povolení **odstranění stavby** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit také dokumentaci bouracích prací zpracovanou podle dosavadních právních předpisů

§ 187 - Souhlas vlastníka

(1) Je-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr uskutečněn, nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost v katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník čestným prohlášením.

(2) Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru. Dojde-li po podání žádosti k podstatné změně záměru, lze záměr povolit jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

(3) Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti. Identifikačními údaji jsou u

- a) fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště,
- b) právnické osoby název, sídlo a identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno.

(4) K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví postačí pouze souhlas společenství vlastníků jednotek, nebo správce, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

(5) Souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění.

§ 182 - Účastníci řízení

Účastníky řízení jsou

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

§ 172 - Způsob a forma podání a žádosti

- (1) Podání podle této části je možné učinit také prostřednictvím portálu stavebníka.
- (2) Žádost nebo návrh podle této části se podává na stanoveném formuláři elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě. Formulář žádosti a formulář návrhu stanoví prováděcí právní předpis.
- (3) Na elektronický dokument vedený v evidenci elektronických dokumentací nebo v evidenci řízení a jiných postupů stavebních úřadů a dotčených orgánů (dále jen „evidenze stavebních postupů“) může žadatel v žádosti odkázat namísto jeho přílohy k žádosti jako její součást.
- (4) Nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací. Dokumentaci pro povolení záměru, která nemusí být zpracovaná projektantem, vloží do evidence elektronických dokumentací stavební úřad, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník.

§ 173 - Evidence a doručování

- (1) Stavební úřad eviduje veškeré úkony a vkládá veškeré písemnosti do evidence stavebních postupů.
- (2) Stavební úřad a dotčený orgán si doručují písemnosti navzájem prostřednictvím evidence stavebních postupů. Písemnost je doručena dnem, kdy ji stavební úřad nebo dotčený orgán vloží do evidence stavebních postupů.
- (3) Je-li žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko podána žadatelem před zahájením řízení podle této části, vloží dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko do evidence stavebních postupů a doručí je žadateli.

§ 185 - Vady žádosti

- (1) Při výzvě k odstranění vad žádosti postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou, je-li to možné.
- (2) Stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti nejpozději do 10 dnů od zahájení řízení a řízení usnesením přerušuje; usnesení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.
- (3) Stavební úřad žádost neprojednává a usnesením ji odloží,
 - a) není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru,
 - b) není-li projektová dokumentace nebo její část zpracována projektantem, nebo
 - c) nevloží-li stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.
- (4) Usnesení o odložení žádosti se oznamuje pouze stavebníkovi.

§ 188 - Vyrozumění o zahájení řízení

(1) Bezodkladně, nejpozději do 7 dnů od zahájení řízení doručením bezvadné žádosti nebo od odstranění vad žádosti vyrozumí stavební úřad účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Ve vyrozumění uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, popřípadě kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě.

(2) Vyrozumění o zahájení řízení obsahuje také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení, popřípadě připomínek veřejnosti.

(3) Účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

(4) V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

(5) U záměru zasahujícího do území několika obcí se vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí.

§ 189 - Ústní jednání

(1) Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, vyrozumí účastníky řízení a dotčené orgány o termínu jeho konání nejméně 15 dnů předem. Nebude-li nařízeno ústní jednání, stavební úřad ve vyrozumění o zahájení řízení určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky.

(2) V případě záměru v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad vždy veřejné ústní jednání. V případě záměrů EIA v území, ve kterém byl vydán územní plán, může stavební úřad nařídit veřejné ústní jednání. Konání veřejného ústního jednání se veřejnosti oznamuje veřejnou vyhláškou a může být stanoveno nejdříve po uplynutí 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou; po tuto dobu stavební úřad umožní každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

§ 190 - Námítky účastníků řízení

(1) Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námítkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(2) Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv; další námítky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námítkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

(3) Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

(4) Shledá-li stavební úřad námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu. Výzvu k vyjádření stavebníka může stavební úřad spojit s jiným úkonem v řízení.

§ 191 - Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv

(1) Námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv posoudí stavební úřad podle údajů v katastru nemovitostí. Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

(2) Zakládají-li údaje v katastru nemovitostí pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, stavební úřad řízení přeruší a vyzve účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u soudu.

(3) Nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, návrh byl soudem odmítnut nebo bylo řízení zastaveno, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

§ 192 - Připomínky veřejnosti

(1) Je-li nařízeno veřejné ústní jednání, může každý uplatnit připomínky, a to nejpozději na tomto jednání. K připomínkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(2) K později uplatněným připomínkám stavební úřad přihlédne a vyhodnotí je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit připomínku dříve.

(3) Vyhodnocení připomínek veřejnosti se uvede jako součást odůvodnění rozhodnutí o povolení záměru.

§ 193 - Posuzování záměru

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
 - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
 - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
 - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

(2) Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vychází stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. Na vyžádání stavebního úřadu vydá dotčený orgán do 5 dnů sdělení k návrhům, námítkám, vyjádřením nebo návrhům důkazů účastníků řízení, které se týkají jím chráněného veřejného zájmu.

§ 196 - Lhůta pro vydání rozhodnutí

- (1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do
 - a) 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby,
 - b) 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech.
- (2) Lhůty podle odstavce 1 může stavební úřad před jejich uplynutím usnesením prodloužit
 - a) až o 30 dnů ve zvlášť složitých případech nebo je-li nařízeno ústní jednání, nebo
 - b) až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.
- (3) V usnesení o prodloužení lhůty stavební úřad uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1 nebo 2; toto usnesení stavební úřad pouze poznamená do spisu a vyrozumí o prodloužení lhůty pouze stavebníka.
- (4) Lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.

§ 212 - Zrychlené řízení

- (1) Povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a
 - a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
 - b) nejde o záměr EIA,
 - c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
 - d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
 - e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.
- (2) Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.
- (3) Nejsou-li splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení, stavební úřad postupuje podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

RÁMCOVÉ POVOLENÍ

§ 221 - Obecná ustanovení

- (1) Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení
 - a) v případě staveb jaderného zařízení a staveb souvisejících, nacházejících se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, nebo
 - b) u záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu.
- (2) Není-li stanoveno jinak, použijí se pro řízení o vydání rámcového povolení ustanovení této hlavy s výjimkou ustanovení dílů 3, 6 a 8 a ustanovení hlavy I, II, IV a V této části. Při posuzování záměru se ochrana veřejných zájmů uplatní pouze v rozsahu rámcového povolení.
- (3) Rámcové povolení neumožňuje provedení záměru. Požadavky tohoto zákona související s provedením a provozem záměru se pro rámcové povolení nepoužijí. Provedení záměru se povolí povolením záměru, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s rámcovým povolením stavebního úřadu. Jiný stavební úřad může povolit stavbu pouze na základě rámcového povolení vydaného krajským úřadem. Stavby podle odstavce 1 písm. a) může Dopravní a energetický stavební úřad povolit i bez předchozího rámcového povolení. Rámcové povolení pro záměry na území vojenských újezdů se nevydává.
- (4) Účastníky řízení o povolení záměru, pro který bylo vydáno rámcové povolení, a který slouží nebo má sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo pro účely Vězeňské služby České republiky a jejích organizačních složek, jsou osoby uvedené v § 182 odst. 1 písm. a), c) a d).
- (5) Záměry, které se nacházejí v areálech dokončených staveb a nepřekračují stávající prostorové parametry, zejména výškovou hladinu stávajících staveb nebo odstupové vzdálenosti od hranic pozemků a sousedních staveb, lze povolit i bez předchozího rámcového povolení. Účastníky řízení o povolení záměru pro záměry podle věty první jsou osoby uvedené v § 182 odst. 1 písm. a), c) a d).
- (6) Na stanovení doby platnosti rámcového povolení se použije přiměřeně § 198. Platnost rámcového povolení nezaniká, pokud je v době jeho platnosti vydáno povolení záměru.

§ 222 - Rozsah povolení

- (1) Rámcovým povolením stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech, zejména vnější půdorysné a výškové ohraničení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.
- (2) Rámcovým povolením pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nenachází se v areálech dokončených staveb, stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a stanoví účel staveb.

§ 223 - Obsah rámcového povolení

- (1) Rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, a pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu ve výrokové části obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) vymezení areálu jako stavebního pozemku,
 - b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se soubor staveb umísťuje,
 - c) stanovení skladby, druhu a účelu staveb,
 - d) stanovení minimálních odstupových vzdáleností staveb umísťovaných od hranice areálu, popřípadě od sousedních staveb mimo areál,
 - e) vymezení maximální výměry zastavěných ploch pro umístění staveb v areálu jaderného zařízení a maximálního výškového omezení staveb uvnitř areálu jaderného zařízení,
 - f) stanovení rámcových podmínek napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, zejména míst napojení a kapacit, limitních požadavků na vstupy a výstupy nezbytné pro realizaci a provoz areálu, a to kapacitních a časových maxim povolených vstupů, například vody, energie a skladovaného paliva, a kapacitních a časových maxim povolených výstupů, například odpadních vod, odpadů, emisí a imisí,
 - g) vymezení území dotčeného vlivy stavby,
 - h) podle potřeby stanovení dalších podmínek pro projektovou přípravu stavby,
 - i) u dočasných staveb stanovení lhůty pro jejich odstranění.
- (2) U záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, obsahuje rámcové povolení ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu
- a) vymezení stavebního pozemku,
 - b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí,
 - c) stanovení účelu staveb.

17. Nestavební záměry – změna využití území, dělení nebo scelování pozemků, stanovení ochranného pásma; jejich charakteristika; proces rozhodování o nich.

ZMĚNA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

§ 213 - Změny vyžadující povolení

Povolení změny využití území vyžadují

- a) terénní úprava,
- b) stanovení prostoru pro dobývání ložisek nerostů, pro která se nestanoví dobývací prostor podle horního zákona,
- c) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha,
- d) pohřebiště,

- e) změna druhu pozemku⁴⁸⁾, nebo způsobu využití pozemku⁴⁹⁾, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
- f) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody.

§ 214 - Změny nevyžadující povolení

(1) Povolení změny využití území nevyžadují

- a) terénní úprava do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemku, který nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím,
- b) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha do 300 m², která neslouží pro skladování hořlavých látek nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, nebo se zvláště nebezpečnými a nebezpečnými látkami podle vodního zákona,
- c) změna druhu pozemku⁴⁸⁾ nebo způsobu využití pozemku⁴⁹⁾ o výměře do 300 m²,
- d) terénní úprava v přirozeném korytu vodního toku a na pozemcích sousedících s ním, kterou se podstatně nemění přirozené koryto vodního toku, pokud se neprovádí ve stanoveném záplavovém území,
- e) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody, provedená na pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci,
- f) plocha určená k ničení výbušnin, pokud není stavbou.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud jde o

- a) území, pro které je vydán plán území s archeologickými nálezy,
- b) záměry EIA,
- c) záměr ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti,
- d) záměr v chráněném ložiskovém území.

§ 215 - Povolení změny využití území

(1) V povolení změny využití území stavební úřad určí nový způsob užívání pozemku a stanoví podmínky jeho využití.

(2) Povolení změny využití území obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2 také

- a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemku podle katastru nemovitostí, kterého se změna využití týká,
- b) plošné vymezení a určení nového využití území.

(3) Povolení změny využití území lze vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Ustanovení § 212 se použije obdobně.

DĚLENÍ NEBO SCELENÍ POZEMKŮ

§ 216 - Podmínky

(1) Povolení dělení nebo scelení pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě žádosti podané vlastníky všech dotčených pozemků, které mají být předmětem povolení nebo alespoň jedním z vlastníků s doložením souhlasu ostatních vlastníků dotčených pozemků. Ustanovení § 187 se na souhlas vlastníků dotčených pozemků použije obdobně. V případě veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření lze povolení dělení nebo scelení pozemků vydat i na základě žádosti stavebníka; v takovém případě se vždy nařídí veřejné ústní jednání.

(2) K žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, anebo na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.

(3) Vydání povolení dělení nebo scelení pozemků je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

(4) K žádosti o dělení nebo scelení pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících se nedokládá dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci. V rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících stanoví stavební úřad podmínku zřízení napojení nově vzniklých pozemků na veřejně přístupnou komunikaci.

§ 217 - Povolení dělení nebo scelování pozemků

(1) V povolení dělení nebo scelování pozemků stavební úřad stanoví podmínky pro dělení nebo scelení pozemků.

(2) Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, je vydání povolení dělení nebo scelení pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(3) Povolení dělení nebo scelení pozemků obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,

b) určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

(4) Povolení dělení nebo scelení pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

STANOVENÍ OCHRANNÉHO PÁSMÁ

§ 218 - Podmínky

- (1) K ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí nebo k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení může stavební úřad stanovit ochranné pásmo rozhodnutím nebo opatřením obecné povahy, týká-li se ochranné pásmo blíže neurčeného okruhu osob.
- (2) Stavební úřad ochranné pásmo nestanoví, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny jiným právním předpisem nebo na jeho základě. Vznik ochranného pásma podle jiného právního předpisu tím není dotčen.
- (3) Stavební úřad na návrh stavebníka nebo vlastníka stavby v zájmu ochrany povolované nebo dokončené stavby nebo zařízení stanoví ochranné pásmo stavby nebo zařízení.
- (4) Stavební úřad z moci úřední stanoví ochranné pásmo dokončené nebo povolované stavby nebo zařízení, pokud je to nezbytné k ochraně okolí před negativními účinky stavby nebo zařízení.
- (5) V ochranném pásmu stavební úřad zakáže nebo omezí podle charakteru nebo negativních účinků chráněné stavby nebo zařízení povolování a provádění některých staveb nebo některé činnosti. Zakázat nebo omezit povolování a provádění některých staveb nebo některé činnosti lze z důvodů ochrany života a zdraví osob nebo zvířat nebo ochrany životního prostředí před negativními účinky staveb nebo zařízení na okolí nebo z důvodu ochrany staveb nebo zařízení před negativními vlivy okolí.

§ 219 - Návrh opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma

- (1) K návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma uplatňují dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se ochrana stavby nebo zařízení nebo jejich okolí dotýká, vyjádření do 30 dnů ode dne doručení návrhu. K později uplatněným vyjádřením se nepřihlíží.
- (2) Přípomínky a námítky k návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma lze uplatnit ve lhůtě 30 dnů od jeho zveřejnění, koná-li se veřejné projednání, lze uplatnit připomínky a námítky nejpozději na tomto veřejném projednání.
- (3) Námítky proti návrhu opatření obecné povahy mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, také osoby, kterým jsou v návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma stanoveny povinnosti.
- (4) Stavební úřad vydá opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma ve lhůtě 90 dnů ode dne zveřejnění návrhu ochranného pásma.

§ 220 - Opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma

- (1) Opatření obecné povahy nebo výroková část rozhodnutí o stanovení ochranného pásma obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu také
 - a) označení chráněné stavby nebo zařízení, anebo označení stavby nebo zařízení, před jejichž negativními účinky ochranné pásmo chrání okolí,

- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se ochranné pásmo zřizuje,
- c) stanovení zákazů nebo omezení povolování a provádění staveb nebo činností,
- d) dobu platnosti opatření obecné povahy nebo rozhodnutí, pokud je možno ji předem stanovit,
- e) grafickou přílohu obsahující celkovou situaci v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic ochranného pásma a chráněných staveb, zařízení a pozemků; u ochranných pásem liniových staveb delších než 1000 m a staveb zvláště rozsáhlých se doplní uvedené údaje na mapovém podkladě v měřítku 1 : 10000 až 1 : 50000.
- (2) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma nabývá účinnosti nejdříve dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o stavbu, která jej vyžaduje. U stavby, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, nebo v případě zařízení stanoví den nabytí účinnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma stavební úřad.
- (3) Zřizuje-li se ochranné pásmo k povolované stavbě nebo zařízení, je povolení vykonatelné nejdříve dnem vydání opatření obecné povahy o ochranném pásmu této stavby.
- (4) Nestanoví-li stavební úřad dobu platnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma, platí po dobu trvání stavby nebo zařízení.
- (5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se na rozhodnutí o stanovení ochranného pásma použijí obdobně.
- (6) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na podnět toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo vyžaduje-li to veřejný zájem; rozhodnutí o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na žádost toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo z moci úřední, vyžaduje-li to veřejný zájem. Z opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti, pokud tato činnost není v rozporu s účelem ochranného pásma.

Proces řízení u nestavebních záměrů

Řízení o nestavebních záměrech probíhá stejně jako řízení o povolení stavby nebo zařízení.

18. Popište průběh kolaudačního řízení (žádost, přílohy, dokumentace, vymezení účastníků řízení, způsoby doručování). Jak probíhá proces změny stavby před dokončením a proces rekolaudace (charakteristika a postup).

KOLAUDAČNÍ ŘÍZENÍ

§ 230 - Kolaudace

(1) Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

(3) Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,

b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

(4) Drobnou stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.

(5) Vznikla-li stavba, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí a která musí být podle jiného právního předpisu označena číslem, stavební úřad po oznámení dokončení stavby podle odstavce 3 vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

§ 231 - Účastníci řízení

Účastníky kolaudačního řízení jsou stavebník a vlastník stavby.

§ 232 - Žádost

(1) Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační číslo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a popis odchylek od dokumentace pro povolení stavby.

(2) Součástí žádosti je

a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,

b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu⁵¹⁾, údaj o adresním místě,

c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,

d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,

e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

f) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen,

g) geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,

h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem

§ 233 - Posuzování žádosti

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, popřípadě její části, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením.

(2) Stavební úřad posoudí nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby. Nemění-li se jimi půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje-li se do nosných konstrukcí stavby, nemění-li se způsob užívání stavby a nedochází-li k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, stavební úřad k těmto odchylkám nepřihlíží.

(3) Dojde-li během provádění stavby ke změně technických norem nebo jiných technických předpisů, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace pro povolení stavby ověřena stavebním úřadem.

§ 234 - Závěrečná kontrolní prohlídka

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby. Závěrečná kontrolní prohlídka se neprovádí u podzemní stavby energetických sítí technické infrastruktury s výjimkou kolektorů a rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona⁵²). Závěrečná kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, neobsahovala-li žádost všechny povinné náležitosti nebo trpěla-li vadami. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání. O konání závěrečné kontrolní prohlídky vyrozumí stavební úřad i hlavního projektanta.

(2) Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky.

(3) Vznikla-li realizací stavba, která musí být podle jiného zákona označena číslem, stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

§ 235 - Kolaudační rozhodnutí

(1) Jsou-li splněny podmínky podle § 233, stavební úřad ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu.

(2) Kolaudační rozhodnutí obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2

a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,

b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,

c) datum a číslo jednací povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,

d) údaje o zkušebním provozu, pokud byl prováděn, popřípadě o předčasném užívání stavby,

e) datum konání a výsledek závěrečné kontrolní prohlídky,

f) vymezení účelu užívání stavby.

(3) Je-li to nezbytné, kolaudační rozhodnutí ve výrokové části dále obsahuje

a) podmínky pro užívání stavby,

b) podmínky pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení, včetně určení přiměřené lhůty k jejich odstranění, nebo

c) podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů.

(4) Neprovádí-li stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku, vydá kolaudační rozhodnutí jako první úkon stavebního úřadu v řízení do 15 dnů od podání žádosti. Kolaudační rozhodnutí se doručuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

(5) Kolaudační rozhodnutí lze vydat i pro část stavby, lze-li ji užívat samostatně, pokud to neohroží bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

§ 224

(1) Změna záměru před jeho dokončením je změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.

(2) Změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil.

(3) Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace podle § 157 písm. a), c) a d), při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti, se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v kolaudačním řízení.

(4) V žádosti o změnu záměru před dokončením stavebník kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede popis změn a připojí dokumentaci pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn a připojí vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

(5) Nedotýká-li se změna záměru práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Rekolaudace

§ 239 - Změna v užívání stavby

(1) Změnu v užívání stavby nebo její části lze na žádost vlastníka stavby povolit povolením změny v užívání stavby, pokud taková změna není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení.

(2) Žádost o povolení změny v užívání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky.

(3) Součástí žádosti je

a) dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a

b) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

(4) Účastníky řízení jsou vlastníci stavby, vlastníci pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno.

§ 240 - Povolení změny v užívání stavby

Povolení změny v užívání stavby obsahuje ve výrokové části kromě náležitosti kolaudačního rozhodnutí také

a) dosavadní účel užívání stavby,

b) nový účel užívání stavby.

§ 241 - Zrychlené řízení o změně v užívání stavby

(1) Stavební úřad může vydat povolení změny v užívání stavby jako první úkon stavebního úřadu v řízení, jde-li o změnu v užívání stavby, která

a) se nedotýká práv třetích osob,

b) nevyžaduje vydání integrovaného povolení,

c) nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí,

d) nevyžaduje zkušební provoz,

e) nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů, nebo

f) nezpůsobí změnu kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva stavby podle jiného právního předpisu.

(2) Součástí žádosti je dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

(3) Účastníkem řízení je vlastník stavby.

§ 242

(1) Dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby se kolaudační rozhodnutí v rozsahu povolené změny ruší.

(2) Je-li změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, postupuje se podle § 172 až 181, 189 až 193, 196, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188 a 194 přiměřeně.

§ 243 - Změna v užívání drobné a jednoduché stavby

(1) Změnit užívání jednoduché stavby nebo její části s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu a jednoduchých staveb uvedených odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu nebo jejich části lze jen na žádost vlastníka stavby povolením o změně v užívání jednoduché stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení. To platí také pro drobné stavby, pokud změnou v užívání pozbývají charakteru drobné stavby.

(2) Při povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby se použije § 239 a 241 obdobně.

§ 244 - Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby

Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) dosavadní účel užívání stavby,
- d) nový účel užívání stavby,
- e) podmínky pro užívání stavby.

§ 245 - Pasport stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy se dokumentace nedochovala nebo není v náležitém stavu a stavba byla povolena nebo povolení podle právních předpisů platných při provedení stavby nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit pasport stavby.

(2) Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním určena.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil pasport stavby. Rozhodnutí o nařízení pořízení pasportu stavby se vydává jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Není-li třeba pasport stavby doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad jej ověří.

§ 246 - Společná ustanovení

Není-li v této hlavě stanoveno jinak, postupuje se při vydání kolaudačního rozhodnutí podle § 172 až 181, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188, 190 a 194 přiměřeně, při vydání povolení změny v užívání stavby nebo povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby podle § 172 až 181, 189 až 193, 196, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188 a 194 přiměřeně.

19. Popište proces řízení povolení odstranění a proces nařízení odstraňování staveb, včetně možnosti dodatečného povolení.

ŘÍZENÍ O POVOLENÍ ODSTRANĚNÍ

§ 247 - Podmínky odstraňování staveb

(1) Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby.

(2) Účastníkem řízení o povolení odstranění je vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, vlastník stavby a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

(3) Nejde-li o stavbu v památkové rezervaci, památkové zóně nebo o stavbu, v níž je obsažen azbest, a zároveň se žádost nedotýká vlastnických nebo jiných věcných práv k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo stavbám na něm, a vlastnických nebo jiných věcných práv k sousedním pozemkům nebo sousedním stavbám, které by mohly být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčeny a není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad na základě úplné žádosti vydá povolení odstranění jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

§ 248 - Žádost o povolení odstranění stavby

(1) Žádost o povolení odstranění stavby kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje

- a) předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a způsob jejich provádění,
- b) identifikaci sousedních pozemků a staveb nezbytných k provedení bouracích prací a
- c) informaci o tom, zda jde o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat.

(2) Součástí žádosti je dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

§ 249 - Povolení odstranění stavby

(1) Povolení odstranění stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) druh, účel stavby, parcelní číslo a katastrální území, ve kterém se stavba nachází, číslo popisné nebo evidenční, pokud bylo přiděleno,
- b) lhůtu pro odstranění stavby,
- c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích,
- d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,

e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět, nebo jméno, příjmení, datum narození a adresu místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresu bydliště osoby, která bude vykonávat stavební dozor při svépomocném provádění bouracích prací u stavby, která nevyžaduje povolení,

f) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,

g) úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně.

(2) Rozhodnutí o povolení odstranění stavby může být součástí rozhodnutí o povolení záměru.

ŘÍZENÍ O NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

§ 250 - Obecné ustanovení

(1) Stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovu stavby odstranit stavbu, pokud

a) svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav, nejde-li o kulturní památku,

b) je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním,

c) je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno,

d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy,

e) jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby,

f) jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení,

g) jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby,

h) je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.

(2) Účastníkem řízení o nařízení odstranění je vlastník stavby a stavebník (dále jen „povinný“), vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, osoba, která má jiná věcná práva k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo ke stavbám na něm, obec, na jejímž území se stavba, která má být odstraňována, nachází, a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčena.

§ 251 - Oznámení o zahájení řízení

(1) Stavební úřad oznámí zahájení řízení o odstranění stavby a vyzve povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, závazného stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, jsou-li vyžadována tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu, nejde-li o opakované řízení a nové povolení stavby.

(2) Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na jeho náklady; o tom musí být povinný poučen. Po předložení dokumentace pro odstranění stavby, včetně vyjádření, závazného stanoviska a rozhodnutí dotčeného orgánu, nebo po jejím opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům řízení a stanoví lhůtu pro podání námitek.

§ 252 - Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby

(1) Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2 obsahuje

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích,
- d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,
- e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět,
- f) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,
- g) povinnost zajistit úpravu pozemku po odstranění stavby podle jeho původního účelového určení, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně,
- h) lhůtu pro odstranění stavby.

(2) V rozhodnutí může stavební úřad též uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, stavební úřad jej opatří na náklady povinného; o tom musí být povinný poučen.

(3) O nařízení odstranění stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor informací umístěnou na místě stavby před provedením odstranění.

§ 254 - Obecné ustanovení

(1) Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.

(2) Stavbu provedenou na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno, stavební úřad povolí novým rozhodnutím v opakovaném řízení v případě, že povinný splní podmínky pro jeho vydání.

(3) Stavbu nevyžadující povolení, ale prováděnou nebo provedenou v rozporu s právními předpisy stavební úřad nenařídí odstranit, pokud povinný uvedl stavbu do souladu s právními předpisy.

(4) U stavby, u které uplynula stanovená doba trvání, může stavební úřad prodloužit dobu trvání stavby, pokud do skončení doby trvání stavby nebo do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby byla podána žádost o prodloužení doby trvání stavby a povinný splní podmínky pro vydání povolení prodloužení doby trvání stavby.

(5) Účastníkem řízení podle odstavců 1, 2 a 4 je povinný, osoba, která má vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo stavbám na něm, a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být rozhodnutím přímo dotčena.

DODATEČNÉ POVOLENÍ

§ 255

(1) V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. V případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, platí, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení zamítnuta, nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí.

(2) Žádost o dodatečné povolení stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 184 odst. 1 a 2 v rozsahu jako k povolení stavby.

(3) V řízení o dodatečném povolení se ustanovení § 172 až 181, 183 až 220 a 225 až 227 použijí obdobně.

(4) Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.

§ 256

(1) Stavbu lze dodatečně povolit, pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 193 a

a) stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu,

b) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu a

c) povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena.

(2) Vyžaduje-li stavba pouze výjimku z požadavků na umístění staveb a stavebník doloží stavebnímu úřadu souhlas účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením výjimky přímo dotčeno, považuje se podmínka podle odstavce 1 písm. b) za splněnou. Ustanovení § 187 odst. 2 až 4 se použije obdobně.

(3) Dodatečné povolení obsahuje náležitosti povolení stavby nebo zařízení. Je-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví v povolení podmínky pro její dokončení.

(4) Je-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 232 a 233 na žádost povinného podanou společně se žádostí o dodatečné povolení současně vydat kolaudační rozhodnutí, pokud stavba takové rozhodnutí

vyžaduje. Stavební úřad vydá dodatečné povolení a kolaudační rozhodnutí jako společné rozhodnutí.

§ 257

Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

20. Jak je upraven institut vyvlastnění v zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění? Popište předmět, účely a podmínky vyvlastnění, vyvlastňovací řízení a projednávání vyvlastnění v řízení před soudem.

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

Předmětem vyvlastnění jsou práva k pozemku nebo stavbě.

Pojem

Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Podmínky vyvlastnění

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.

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je **v souladu s cíli a úkoly územního plánování**.

Vyvlastnění lze provést jen v takovém **rozsahu, který je nezbytný** k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.

Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému.

K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit

a) znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, a

b) informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.

Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující.

Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení vede **vyvlastňovací úřad**, kterým je

- obecní úřad obce s rozšířenou působností
- Magistrát hlavního města Prahy,
- magistrát územně členěného statutárního města,
- Dopravní a energetický stavební úřad.

K vyvlastňovacímu řízení je **příslušný** vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.

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

Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na **žádost** vyvlastnítele.

K žádosti vyvlastnitel připojí

- katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě
- vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení,
- územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- znalecký posudek
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad

do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se nemovitosti, která je v něm evidována.

Po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, kterých se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný poruší tuto povinnost, jsou neplatné; to neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení.

Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Ústní jednání nařídí vyvlastňovací úřad tak, aby o něm byli účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnosti je třeba, uvědoměni nejméně 30 dnů přede dnem, kdy se má konat.

Námítky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání; k později uplatněným námítkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.

Nebude-li v řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnítele zamítne. Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.

Rozhodnutí o vyvlastnění

Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad

a) rozhodne o

1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo
2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, anebo
3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele,

b) rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,

c) určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.

Výroky o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad

a) stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

b) dojde-li k dohodě podle, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

c) určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu¹⁹⁾,

d) uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Projednání vyvlastnění před soudem

Výrok o vyvlastnění práv lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok o náhradě lze projednat v občanském soudním řízení; příslušný v prvním stupni je krajský soud.

Žaloba, kterou účastník řízení požaduje, aby výrok o náhradě byl projednán v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu; zmeškání této lhůty nelze prominout. Zrušením výroku o vyvlastnění pozbývá platnosti i výrok o náhradě.

Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci.