STAVBA NA CIZÍM POZEMKU

Stavební fórum

16. listopadu 2016

ING. KAREL HOREJŠ

i. Územní rozhodnutí
ii. Společné územní a stavební řízení
iii. Zjednodušené územní řízení
iv. Územní souhlas
v. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru
vi. Ohlášení
vii. Stavební povolení
viii. Veřejnoprávní smlouva
ix. Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora
x. Změna stavby před jejím dokončením
xi. Změna v užívání stavby
xii. Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení versus dodatečné povolení stavby

Územní rozhodnutí

- § 86 odst. 2 písm. a) doklady prokazující jeho vlastnické právo **nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn**;
- § 86 odst. 3) Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.

Společné územní a stavební řízení

- § 94 odst. 1 Na obsah žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení se přiměřeně použijí ustanovení o žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o stavební povolení

Zjednodušené územní řízení

- § 95 odst. 1 písm. d) žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

Územní souhlas

- § 96 odst. 3 písm. a) doklady prokazující jeho vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem; anebo souhlas podle § 86 odst. 3,

Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

- § 96 odst. 1) Podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 a ohlášení stavebního záměru podle § 105, které splňují požadavky § 96 a 105, vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společný souhlas").

Ohlášení

- § 105 odst. 1 písm. a) doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn;

Stavební povolení

- § 110 odst. 2 písm. a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu")

Veřejnoprávní smlouva

- § 116 odst. 4) Stavebník zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení, s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Stavebník je povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu k vyznačení účinnosti spolu se souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení.

Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

- § 117 odst. 2 písm. f) souhlasy osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle § 109, s oznamovaným stavebním záměrem, včetně souhlasů vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.

Změna stavby před jejím dokončením

- § 118 odst. 2) Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí; vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve spojeném řízení, ustanovení § 94 a 94a se použijí přiměřeně.

Změna stavby před jejím dokončením

- § 118 odst. 4) Změnu ohlášené stavby lze provést na základě ohlášení. Přitom se postupuje přiměřeně podle § 105 až 107.
- Změnu stavby před dokončením je možné provést na základě veřejnoprávní smlouvy za podmínek § 116.
- § 118 odst. 5) Změna stavby před dokončením může být prováděna na základě oznámení stavebnímu úřadu za podmínek § 117; to neplatí u záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

Změna v užívání stavby

- § 127 odst. 1) Změnu v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání,

Změna v užívání stavby

- usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č.j. 8 As 79/2014 ze dne 10.5.2016, které se týká souhlasu vlastníka pozemku s prodloužením doby trvání dočasné stavby, a kterým byly překonány dosavadní právní názory NSS ohledně nutnosti tento souhlas dokládat. Před tímto usnesením bylo NSS judikováno, že souhlas vlastníka pozemku, který je odlišný od vlastníka stavby, s prodloužením doby trvání dočasné stavby, nemá být stavebním úřadem vyžadován, neboť tento požadavek nemá oporu v § 127 SZ (k tomu např. rozsudek ze dne 8. 10. 2014, čj. 1 As 128/2014 – 59). Citované usnesení se odklání od dosavadního právního názoru NSS a obsahuje odlišný právní názor, rozšířený senát konkrétně v tomto usnesení uvedl, že *Prodloužení trvání dočasné stavby nebo její změnu na stavbu trvalou bez stavebně technických změn stavební úřad projedná v řízení o povolení změny v užívání stavby a žadatel o takovou změnu v užívání stavby <u>je povinen doložit</u>, že je vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, anebo že má k němu jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění stavby na cizím pozemku.*

NOZ Neoprávněná x nepovolená stavba

- Kdy jde o neoprávněnou stavbu:

  NSS rozlišuje ve své rozhodovací praxi rozlišuje:
- a) stavby od počátku postavené neoprávněně na cizím pozemku
- b) stavby postavené na cizím pozemku na základě práva, které později zanikne (zejména stavby dočasné)

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

- § 129 odst. 1 písm. b) vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

- § 129 odst. 2) Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti **podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby**. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. **Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí.** V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Přestupky

- § 178 odst. 1) Fyzická osoba
- § 178 odst. 2) Fyzická osoba se jako stavebník
- § 179 odst. 3) Fyzická osoba se jako vlastník stavby
- § 179 odst. 4) Fyzická osoba se jako vlastník zařízení

Správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob

- § 180 odst. 1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba
- 180 odst. 2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba
- 181 odst. 1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba
- 181 odst. 2) Právnická osoba se jako vlastník stavby
- 181 odst. 3) Právnická osoba se jako vlastník zařízení

Děkuji Vám za pozornost !

ING. KAREL HOREJŠ