

ZÁKON

č. 183/2006 Sb.

ze dne 14. března 2006

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Změna: 68/2007 Sb., 191/2008 Sb., 223/2009 Sb., 227/2009 Sb., 281/2009 Sb., 345/2009 Sb., 379/2009 Sb., 424/2010 Sb., 420/2011 Sb., 142/2012 Sb., 167/2012 Sb., 350/2012 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

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

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

(3) Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

K § 1

Toto ustanovení vymezuje předmět působnosti (věcnou působnost) stavebního zákona (dále jen „zákon“), když uvádí všechny základní okruhy otázek, které upravuje zejména první část – Úvodní ustanovení (§ 1–3), druhá část – Výkon veřejné správy (§ 4–17), třetí

část – Územní plánování (§ 18–102), čtvrtá část – Stavební řád (§ 103–157) a pátá část – Společná ustanovení (§ 158–184). Šestou částí jsou Přejídná a závěrečná ustanovení (§ 185–197) a sedmou, poslední částí je ustanovení § 198, který upravuje netradičně pouze účinnost zákona, a to diferencovaně. Struktura zákona je tak zčásti odlišná od předchozího stavebního zákona – zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 50/1976 Sb.“), a to jak, pokud jde o označení některých jeho nových částí (část první a druhá zákona), tak o obsah stávajících („tradičních“) částí, především části páté – Společná ustanovení [srov. část osmá zák. č. 50/1976 Sb. – § 134–140a].

Související ustanovení:

§ 2 a 3 – základní pojmy a kategorie stavebního zákona; § 13, 15, 16 a 17 – stavební úřady; § 18–75 – územní plánování; § 21 – územně plánovací informace; § 24 – kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 91 – posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení; § 84–92 – územní řízení; § 94a – společné územní a stavební řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 96a – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení; § 105–107 – ohlášení; § 108–115 – stavební řízení; § 116 – veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 118 – změna stavby před jejím dokončením; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 143–151 – autorizovaný inspektor; § 158 a 159 – vybrané činnosti ve výstavbě a projektová činnost; § 160 – provádění staveb; § 162 – evidence územně plánovací činnosti; § 169 – obecné požadavky na výstavbu, povolování výjimek; § 170 – účely vyvlastnění; § 172 – vstupy na pozemky a do staveb

Související předpisy:

§ 5, 9, 10, 14, 20–22 a příloha č. 1 k zák. o posuz. vlivů; § 10–12, 15 a 20–22a autoriz. zák.; § 2, 5, 7, 9, 10, § 19 písm. b) živn. zák. a příloha č. 2 k živn. zák. (Živnosti vázané – Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb, jejich změn a odstraňování); § 1, § 2 odst. 2 obč. zák.; § 15 odst. 2 spr. ř.; § 21–26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; OTP; OTPP; OTPI, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech; vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů; OVÚ

§ 2

Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn,**
- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,**

- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),
- e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
 1. pozemek veřejné zeleně a parku¹⁾ sloužící obecnému užívání;
 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,
- i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to
 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; 4. veřejné prostranství¹⁾, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,
- l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,
- m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

n) územně plánovací dokumentací

1. zásady územního rozvoje;
2. územní plán;
3. regulační plán.

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

- a) pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje,
- b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů²⁾,
- c) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,
- d) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,
- e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace stanovené prováděcím právním předpisem (dále jen „bezbariérové užívání stavby“).

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

(5) Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

1) § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

2) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K § 2

1. Toto ustanovení vymezuje základní pojmy a kategorie stavebního zákona.

2. V oblasti územního plánování jsou to např. pojmy: změna v území [§ 2 odst. 1 písm. a) zákona], stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) zákona], zastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], nezastavitelný pozemek [§ 2 odst. 1 písm. e) zákona], nezastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. f) zákona], zastavitelná plocha [§ 2 odst. 1 písm. j) zákona], veřejná infrastruktura [§ 2 odst. 1 písm. k) zákona], veřejně prospěšná stavba [§ 2 odst. 1 písm. l) zákona], územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) zákona] atd.

3. V oblasti stavebního řádu jsou to např. pojmy: stavební podnikatel [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona], stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona], stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d) zákona], obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona], stavba [§ 2 odst. 3 zákona], změna dokončené stavby – nástavba, přístavba a stavební úprava (§ 2 odst. 5 zákona), změna stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 6 zákona), nově, s účinností od 1. 1. 2013 pojem „zastavěná plocha“ (§ 2 odst. 7), terénní úprava (§ 3 odst. 1 zákona), zařízení (§ 3 odst. 2 zákona), staveniště (§ 3 odst. 3 zákona), údržba (§ 3 odst. 4 zákona) a nově, s účinností od 1. 1. 2013, pojem „stavební záměr“ (§ 3 odst. 5) atd.

4. Některé pojmy (kategorie) zákona jsou „tradiční“ a jsou vymezeny buď shodně s právní úpravou platnou do 31. 12. 2006, např. nástavba a přístavba [srov. § 139b odst. 3 písm. a) a b) zák. č. 50/1976 Sb.], nebo jde sice o pojmy tradiční, ale byly v nové právní úpravě doplněny či zpřesněny. To se týká např. pojmu stavba, stavební úprava [srov. § 139b odst. 1 a odst. 3 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.] a stavební pozemek (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.).

5. Dále se jedná o nové pojmy (kategorie), které předchází (zákonná) právní úprava nevy-mezovala, i když s nimi pracovala, jako např. terénní úpravy, informační a reklamní zařízení, údržba, resp. udržovací práce atd. Jejich příkladný výčet byl uveden pouze v prováděcí vyhlášce k zákonu č. 50/1976 Sb. [§ 5 odst. 2 písm. a), resp. § 14 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (dále jen „ÚSR“)]. Tyto pojmy právní úprava před 1. 1. 2007 pouze používala (srov. např. § 71 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb. – terénní úpravy a zařízení, a § 86 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb. – udržovací práce) a bylo stanoveno, za jakých podmínek podléhají stavebnímu zákonu, tedy vyžadují nějaké povolení stavebního úřadu. To se např. týká § 71 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb., pokud jde o terénní úpravy a zařízení, a § 55 odst. 3 a § 56 písm. i) zák. č. 50/1976 Sb., pokud jde o udržovací práce.

6. Novela zákona s účinností od 1. 1. 2013 provedla zpřesnění (doplnění) ve vymezení obsahu některých pojmů uvedených v § 2 zákona [viz např. odst. 1 písm. g), odst. 1 písm. h), odst. 2 písm. k) bod 2., odst. 3, odst. 6] a doplnila nově vloženými ustanoveními také dva zcela nové pojmy oproti dosavadní právní úpravě – zastavěná plocha (viz výše odst. 7 v § 2 zákona a komentář k tomuto ustanovení) a stavební záměr (viz výše odst. 5 v § 3 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 1 písm. a)

7. Pojem „změna v území“ je s účinností od 1. 1. 2007 nový pojem z oblasti územního plánování. Jde o pojem s širokým obsahem, když se jím rozumí jakákoliv změna ve využití území [viz např. § 77 písm. b) a § 80 odst. 2 a 3 zákona], ale i umístování staveb [viz např. § 2 odst. 3 a 5 zákona a § 77 písm. a) a § 79 zákona] a jejich změny. K pojmu „změna stavby“ viz § 2 odst. 5 a 6 zákona a komentář k těmto ustanovením.

8. Prověřovat a posuzovat „potřebu změn v území“ je jedním ze základních úkolů územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. c) zákona]. Mezi další úkoly územního plánování patří např. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území [§ 19 odst. 1 písm. e) zákona], a stanovovat pořadí provádění změn v území – etapizaci [19 odst. 1 písm. f) zákona].

K odst. 1 písm. b)

9. Pojem „stavební pozemek“ je vymezen v zásadě obdobně jako v právní úpravě platné do 31. 12. 2006 (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.), když jedinou významnější odlišností je, že za stavební pozemek již zákon nepovažuje pozemek zastavěný hlavní stavbou. Vymezení tohoto pojmu je tak „užší“ než v předchozí právní úpravě. Zákon nyní rozlišuje jednak „nezastavěný stavební pozemek“, označovaný v něm však jen jako „stavební pozemek“, jednak „zastavěný stavební pozemek“ [§ 2 odst. 1 písm. c)], i když ani z jeho definice zcela jednoznačně nevyplývá, že by jím byl i zastavěný pozemek, resp. pozemek zastavěný hlavní stavbou, jak bylo výslovně stanoveno předchozí právní úpravou (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.).

K odst. 1 písm. c)

10. Pojem „zastavěný stavební pozemek“ ve své definici odkazuje především na evidenci v katastru nemovitostí, když mluví o stavební parcele v něm evidované. Dále za zastavěný pozemek označuje další pozemkové parcely a k tomu uvádí, že tyto parcely jsou zpravidla pod společným oplocením a tvoří (vzájemně) souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

11. Podle § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, když podle § 2 odst. 3 katastrálního zákona se pozemky člení podle druhů na: 1. ornou půdu, 2. chmelnice, 3. vinice, 4. zahrady, 5. ovocné sady, 6. trvalé travní porosty (všechny tyto pozemky jsou naposledy citovaným ustanovením katastrálního zákona souhrnně označovány jako „zemědělské pozemky“), 7. lesní pozemky, 8. vodní plochy, 9. zastavěné plochy a nádvoří [pozn.: pojem „nádvoří“ definuje § 2 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)] a 10. ostatní plochy. Podle § 27 písm. b) katastrálního zákona se pro účely tohoto zákona rozumí parcelou „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Podle § 27 písm. c) katastrálního zákona se stavební parcelou rozumí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*“ a podle § 27 písm. d) katastrálního zákona pozemkovou parcelou „*pozemek, který není stavební parcelou*“. Dále např. podle § 27 písm. g) katastrálního zákona se výměrou parcely rozumí „*vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá...*“, podle § 27 písm. h) katastrálního zákona se katastrálním územím rozumí „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*“, podle § 27 písm. k) katastrálního zákona se budovou rozumí „*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“ [pozn.: srov. definici pojmu „budova“ podle § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTP“)], podle § 27 písm. l) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí „*budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné a evidenční nepřiděluje, pokud nebylo započato s jejím užíváním*“.

12. Lze proto konstatovat, že zastavěným stavebním pozemkem se rozumí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*“ a dále „*pozemky, které nejsou stavebními parcelami, a to zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.

K odst. 1 písm. k)

13. Pojem „veřejná infrastruktura“ je poměrně složitě strukturovaným ustanovením, které především stanoví, že veřejnou infrastrukturou jsou: 1. pozemky, 2. stavby a 3. zařízení. Pojem „zařízení“ zde má, jak je patrné z dále uvedeného příkladného výčtu, odlišný význam od pojmu „zařízení“, jak jej definuje § 3 odst. 2 zákona. Toto ustanovení dále taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: bod 1. dopravní infrastrukturu, bod 2. technickou infrastrukturu, bod 3. občanské vybavení a bod 4. veřejné prostranství. U prvních tří z těchto čtyř kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy některé konkrétní typy takovýchto staveb, jako např. stavby pozemních komunikací (bod 1.), vodní cesty, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd. Samostatnou specifickou kategorií veřejné infrastruktury je „veřejné prostranství“ (bod 4. – viz další výklad). Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, pak je u všech čtyř kategorií to, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

K odst. 1 písm. k) bod 2.

14. V této subkategorii veřejné infrastruktury byly s účinností od 1. 1. 2013 doplněny v dosavadním výčtu takových staveb „*stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami*“, analogicky k dosavadní definici veřejně prospěšného opatření nestavební

povahy [srov. písm. m) tohoto ustanovení], když jejich absence v tomto ustanovení neumožňovala dosud pozemek pro jejich realizaci v případě potřeby vyvlastnit, jestliže nebylo možné o jeho získání dosáhnout dohodu s dosavadním vlastníkem pozemku, na němž taková stavba musela být vzhledem ke své funkci umístěna a provedena (může jít např. o budování opěrných zdí proti možným sesuvům půdy apod.).

K odst. 1 písm. k) bod 4.

15. Pojem „veřejné prostranství“ je zahrnut pod souhrnný „obecnější“ pojem „veřejná infrastruktura“ (viz uvozovací věta k tomuto ustanovení), a pokud jde o jeho obsah, zákon odkazuje přímo na konkrétní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o obcích“). Podle § 34 zák. o obcích se veřejným prostranstvím rozumí *„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“*.

16. Pro posouzení toho, zda je konkrétní prostor veřejným prostranstvím, či nikoliv, není tedy rozhodující, kdo je vlastníkem tohoto prostoru (subjekt vlastnictví), ale pouze ona uváděná všeobecná přístupnost bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být v konkrétním případě i pozemek v soukromém vlastnictví, pokud se jeho vlastník rozhodne „zpřístupnit jej každému bez omezení“. Naopak „znenpřístupnění“ pozemku může být provedeno dvojím způsobem; buď právně tak, že na jeho hranici vlastník umístí tabulku např. „Soukromý pozemek – vstup zakázán“ apod. (a tak jej právně „znenpřístupní“), nebo fakticky tak, že jej oplotí anebo jinak ohradí (a tím jej fakticky „znenpřístupní“), a v obou případech tím dá najevo (projeví vůli), že nechce, aby byl pozemek „přístupný každému bez omezení“, a že tudíž nejde o veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice. Pro účely zákona se však veřejné prostranství považuje za veřejnou infrastrukturu jen v případě, je-li zřizováno nebo užíváno ve veřejném zájmu (viz citované vymezení).

K odst. 1 písm. l)

17. Pojem „veřejně prospěšná stavba“ je zákonem definován na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (srov. § 108 odst. 2 věta druhá zák. č. 50/1976 Sb.) podstatně podrobněji, a to s použitím pojmu „veřejná infrastruktura“ (jako stavba pro veřejnou infrastrukturu) s tím, že musí být určena *„k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“*. K pojmu „územně plánovací dokumentace“ viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona a k pojmu „vydání územně plánovací dokumentace“ viz § 41, § 54 a § 69 zákona.

K odst. 2

18. Toto ustanovení vymezuje, kromě pojmu „pořizovatel“, některé základní pojmy stavebního řádu, které dosavadní právní úprava neobsahovala (nepoužívala), jako „stavební podnikatel“ [písm. b)], resp. je používala, ale nedefinovala, jako např. pojem „stavebník“ [písm. c)]. Tento pojem právní úprava platná do 31. 12. 2006 používala [viz např. § 59 odst. 1 písm. a), § 78 odst. 1 písm. a), § 100 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb. atd.], ale nijak jej nevymezovala, pouze uváděla, shodně s novou právní úpravou, platnou od 1. 1. 2007, že stavebníkem se rozumí též „investor“ a „objednatel“ stavby [srov. § 139 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.]. Dále jde o pojmy „stavební dozor“ [písm. d)] a „obecné požadavky na výstavbu“ [písm. e)].

K odst. 2 písm. b)

19. Ustanovení § 160 odst. 1 zákona uvádí, že „*provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí...*“. Pojem „stavební podnikatel“ dosavadní právní úprava nevymezovala. Rozumí se jím „osoba oprávněná k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů“. Z těchto zvláštních právních předpisů, kterými mohou být zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živn. zák.“), a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obch. zák.“), když zákon v poznámce pod čarou č. 2 k tomuto ustanovení odkazuje jen na živn. zák.

K odst. 2 písm. c)

20. Zákon definuje stavebníka jako „osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, jakož i jejího právního nástupce, a dále osobu, která stavbu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti...“. K tomu komentované ustanovení zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.] dodává, že stavebníkem se rozumí též „investor“ a „objednatel“ stavby, když zákon dále používá výhradně pojem „stavebník“. Vymezení tohoto pojmu je tedy založeno na „formálním“, a nikoliv „materiálním“ znaku (pozn.: v minulosti byl tento pojem – viz dále – při absenci zákonné definice často v literatuře a praxi vykládán např. jako „osoba, které má k připravované stavbě vzniknout vlastnické právo“ apod.; tj. šlo o stavebníka v „materiálním“ slova smyslu). Toto pojetí nový zákon nepřevzal a založil jej naopak na formálním znaku (viz výše).

21. Pojem „investor“ se ve výstavbě používal a alespoň neformálně i nadále v praxi používá pro označení osoby, pro kterou se stavba provádí, resp. připravuje a provádí, popřípadě osoby, která stavbu připravuje a provádí.

22. Pojem „investor“ používaly a pro svůj účel definovaly především předpisy o dokumentaci staveb (např. vyhl. č. 105/1981 Sb., vyhl. č. 5/1987 Sb. a vyhl. č. 43/1990 Sb., která ji nahradila). Dříve (vyhl. č. 5/1987 Sb., o dokumentaci staveb) převládalo pojetí investora jako „organizace, která stavbu připravuje a zajišťuje“, zatímco vyhl. č. 43/1990 Sb., o projektové přípravě staveb, kladla důraz na to, že jde o „organizaci, z jejichž prostředků se stavba financuje a která zpravidla zabezpečuje její přípravu a realizaci“.

23. Stavebníkem je tedy ve smyslu zákonné definice nejen osoba, která pro sebe buď „teprve“ žádá o vydání stavebního povolení (tedy bylo na základě její žádosti již alespoň zahájeno stavební řízení), nebo, byť to zákon neuvádí, logicky také osoba, které již bylo stavební povolení vydáno (tj. stavební řízení bylo ukončeno vydáním stavebního povolení, resp. stavební povolení již nabylo právní moci) a získala tím v druhém případě již oprávnění stavbu realizovat. Jde tedy ve všech těchto případech o „původního“ stavebníka. Stavebníkem je kromě toho ale také osoba, která o stavební povolení sama nežádala a které nemohlo být stavební povolení z tohoto důvodu vydáno, ale která je právním nástupcem původního, popřípadě předchozího, resp. dosavadního (v případě opakovaného přechodu vlastnického práva) stavebníka. Jde tedy o osobu, která se stala stavebníkem obvykle až v průběhu provádění stavby, a to na základě přechodu vlastnického práva k rozestavěné stavbě, když k této změně v osobě stavebníka může dojít ještě i před zahájením stavby, jestliže dojde k přechodu vlastnického práva k dosud nezastavěnému pozemku ještě předtím, než byla stavba zahájena (resp. přinejmenším dostatečně „rozestavěna“ – viz další výklad), ale

již poté, kdy byla alespoň podána žádost o stavební povolení. Pokud jde o přechod vlastnického práva k rozestavěné stavbě, může k němu dojít až v okamžiku, kdy rozestavěná stavba může být předmětem občanskoprávních vztahů, což je podle konstantní judikatury (viz judikatura k tomuto ustanovení pod bodem 24) až tehdy, kdy „stavba jako věc ve smyslu práva vzniká, tj. v okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrnou alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží...“. O stavbu podle stavebního zákona jde však samozřejmě již od zahájení stavebních prací (viz blíže komentář k § 115 zákona). Pokud jde o užívání pojmu „stavba“, je proto třeba rozlišovat stavbu ve smyslu stavebněprávním a občanskoprávním (viz další výklad – komentář k § 2 odst. 3 zákona – pojem „stavba“).

24. Stavební povolení je typickým příkladem správního aktu (rozhodnutí) ad rem (in rem). Takové rozhodnutí se vždy váže nikoliv k určité (konkrétní) osobě, ale k určité věci (zde buď k pozemku, nebo ke stavbě) a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě přechází stavební povolení, které je svou povahou oprávněním (opravňuje adresáta k určité činnosti – zde k provedení stavby), automaticky na nového vlastníka (stavebníka). Dále tak opravňuje a současně zavazuje (viz podmínky pro provedení stavby – § 115 odst. 1 zákona) nového vlastníka namísto původního (předchozího) vlastníka. Nová právní úprava (srov. § 70 zák. č. 50/1976 Sb.) již sama nestanoví, že stavební povolení je závazné i pro právní nástupce účastníků řízení (tedy i stavebníka), když tato skutečnost vyplývá již z toho, že jde právě o tento typ správního aktu (rozhodnutí), když obecně je tato „vlastnost“ tohoto typu správního rozhodnutí v současné době stanovena v § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění dalších předpisů (dále jen „spr. ř.“), podle kterého: „*Jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků.*“ Toto ustanovení tak v současné době stanoví závaznost stavebního povolení a pochopitelně všech dalších správních aktů, které splňují stanovené podmínky (viz výše).

25. Za stavebníka se kromě osoby, pro kterou se stavba provádí (investora, objednatele), považuje i osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své „podnikatelské činnosti“, tj. zhotovitele [viz § 2 odst. 2 písm. b) výše a § 160 odst. 1 a 2 zákona a komentář k těmto ustanovením]. Za stavebníka se tak považuje kromě „osoby, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo...“, i osoba, která stavbu, terénní úpravy... „jen“ provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele. V praxi může jít především o osobu, která stavbu (stavební činnost) provádí bez potřebného povolení stavebního úřadu, tj. osobu, která provádí tzv. černou stavbu [viz § 129 odst. 1 písm. b) zákona]. Tento obsah má pojem „stavebník“ použitý např. v § 178 odst. 2 písm. a), c), d), e) a f) a analogicky v § 180 odst. 2 písm. a), c), d), e) a f), kdy jde vždy o osobu, která provádí stavbu (její změnu) bez potřebného povolení stavebního úřadu, tj. o toto povolení nežádala, a není tudíž „stavebníkem“ podle 1. části komentovaného ustanovení. I tato osoba je považována za stavebníka ve smyslu zákonné definice, a to její 3. částí, když podle 2. části zákonné definice je stavebníkem právní nástupce „původního“ stavebníka, tj. „legální“ stavebník.

K odst. 2 písm. d)

26. Obsah pojmu „stavební dozor“ byl fakticky i právní úpravou platnou do 31. 12. 2006 vymezen shodně (srov. § 44 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb.). Osoba vykonávající popsanou činnost, kterou dosavadní i nová právní úprava (v některých ustanoveních – viz dále) shodně

označuje (charakterizuje) jako „odborný dozor“, nebyla pouze takto výslovně označena. Nebylo jen uvedeno, že tato osoba je stavebním dozorem tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení zákona. Bylo pouze stanoveno, jakou kvalifikaci (byla proto označována jako „kvalifikovaná osoba“ – viz shora citované ustanovení zák. č. 50/1976 Sb.) tato osoba musí mít, aby mohla vykonávat uvedenou činnost. Výraz „stavební dozor“ tak podle okolností označuje jak činnost (viz např. právě komentované ustanovení), tak osobu, která ji vykonává (viz např. § 153 odst. 3 a 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

27. Nová právní úprava požaduje pro osobu, která má vykonávat odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí, vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb. Vzhledem k nepříliš šťastné (srozumitelné) gramatické formulaci tohoto ustanovení vzniká již na první pohled otázka, zda uváděnou tříletou praxi musí mít i osoba s vysokoškolským vzděláním. Především logickým a také účelovým výkladem komentovaného ustanovení lze dospět k závěru, že požadavek 3 let praxe při provádění staveb se vztahuje pouze na osobu, která bude mít střední vzdělání. V opačném případě by, alespoň pokud jde o provádění stavebního dozoru, bylo střední vzdělání postaveno na roveň vysokoškolskému, což jistě nemohlo být záměrem zákonodárce.

28. Jestliže by se v obou případech, tj. jak u osoby se středním, tak vysokoškolským vzděláním, požadovala (měla požadovat) jako součást její kvalifikace pro výkon stavebního dozoru praxe v oboru provádění staveb, musela by být vzhledem k uváděnému možnému rozdílnému stupni vzdělání logicky různá i její délka [srov. např. § 8 zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autoriz. zák.“) a tam stanovenou rozdílnou délkou praxe v závislosti na dosaženém vzdělání].

K odst. 2 písm. e)

29. Toto ustanovení pouze taxativně vymezuje obsah pojmu „obecné požadavky na výstavbu“, který je tak souhrnným pojmem a zahrnuje obecné požadavky na využívání území [viz vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OVÚ“), která provádí především ustanovení § 43 zákona – územní plán a další]. Jsou to požadavky z oblasti územního plánování a dále požadavky z oblasti stavebního řádu, jako jsou technické požadavky na stavby. Dále pod pojem „obecné požadavky na výstavbu“ patří technické požadavky na stavby stanovené v současné době celkem třemi dosavadními (rozumí se přijatými a účinnými ještě před 1. 1. 2013) prováděcími vyhláškami [vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „OTP“), která s účinností od 26. 8. 2009 nahradila dosavadní (dřívější) vyhlášku OTP – vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, která stejně jako dvě další technické vyhlášky (viz dále) zůstala – dočasně – v platnosti i po 31. 12. 2006 a která platí na celém území České republiky, s výjimkou hl. m. Prahy, a vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTPP“), která naopak platí od 1. 1. 2000, a to pouze na území hl. m. Prahy, kde nahradila dřívější vyhlášku č. 5/1979 Sb. NVP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, platnou od 1. 10. 1979 do 31. 12. 1999].

30. Komentované ustanovení kromě toho vymezuje působnost vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen

„OTPI“, která s účinností od 18. 11. 2009 nahradila dosavadní vyhlášku OTPI, když „obecné technické požadavky“ obsažené v této třetí vyhlášce rovněž patří mezi obecné požadavky na výstavbu. Toto ustanovení uvádí okruh osob, na které se vyhláška vztahuje, tj. vymezuje její působnost, neboli stanoví, pro jaké osoby musí být zajištěno „bezbariérové užívání staveb“ (jde o požadavky zabezpečující užívání staveb – viz § 2 této vyhlášky – osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku či dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace). Celá tato oblast právní úpravy (předmět právní úpravy) je označena legislativní zkratkou „bezbariérové užívání stavby“ (viz poslední věta komentovaného ustanovení).

K odst. 3

31. Základní pojem stavebního zákona – „stavba“ – je v zákoně charakterizován (pozn.: vzhledem k použité formulaci nelze mluvit o definici ve vlastním slova smyslu, tak jako např. v případě nástavby, přístavby a stavební úpravy – viz komentář k těmto ustanovením) obdobně jako v předchozí právní úpravě platné do 31. 12. 2006 (srov. § 139b odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.) [na rozdíl od vyhl. č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, kde byla v § 1 odst. 1 použita nepřiliš „vypovídající“ formulace: „*Za stavbu se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich a) stavebně technické provedení, b) účel, c) dobu trvání*“] i nadále jako „každé stavební dílo“ (viz formulace „*stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na ...*“). Předchozí charakteristika (rozumí se ve znění platném do 31. 12. 2006) tohoto pojmu (viz cit. ustanovení zák. č. 50/1976 Sb.) byla pouze zpřesněna a doplněna především v tom smyslu, že musí jít o dílo „*vzniklé stavební nebo montážní technologií*“, a to i nadále bez zřetele na stavebně technické provedení, účel (účel využití) a dobu trvání; nově je od 1. 1. 2007 pro zpřesnění stanoveno, že i bez zřetele na „*použité stavební výrobky, materiály a konstrukce*“.

32. Shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 2 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.] je vymezen i pojem „dočasná stavba“ (věta druhá odst. 2 komentovaného ustanovení).

33. Zcela nově však je od 1. 1. 2007 stanoveno, že „*stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu*“ (původně věta třetí, nyní věta čtvrtá odst. 3) (blíže viz komentář k § 3 odst. 2 zákona).

34. Významné je doplnění nové třetí věty v § 2 odst. 3 zákona, podle které: „*Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby*.“ Tím byla tato kategorie s účinností od 1. 1. 2013 „zrušena“ jako dosud samostatná kategorie stavebního zákona, kterou byly právě tyto *výrobky plnící funkci stavby*, a byl o ně „rozšířen“ obsah pojmu „stavba“, když jde o výrobky, které svojí povahou (resp. přesněji způsobem svého vzniku) nejsou stavbami, ale slouží ke stejným účelům, k jakým slouží „klasické“ stavby, tj. ta díla, která jsou stavebními díly (viz další výklad), a proto se za stavby (byť jimi tyto výrobky ani nadále nejsou) nově považují, zatímco do 31. 12. 2012 tomu tak nebylo a šlo o samostatnou kategorii, tj. o „díla“, která pochoptitelně také nebyla stavbou a ani se za ni, na rozdíl od nové právní úpravy, nepovažovala, čemuž odpovídal i zcela specifický způsob jejich povolování (viz dosavadní ustanovení § 108 zákona ve znění platném do 31. 12. 2012).

35. K pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ viz také blíže judikatura k tomuto ustanovení – bod č. 20, kde je citován (do textu judikátu je autorem komentáře jako poznámka doplněn) výňatek z důvodové zprávy k vládnímu návrhu „velké novely“ z roku 2011 k tomuto

ustanovení zákona, kde je tato změna (zařazení kategorie výrobků plnicích funkce stavby s účinností od 1. 1. 2013 mezi „klasické“ stavby) také zdůvodněna. V případě výrobků plnicích funkci stavby není z hlediska stavebního zákona rozhodné, zda byly vyrobeny „již“ u výrobce a na místo, kde budou užívány, dopraveny jako celek a tam pouze „osazeny“, nebo zda jsou montovány až přímo na staveništi, pouze z dílů vyrobených (dodaných) výrobcem. Je nesporné, že v obou případech na ně musí být uplatňovány shodné požadavky z hlediska jejich umístění na pozemku a „parametrů“ nutných pro řádné užívání k určenému účelu (viz vyhláška OTP, resp. OTPP).

36. Vzhledem k použité formulaci „*stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií*“ je zřejmé, že zákon v komentovaném ustanovení používá pojem „stavba“ ve smyslu výsledku stavební činnosti (předchozího procesu stavění), nikoliv jako označení pro samotný „proces stavění“ ve smyslu „provádění stavby“, když v případech, kdy jde o stavbu ve smyslu procesu stavění, je používána formulace „provádění stavebních a montážních prací“, resp. „provádění stavby“ – viz např. § 2 odst. 2 písm. b) a d), § 3 odst. 3 a další ustanovení zákona a komentář k těmto ustanovením. Klíčovým pro vymezení pojmu „stavba“ tak zůstává i nadále pojem „stavební dílo“, jehož prostřednictvím je stavba charakterizována. Předchozí právní úprava ani platný zákon tento pojem nijak komplexně (vyčerpávajícím způsobem) nevymezují (necharakterizují), když v komentovaném ustanovení se uvádí především to, že stavební dílo musí vzniknout „stavební nebo montážní technologií“, tj. stavební dílo musí být výsledkem „stavební nebo montážní činnosti“, když „montážní činnost“ se rozumí samozřejmě „stavební montáž“ (na rozdíl od jiných možných typů montáže) (pozn.: je však otázkou, zda je v současné době možné v každém konkrétním případě od sebe dostatečně jednoznačně odlišit „stavební“ a „jinou“ montáž; bylo by snad možné také dovést, že o „stavební montáž“ jde tehdy, když jejím výsledkem má být právě „stavební“, a nikoliv „jiné“ dílo, např. výrobek vznikající strojírenskou technologií – viz výše). Z tohoto hlediska je „montážní technologie“ (montážní činnost) používaná při stavění spíše „formou“ (typem) stavební technologie (stavební činnosti jako takové), která je tak obecnějším pojmem. Tato charakteristika (požadavek, že stavba musí vznikat s použitím stavební technologie) je však pro vymezení pojmu „stavební dílo“ zcela klíčovou, byť ne postačující, když komentované ustanovení dále uvádí, že jde o stavební dílo bez zřetele na použité stavební výrobky a materiály, účel a dobu trvání. Je proto třeba obsah pojmu „stavební dílo“, resp. jeho základní (nezbytné, minimální) znaky proto, aby bylo možné jej (a tím také současně pojem „stavba“) pokud možno vyčerpávajícím způsobem vymežit, logicky odvodit v jejich úplnosti. Jde o stanovení základních (zcela nezbytných) znaků, bez kterých by žádné stavební dílo (ani to nejjednodušší) nemohlo vzniknout.

37. Stavební dílo ke svému vzniku vyžaduje vždy naplnění alespoň těchto základních znaků:

- a) Účast lidského činitele (přítomnost člověka) při „procesu stavění“ – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl [stavebním dílem, tedy stavbou, tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé „nahromadění“ (složení) stavebního materiálu na určitém místě apod.] (k tomu viz judikatura – bod č. 18).
- b) Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.
- c) Použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku [touto technologií lze v tomto případě bez rozlišení, zda jde v konkrétním případě o stavební nebo montážní technologii

nebo o od sebe neoddělitelnou kombinaci obou (viz poznámka výše), jen velmi obecně a jistě zjednodušeně vyjádřeno rozumět „soubor určitých znalostí a dovedností (postupů) nutných ke vzniku stavebního díla“]. Nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti, odborné postupy) třeba nebyly (k „technologii stavění“ viz blíže např. judikatura k tomuto ustanovení – zejména body č. 2, 4, 9 a 18).

- d) Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude toto dílo po svém dokončení sloužit) [pozn.: lze konstatovat, jak uvedeno již výše, že právě účelem užívání (tj. účelem, pro který je určeno) se bude stavební dílo lišit od jiných „děl“, která jinak budou vykazovat shodně všechny ostatní znaky stavebního díla].
- e) Stavební pozemek (resp. nejobecněji vyjádřeno jakékoliv místo, na němž bude stavba prováděna, umístěna), když stavba může být v zásadě umístěna buď „přímo“ na pozemku, nebo s ním musí být alespoň „zprostředkovaně“ (nepřímo) spojena (např. posed umístěný v koruně stromu apod.).

38. Těchto shora uvedených pět znaků lze považovat za základní (nezbytné) znaky stavebního díla, tj. stavby, bez jejichž „naplnění“ v každém konkrétním případě nemůže stavba vzniknout.

39. Bylo by možné je označit také za „formální“ znaky stavebního díla, i když pouze v kontrastu k dalšímu, šestému „materiálnímu“ znaku (viz dále), s vědomím, že oba tyto „pracovní“ výrazy by mohly být jinak „samy o sobě“ poněkud zavádějící.

40. Z výše uvedeného také vyplývá, že při realizaci stavebního díla, pokud má být stavbou ve smyslu stavebního zákona, mohou být vždy, a to ať již v konkrétních případech v menší či větší míře, dotčeny veřejné zájmy. Tento znak by bylo možné považovat za šestý (materiální) znak stavebního díla, má-li toto podléhat stavebnímu zákonu. K této problematice blíže viz literatura k tomuto ustanovení uvedená pod body 1 a 3 a také judikatura uvedená pod bodem 2.

41. Pokud jde o „klasifikaci“ staveb podle doby jejich trvání, stavební zákon definuje shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 2 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.] pouze stavby dočasné. Logicky pak platí, že všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými (rozumí se, že nespĺňují požadavek definice dočasné stavby uvedený v zákoně), jsou stavbami trvalými, a to bez ohledu na to, jak by byly případně v příslušném povolení slovně označeny (např. „provizorium“, „provizorium kdykoliv odvolatelné“ apod., jak byly často různé „provizorní“, v dnešním slova smyslu „dočasné“, stavby v minulosti běžně označovány; šlo např. o plechové garáže, sklady apod. umístované obvykle na pozemcích, kde se do budoucna předpokládalo jejich využití pro jiné účely, a jejich využívání pro umístování těchto staveb odpovídalo i stavebně technické provedení takových staveb; tyto stavby obvykle neměly žádné základy, a byly proto velmi snadno odstranitelné, resp. přemístitelné).

42. Stavby dočasné, tj. ty, u kterých zákon předem omezil dobu jejich trvání, lze rozdělit na dvě základní kategorie; stavby, u kterých je doba trvání omezena jejich účelem, a ty, u kterých stavební úřad, jak zákon požaduje, předem (rozumí se před jejich realizací) stanovil konkrétně přesně určenou lhůtu dobu jejich trvání. Příkladem dočasné stavby prvního typu je např. stavba zařízení staveniště, u kterého je doba jeho trvání vždy omezena dobou realizace hlavní stavby (stavby, pro niž bylo zařízení staveniště stavebním úřadem povoleno),

dále např. lešení nebo různé výstavní pavilony apod. Doba trvání zařízení staveniště a lešení určeného k provádění konkrétní stavby jako dočasných staveb vždy končí dokončením hlavní stavby. Tím okamžikem je v případě, že stavba nevyžaduje podle právní úpravy platné od 1. 1. 2007 kolaudační souhlas (§ 119 a 120 zákona a komentář k tomuto ustanovení), okamžik, který stavební úřad jako okamžik dokončení stavby stanoví, a v případě, že stavba kolaudačnímu souhlasu podléhá (§ 122 zákona a komentář k tomuto ustanovení), pak okamžik, kdy byl kolaudační souhlas vydán, resp. nabyl účinnosti. K pojmu „vydání“ rozhodnutí a analogicky i opatření (v případě kolaudačního souhlasu nejde o správní rozhodnutí ve smyslu části druhé a třetí spr. ř.), viz § 122 odst. 3 zákona a § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř. V případě např. výstavního pavilonu je okamžikem ukončení doby trvání této stavby okamžik ukončení oné výstavní akce, pro niž byl pavilon určen a stavebním úřadem povolen. U těchto staveb není logicky doba jejich trvání v příslušném povolení uváděna, neboť jednoznačně vyplývá ze shora uvedeného (vždy z jejich účelu), a proto na ně doslova „nedopadá“ definice dočasné stavby uvedená v komentovaném ustanovení, totiž že stavební úřad u nich „předem omezil dobu jejich trvání“. Tak tomu v těchto případech není (stavební úřad u nich neomezuje předem dobu jejich trvání „přímo“ – výslovně – tak jako v případě druhé základní kategorie dočasných staveb – viz níže), ale ta je dána vždy „nepřímo“ právě účelem, pro který je stavba povolována a který je vždy v rozhodnutí stavebního úřadu u každé stavby „přímo“ (výslovně) stanoven; v těchto případech pak účel stavby vyplývá již z jejich samotného označení – např. formulace: „povoluje se stavba zařízení staveniště pro stavbu ‚A‘ na pozemku parc. č. ...“ atd., ale nemůže být pochyb, že jde fakticky vždy o dočasné stavby ve smyslu zákonné definice (tj. stavební úřad u nich předem omezil, byť nevýslovně, dobu jejich trvání), a stejně tak je nesporné, kdy skončí doba jejich trvání, která je omezena (ukončena) vždy některou ze shora uvedených skutečností, tj. buď právně, nebo fakticky (viz výše). Skutečnost, že i tyto stavby patří do kategorie staveb dočasných, nebyla v dosavadní praxi nikdy zpochybňována.

43. Pokud jde o dočasné stavby, u kterých je doba trvání dána konkrétní lhůtou, může být tato lhůta v praxi stanovena pevným datem, např. „Stavba se povoluje jako stavba dočasná do 31. 12. 2015“, nebo dobou určenou, obecně vyjádřeno, v libovolných časových jednotkách, např. v letech nebo měsících, tj. např.: „Stavba se povoluje jako stavba dočasná na dobu 5 let – 60 měsíců – od právní moci tohoto rozhodnutí.“ V obou uvedených případech jsou nepochybnitelné dvě zásadní věci: že jde o stavbu dočasnou a kdy končí doba jejího trvání. Z praktického hlediska je třeba za vhodnější považovat první způsob, a to pro jeho nepochybnou „přehlednost“, kdy datum, kdy doba trvání dočasné stavby skončí, není třeba zjišťovat, ale je vždy přímo uvedeno ve výroku příslušného rozhodnutí. Charakter dočasné stavby však stavbě nepropůjčuje, jak je výše uvedeno, jen její pouhé slovní označení (pouhé slovní vyjádření záměru omezit dobu trvání takové stavby) bez jednoznačného určení této doby jedním ze dvou výše uvedených způsobů.

44. Důležitým rozdílem oproti předchozí právní úpravě je, že podle § 92 odst. 1 zákona u stavby dočasné je od 1. 1. 2007 obligatorní náležitostí rozhodnutí o umístění dočasné stavby, lhůta pro její odstranění, tj. stanovení „doby jejího trvání“ (viz komentář k tomuto ustanovení). Před účinností zákona mohla být doba trvání dočasné stavby stanovena až v povolení stavby (ohlášení, stavební povolení).

45. Věta nyní čtvrtá (doposud třetí) odst. 3 komentovaného ustanovení uvádí: „*Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ Toto ustanovení, které předchozí

zákonná právní úprava neobsahovala a vůbec pojem „stavba pro reklamu“ nepoužívala, spolu s § 3 odst. 2 věta první zákona výslovně rozlišuje stavbu pro reklamu (a nepochybně, přestože to zákon výslovně neuvádí, i stavbu pro informaci) a informační a reklamní zařízení jako dvě zásadně odlišné kategorie stavebního zákona.

46. To jednoznačně vyplývá z toho, že součástí charakteristiky pojmu „informační a reklamní zařízení“ je i jeho negativní vymezení (§ 3 odst. 2 věta první zákona: „*Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí..., pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3 zákona.*“ – k pojmu „informační a reklamní zařízení“ viz komentář k § 3 odst. 2 zákona). Z výše uvedené charakteristiky pojmu „stavba“ pro účely stavebního zákona (§ 2 odst. 3 zákona) pak vyplývá, že stavba pro reklamu musí splňovat všechna kritéria stanovená pro stavbu jako takovou, tj. musí být stavebním dílem (viz výše) s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 věta třetí zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 4

47. Shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.] i stávající zákon stanoví, že pokud se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i „její část“ (rozumí se jakákoliv část existující stavby) a nově i „změna dokončené stavby“ (viz § 2 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení). Toto na první pohled poměrně „nenápadné“ ustanovení má pro aplikaci zákona v praxi zásadní význam, neboť z něj vyplývá, že stavební zákon za stavební činnost, kterou reguluje, považuje nejen provádění (provedení) nové stavby, nástavby, přístavby, (nových) stavebních úprav, udržovacích prací, terénních úprav atd., ale i jen zahájení jakékoliv takové činnosti, tj. „stavbou“ (stavební činností) v tomto smyslu se rozumí např. zahájení hloubení základů pro stavbu, zahájení provádění nástavby stávající stavby či stavebních úprav na stavbě, zahájení hloubení výkopu nebo naopak zahájení navážení zeminy jako terénní úpravy atd., jde tedy ve všech těchto případech o stavbu ve smyslu stavebněprávním, na rozdíl od stavby ve smyslu občanskoprávním – viz judikatura k tomuto ustanovení, bod 24., kde je „stavba“ chápána (logicky) zcela odlišně. Tyto dva významy pojmu „stavba“ je proto třeba vždy podle okolností konkrétního případu zásadně rozlišovat. K tomuto ustanovení viz blíže také literatura pod bodem 3.

K odst. 5

48. Toto ustanovení obsahuje pojem „změna dokončené stavby“ a vymezení jejich tří typů (kategorií), kterými jsou: 1. nástavba, 2. přístavba a 3. stavební úprava, zůstává i po 31. 12. 2006 beze změny. Pouze v případě stavební úpravy bylo jako její specifický typ s účinností již od 1. 1. 2007 nově doplněno „zateplení pláště stavby“, které je vždy stavební úpravou [§ 2 odst. 5 písm. c), věta za středníkem]. Změnou dokončené stavby se, jinak vyjádřeno, rozumí změna proti existujícímu právnímu stavu stavby [proti kolaudačnímu rozhodnutí podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 – viz § 82 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., proti rozhodnutí o změně účelu užívání stavby podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 – viz § 85 zák. č. 50/1976 Sb. nebo § 126 zákona, proti oznámení (rozumí se proti obsahu oznámení) záměru započít s užíváním dokončené stavby – viz § 120 odst. 1 zákona, proti kolaudačnímu souhlasu – viz § 122 zákona] atd. V praxi však není rozlišování mezi jednotlivými subkategoriemi (v dále popisovaném případě konkrétně mezi nástavbou a stavební úpravou) v rámci základního pojmu „změna dokončené stavby“ stále zcela jednoznačné, např. v případě půdní vestavby, kdy je v případě použití střešního okna „vysazeného“ nad stávající úroveň povrchu šikmé

střechy sporné, zda se v tomto případě „zachovává vnější výškové ohraničení stavby, či nikoliv“. Interpretací problémy zde působí použití dvou různých pojmů (formulací) v ustanoveních pod písm. a) – nástavba a písm. c) – stavební úpravy, kdy v prvním případě se používá formulace „... kterou se stavba zvyšuje“, zatímco v druhém případě „... při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby“. Není shoda v tom, zda pojmy „výška“ a „výškové ohraničení“ jsou zcela obsahově ekvivalentní, a tudíž zda se v případě výše popsané změny dokončené stavby, o kterou zcela nesporně jde, zachovává stávající výškové ohraničení stavby, či nikoliv. Tato změna tak může být v praxi stavebními úřady stále posuzována jednou jako „pouhá“ stavební úprava, jindy jako nástavba. Správné rozlišení mezi uvedenými subkategoriemi by měla zásadně usnadnit nová zákonná definice obsažená v odst. 7 komentovaného ustanovení (viz komentář k tomuto ustanovení dále).

K odst. 5 písm. a)

49. Nástavbou se i nadále [srov. § 139b odst. 3 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.] rozumí jakékoli zvýšení stávající stavby, když přitom není stanoven žádný minimální „rozměr“ tohoto zvýšení, tj. nemusí jít o celé jedno podlaží apod., jak je někdy nesprávně uváděno.

K odst. 5 písm. b)

50. V případě přístavby, která je i v novém zákoně definována zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.], není ani v nové právní úpravě jakkoliv charakterizován pojem „provozní propojení“ jako nezbytný zákonný znak přístavby. V praxi tak může jít především o „komunikační“ otvor mezi původní stavbou a nově vzniklou částí (přístavbou), kterým jsou typicky dveře nebo podávací okénko z kuchyně do jídelny apod. Provozním propojením mohou být i inženýrské sítě (např. vodovodní nebo kanalizační rozvody) provedené tak, aby přístavba mohla sloužit svému účelu, je-li to např. z provozních důvodů nezbytné (např. v případě přístavby garáže, dílny apod.).

51. V případě inženýrských sítí však dosud není všeobecná shoda na tom, zda je lze za „provozní propojení“ považovat, či nikoliv, a v praxi se proto bude možné i nadále setkávat s oběma názory tak, jako tomu bylo za platnosti předchozí právní úpravy (před 1. 1. 2007). Pojem „provozní propojení“ tak pravděpodobně bude i nadále v praxi užíván jako nedefinovaná „technická kategorie“ a vykládán jak v „užším“, tak „širším“ slova smyslu.

K odst. 5 písm. c)

52. Stavební úprava je i nadále vymezena zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.]. Jediným požadavkem, který musí být splněn, aby šlo o stavební úpravu, jde-li o změnu dokončené stavby, tak je, že po provedené změně stavby musí být zachováno dosavadní „vnější půdorysné i výškové ohraničení“ stavby, jinými slovy, provedenou změnou se nesmí změnit dosavadní rozměry stavby (viz však výše komentář k odstavci 5 obecně).

53. Ještě jinak vyjádřeno, nesmí jít ani o nástavbu, ani o přístavbu, ale ani o odstranění (ubourání) části stavby.

54. Stavební úpravou tak v pozitivním vyjádření i nadále budou typicky různé vestavby (např. vestavba bytu do dosud prázdného půdního prostoru), přestavby, změny vzhledu stavby (např. zřízení nového okna nebo zazdění stávajícího v obvodové stěně stavby), vnitřní dispoziční změny stavby (zřízení nebo naopak vybourání příčky v jednotlivých místnostech, prostorech stavby, ale i jiných částí stavby) apod.

55. Podle právní úpravy platné od 1. 1. 2007 je stavební úpravou, a to vždy bez toho, že by musely být splněny jakékoliv podmínky jako v případě „klasické“ stavební úpravy, i zateplení pláště stavby. V tomto případě jde spíše než o výslovnou změnu oproti stávající právní úpravě (platné do 31. 12. 2006) o její zpřesnění, neboť v dosavadní praxi i před tímto datem zásadně existovala shoda v tom, že zateplení pláště stavby je stavební úpravou, byť to nebylo explicitně vyjádřeno a z hlediska zákonné charakteristiky (konkrétně požadavku na zachování vnějšího půdorysného ohraničení stavby) stavební úpravy šlo v případě zateplení pláště stavby o poněkud „volnější“ (extenzivní) výklad. Jen zcela ojediněle se v praxi vyskytovaly názory, že jde o údržbu. Doplnění komentovaného textu do platné právní úpravy tak jen jakékoliv případné další diskuse o charakteru těchto prací již nadále vylučuje, a je proto jistě vítaným zpřesněním platné právní úpravy.

56. Vzhledem k díci komentovaného ustanovení je zřejmé, že v případě zateplení pláště stavby jde o stavební úpravu *sui generis*, která na rozdíl od všech tradičních stavebních úprav (viz výše) nemusí splňovat pro ně nezbytnou společnou podmínku, tj. že se i po jejím provedení musí zachovat vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Je tedy v současné době třeba „uvnitř“ celé kategorie stavebních úprav rozlišit dvě „subkategorie“: jednak dosavadní „tradiční“ stavební úpravy (viz příklady uvedené výše) a jednak specifický typ stavební úpravy – zateplení pláště stavby. Jde tedy o samostatný typ stavební úpravy v rámci „souhrnné“ kategorie „stavební úprava“.

57. Zateplení pláště stavby je stavební úpravou vždy, a to bez ohledu na konkrétní (stavebně technický, resp. jakýkoliv jiný) způsob provedení. Posouzení toho, zda v konkrétním případě půjde skutečně o „zateplení“ pláště stavby, či nikoliv, tj. o stavební úpravu, a nikoliv „jen“ o údržbu (udržovací práce) ve smyslu § 3 odst. 4 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), bude záviset na funkci provedených (zamýšlených) úprav (změn) stavby a na stanovisku stavebního úřadu, i když zákon na rozdíl od rozlišení (určení), zda se v konkrétním případě jedná o stavbu pro reklamu nebo reklamní zařízení (viz § 3 odst. 2 věta druhá zákona), příslušnost stavebního úřadu k tomuto posouzení výslovně nestanoví. Podmínkou pro to, aby šlo v těchto případech o stavební úpravu, je, že tato změna dokončené stavby musí vždy plnit funkci „zateplení pláště stavby“, což je nepochybně otázka svojí povahou stavebně technická a nemusí to být v konkrétních případech vždy zcela samozřejmé (jednoznačné).

K odst. 6

58. Shodně s předchozí právní úpravou (srov. § 139b odst. 4 zák. č. 50/1976 Sb.) je vymezena změna stavby před jejím dokončením, a to jako změna v provádění stavby oproti povolení stavby (rozumí se např. proti některým podmínkám stavebního povolení) nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, např. změna ve způsobu provádění stavby, jak jej stanoví dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení či např. odlišné dispoziční řešení stavby apod. V praxi se dosud objevovala otázka, kdy (nejdříve) může být povolena změna stavby ještě před jejím dokončením. Odpověď na ni je však s účinností od 1. 1. 2013 obsažena v § 118 odst. 1 poslední věť zákona, a tím nadále odpadají jakékoliv možné diskuse o tom, kdy „nejdříve“ lze tuto změnu povolit (viz komentář k cit. ustanovení zákona).

59. K této otázce viz také literatura k tomuto ustanovení – bod 2.

K odst. 7

60. Toto nové ustanovení, které nabylo účinnosti 1. 1. 2013, je nepochybně důležitým a vítaným vodítkem pro praxi, když je závazně stanoveno, co se rozumí „zastavěnou plochou pozemku i stavby“. Tato nová definice jistě pomůže odstranit některé dosud sporné případy v praxi (viz např. dosavadní poměrně časté nejasnosti, zda provedenou změnou dokončené stavby dochází v konkrétním případě k rozšíření stávajícího „půdorysu“ stavby, či nikoliv, např. v praxi se vyskytující změny dokončených staveb spočívající ve „vysazení“ balkonu v úrovni 2. nadzemního podlaží, aniž by byl jakkoliv spojen s pozemkem nad kterým se nachází; tyto a obdobné případy by měly být v současné době s použitím nové definice již jednoznačně řešitelné). V těchto případech jde vždy o zodpovězení otázky, zda v konkrétním případě dochází k rozšíření „půdorysného ohraničení“ (tj. „zastavěné plochy“) stávající stavby, či nikoliv. V prvním případě bude provedena změna přístavbou, ve druhém pak „jen“ stavební úpravou. V těchto případech, se jedná stejně jako v případě uvedeném v komentáři k odstavci 5 obecně (viz výše) o bližší zařazení této konkrétní změny dokončené stavby v rámci této kategorie.

Judikatura:

***Poznámka úvodem:** výběr z judikatury k tomuto ustanovení je výjimkou v této části komentáře v tom smyslu, že je kromě „aktuální“ judikatury, která však dosud není příliš rozsáhlá (viz body 16–23 Přehledu), uvedena i starší judikatura, z doby před rokem 1945 (konkrétně z období let cca 1880 až 1940), a to zejména pro zásadní význam pojmu „stavba“ (resp. přesněji „stavební činnost“) jako ústřední kategorie pro celý zákon, když je možné porovnáním postupně vyjadřovaných názorů (stanovisek) na tuto kategorii vidět dosavadní vývoj pojmu „stavba“, resp. v návaznosti na něj i s ním souvisejících některých dalších pojmů stavebního zákona, v průběhu více než 100 let. U všech dalších ustanovení zákona je, vzhledem k zaměření publikace, která nemá ambice být vědeckým dílem, argumentováno již pouze novější judikaturou.*

1. Stavbou rozumětí jest pouze prostor podle umění stavitelského zděmi obklopený. Nález z 10. prosince 1924, č. 21. 815, Boh. č. 4218/1924

(Pozn.: Z pohledu dnešní charakteristiky pojmu „stavba“ – viz výše – jde nepochybně o příliš úzké vymezení obsahu tohoto pojmu (srov. § 2 odst. 3 zákona), když za stavbu je třeba považovat i stavby, které nepochybně nelze označit za prostor zděmi obklopený, např. oplocení (ploty) nebo opěrné zdi, stožáry, antény a jistě i řadu dalších staveb podléhajících v současné době stavebnímu zákonu. Naproti tomu stále použitelná je jistě charakteristika „podle umění stavitelského“, kterou by bylo možné s použitím dnešní terminologie nahradit formulací „stavební dílo, které vzniká s použitím stavební nebo montážní technologie“.)

2. Stavbou spadající pod předpisy stavebního řádu sluší se rozumětí takovou, jejíž korektní provádění předpokládá jistou míru stavebně-technických znalostí a jež pro svou povahu jest způsobila se veřejných zájmů dotýkati. („Zahradní dřevěný domek se všech stran uzavřený, opatřený střechou, dveřmi a okny, jest stavbou v tomto smyslu.“) Nález z 3. dubna 1918, č. 3434, Budw. č. 12. 082/1918, srov. Budw. č. 13. 059/1899

(Pozn.: Toto vymezení pojmu „stavba“ je v podstatě jenom jiným vyjádřením vymezení této kategorie uvedeným pod bodem 1., když formulací „... jejíž korektní provádění předpokládá jistou míru stavebně-technických znalostí...“ je jenom jinak vyjádřeno „... podle umění stavitelského...“, resp. „s použitím stavební nebo montážní technologie“.)

3. Důkladnost není pojmovým znakem stavby. Nález z 19. října 1927, č. 21. 129, Boh. č. 6815/1927

(Pozn.: Rozumí se důkladnost způsobu provedení stavby vzhledem k jejímu účelu.)

4. Ke zřízení prkenné stěny větších rozměrů (6 m dl. a 7 m vys.), jejíž postavení vyžaduje technických znalostí, jest třeba povolení. Nález z 6. července 1899, č. 5589, Budw. č. 13. 059/1899

(Pozn.: Jde tedy o stavbu ve smyslu stavebního zákona.)

5. Dřevěná kolna na betonových sloupcích, do půdy zapuštěných, při domě zřízená, jest stavbou, která vyžaduje stavebního povolení po rozumu § 27 st. ř. **Nález z 19. října 1927, č. 17. 478, Boh. č. 6815/1927** (Pozn.: Podle § 27 zákona ze dne 8. ledna 1889 č. 5 z. z. č. – *Stavební řád pro Čechy*: „*Ke všem novým stavbám, též k tomu, aby se něco přistavělo nebo přestavělo, aby proti třídě neb ulici zřídilo se hrazení, jakož i k tomu, aby ve staveních již zřízených provedly se změny podstatné, potřebí jest povolení úřadu stavebního.*“)
6. K zřízení nové dřevěné kolny jest třeba stavebního povolení. **Nález z 5. prosince 1922, č. 18. 619, Boh. č. 1727/1922**
7. Ke zřízení hromosvodu na domě jest třeba povolení stavebního úřadu. **Nález z 24. února 1886, Budw. č. 75, Budw. 2935/1886**
8. Postavení dřevěné tabule na dřevěných sloupech v nádražní zahradě není stavbou ve smyslu stavebního řádu. **Nález z 23. října 1923, č. 17. 478, Boh. č. 2789/1923**
9. Stavbou ve smyslu stavebního řádu nelze pokládati jakoukoli uměle přivoděnou změnu terénu, jako je vykopání jámy, vyhloubení struh nebo zřízení náspu apod., nýbrž pouze změnu přivoděnou činností stavební podle zásad stavitelského umění, tj. činností, kterou se s použitím stavebního materiálu (cihel, kamene, malty, betonu apod.) vytvoří nový stavební objekt. **Nález z 25. října 1935, č. 18. 927, Boh. č. 12. 091/1935**
10. Povolení ku zřízení, změně nebo používání osobní zdviže v obytné budově jest stavební věcí. **Nález z 2. června 1914, č. 2875, Budw. č. 10. 310/1914**
11. Stavba silnice není stavbou ve smyslu stavebního řádu a není podrobena stavebnímu řízení konsensnímu. **Nález z 6. května 1919, č. 1973, Boh. č. 96/1919**
12. Stavby provisorní, jak nasvědčuje ustanovení § 121 st. ř., pro svou provisorní povahu nejsou z dosahu stavebního řádu vyloučeny. **Nález z 19. října 1927, č. 21. 129, Boh. č. 6815/1927**
13. Uděluje-li se stavební povolení zpravidla jako stavební konsens definitivní, pak bez pozitivního zákonného zákazu stavebního povolení provizorního – a zákaz takový ve stav. řádu obsažen není a z jeho ustanovení nedá se ani vyvoditi – není argumento a majore ad minus možno logicky uznati, že by zásadně nebylo vůbec možno k žádosti stavebníkově uděliti stavební povolení provisorní, tj. na dobu časově omezenou, uváží-li se, že provisorní stavební povolení touto svou časovou omezeností znamená minus proti stavebnímu povolení definitivnímu. Nelze proto v tom, že rozhodnutím uděleno bylo straně dodatečné provisorní stavební povolení omezené na dožití, o sobě spatřovati nezákonnost. **Nález ze 14. ledna 1938, č. 3095/35-3, Boh. č. 14. 057/ 1938**
(Pozn.: *Provizorními stavbami lze tedy v dnešní terminologii chápat stavby dočasné ve smyslu § 2 odst. 3 věty druhé zákona – viz komentář k tomuto ustanovení.*)
14. Za novou stavbu sluší pokládati takovou stavbu, kteráž ve všech částech od samých základů jest nově provedena. **Nález z 3. dubna 1918, č. 3434, Budw. č. 12. 082/1918**
15. Za novostavby, přístavby a přestavby mohou se pokládati jen budovy a části budov, nikoliv však pouhé hrazení; proto při hrazení není třeba provéstí řízení, předepsané pro ustanovení čáry a výšky rovinné. **Nález z 23. června 1892, č. 2046, Budw. č. 6695/1892**
16. Pro reklamu mohou být využity jak stavby, tak zařízení. Je-li objekt pro reklamu posouzen stavebním úřadem jako stavba, pak takový objekt podléhá režimu staveb podle stavebního zákona. Je přitom nerozhodné, zda jde o stavbu movitou či nemovitou. **SjS 6/1998, č. 230**
(Pozn.: *Viz § 2 odst. 3 a § 3 odst. 2 věta první a druhá zákona, s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 větě třetí zákona.*)
17. Pojem „stavba“ stavební zákon nedefinuje, s výjimkou náznačky definice v § 139b odst. 1 (pozn.: *nyňi § 2 odst. 3 zákona*), v němž se uvádí, že za stavbu se považují veškerá díla stavební bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel, či dobu trvání. Z tohoto ustanovení však nelze dovodit nic jiného než to, že jde-li již o stavbu, je nerozhodné, z jakého materiálu, jak důkladně je provedena, k jakému účelu má sloužit, resp. zda se z časového hlediska jedná o stavbu provizorní nebo trvalou. Pro vymezení pojmu „stavba“ je též nerozhodný způsob jejího spojení se zemí ve smyslu dělení věcí na movité a na nemovitosti

podle občanského zákoníku. Určení toho, zda něco stavbou je nebo není, proto závisí na zhodnocení zjištěných skutečností a jejich právní kvalifikaci stavebním úřadem, resp. správním orgánem. Správní orgán si ale nemůže při tomto určení počínat libovolně, nýbrž musí respektovat existující kritéria, daná obecně uznávanou naukou, jakož i rozhodovací činností soudů. Z hlediska zákona je „stavba“ výsledkem stavební činnosti, tj. činnosti, kterou se s použitím stavebního materiálu vytvoří nový stavební objekt. **SJS 4/2001, č. 827**

[Pozn.: Z citovaného ustanovení lze zcela nepochybně dovést více než jen to, že „jde-li již o stavbu, je nerozhodné...“. Především z něj lze dovést, že za stavbu se považují „veškerá stavební díla“, tj. že stavba, má-li podléhat stavebnímu zákonu, musí být především, a to vždy, stavebním dílem (viz § 2 odst. 3 zákona a komentář k tomuto ustanovení).]

18. Nejprve je třeba si vyjasnit otázku, zda to, co vzniklo na pozemku položením panelů, je, nebo není stavba. Konečně ani stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž ponechává prostor pro volnou úvahu – správní uvážení správního orgánu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv. mokrým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesařskými nebo truhlářskými, při nichž jsou jednotlivé stavební prvky spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak. Volně položené panely za stavbu považovat nelze. **SbNSS 2/2004, č. 93**

19. Lyžařský vlek, jehož mezilehlé podpěry oběžného lana i horní (vratná) a dolní (poháněcí) stanice jsou upevněny do podkladu (travnaté plochy), jen vetknutím trnů či malých betonových patek, takže jej lze přemístit jinam úkonem jen minimálně měnícím či poškozujícím podklad a umožňujícím jeho narušení velmi jednoduše odstranit a napravit, je přemístitelnou stavbou, avšak nikoliv přenosnou stavbou ve smyslu § 79 odst. 3 písm. j) stavebního zákona z roku 2006. *[Pozn.: Tento judikát v terminologii, kterou používá, vychází vzhledem k době, kdy byl vydán, z dosavadní právní úpravy, platné do 31. 12. 2012, která používala pojem „přenosná stavba“, obsažený např. v cit. ustanovení (přenosné stavby, zařízení a konstrukce) a dále např. v § 103 odst. 5 písm. g) bod 3. zákona (přenosná zařízení, konstrukce a lešení). Současná právní úprava však již tento pojem nezná, rovněž nezná ani pojem „přemístitelná stavba“ a neznala jej ani dosavadní právní úprava platná do 31. 12. 2012. Proto rozlišování přenosných a přemístitelných staveb, které mělo zcela klíčový význam podle dosavadní právní úpravy, svůj význam ztratilo, když lze snad jen konstatovat, že přemístitelná je dnes v zásadě každá stavba, zatímco za přenosnou lze považovat jen takovou, kterou lze přemísťovat s použitím pouhé lidské síly, tj. bez jakýchkoliv mechanismů, bez použití jakýchkoliv technických prostředků. Naprostou většinu staveb dosud označovaných jako přenosné – viz např. § 79 odst. 3 písm. j) právní úpravy platné do 31. 12. 2012 – bude možné s účinností od 1. 1. 2013 zařadit do kategorie uvedené v ustanovení § 79 odst. 2 písm. o) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), pro kterou vzhledem k cit. ustanovení a vzhledem k § 103 odst. 1 písm. a) a § 119 odst. 1 věť první zákona platí, že vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu.]* **SbNSS 3/2011, č. 2209**

20. Pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ je nutno rozumět tak, že se jedná o výrobek, který plní funkci, kterou obvykle plní stavby ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006. Nejpodstatnějším charakteristickým znakem výrobku plnícího funkci stavby ve smyslu stavebního zákona je to, že se jedná o výrobek umístěný na určitém, konkrétním místě trvale nebo dlouhodobě. Takovým výrobkem může být i silniční vozidlo. Stavební zákon hovoří zcela obecně o „výrobcích“, a nevylučuje tedy z této definice předem žádné typy výrobků, tj. ani silniční vozidla, ať už motorová, nebo nemotorová. Bude-li silniční vozidlo umístěno na pozemku trvale a bude-li trvale určitou funkci vyhrazenou zpravidla jen stavbám (např. bude sloužit k bydlení), bude umístění takového výrobku na pozemek podléhat ohlášení stavebnímu úřadu. Skutečnost, zda je předmětný výrobek umístěn na pozemku trvale či dlouhodobě, anebo nikoliv, bude nutno zkoumat v každém případě individuálně, podle konkrétních okolností, pokud osoba, která výrobek na pozemek umístila, svůj záměr výslovně stavebnímu úřadu nevyjeví. Záměru ponechat výrobek na pozemku dlouhodobě nebo trvale bude tak např. nasvědčovat umístění předmětného výrobku na podezdívku (po jeho sejmutí z podvozku) (...), ale může se jednat právě i o vybudování přípojek sítí technického vybavení (...). Dalšími vodítky pak mohou být terénní úpravy provedené v souvislosti s umístěním předmětného výrobku,

vybudování stálých přístupových cest k tomuto výrobku (...). [Pozn.: Tento judikát vychází vzhledem k době, kdy byl vydán – roku 2011 –, z dosavadního odlišení výrobku jako samostatné kategorie od stavby jako stavebního díla, zatímco podle platné právní úpravy účinné od 1. 1. 2013 se výrobek plnicí funkci stavby nově považuje za stavbu, tj. při posuzování jeho umístění, provedení z hlediska užívání k určenému účelu se na něj pohlíží jako na „klasickou“ stavbu ve smyslu § 2 odst. 3 zákona. Viz také důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 350/2012, kde se uvádí mj.: „Doplněním se výslovně uvádí, že výrobek plnicí funkci stavby se považuje za stavbu (§ 2 odst. 3). Absence přímého vyjádření vyvolávala pochybnosti při posuzování, zda výrobek plnicí funkci stavby podléhá stejnému režimu jako stavba, včetně posuzování souladu s obecnými požadavky na výstavbu a povinnosti oznámení odstranění. Platný stavební zákon používá termín ‚výrobek plnicí funkci stavby‘ s ohledem na to, že pro bydlení, rekreaci i další účely vznikají stavební nebo montážní technologií na staveništi, ale stále častěji i jiné objekty, které lze koupit a na pozemku pouze smontovat (stejně jako např. skříň) nebo mohou být na pozemek vcelku dovezeny, např. mobilní domy (‚mobilheimy‘). Legální definici pojmu platný stavební zákon neobsahuje, pro účely praxe se pojem ‚výrobek plnicí funkci stavby‘ vysvětluje za pomoci definice výrobku z § 2 písm. a) zák. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Protože je nezbytné, aby umístování a základní požadavky na vlastnosti staveb byly u těchto výrobků posuzovány ze stejných hledisek jako ‚klasické‘ stavby, neboť účinky jejich existence a užívání jsou v podstatě shodné jako účinky a užívání staveb sloužících stejným účelům, je třeba to přesně v zákoně vyjádřit.“] SbNNS 10/2011, č. 2394

21. Pro rozhodnutí ve věci je nutno nejprve zodpovědět otázku, zda „zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu“, jak byl předmět řízení označen ve správních rozhodnutích, je změnou stavby ve smyslu § 54 stavebního zákona (pozn.: rozumí se ve smyslu § 54 zák. č. 50/1976 Sb., dnes analogicky podle § 108 odst. 1 ve spojení s § 2 odst. 4 zákona). Nejvyšší správní soud k tomu předesílá, že stavbou ve smyslu stavebního zákona je v daném případě budova bytového domu (...), nikoliv pouze bytová jednotka (...) ve vlastnictví stěžovatelky. Obdobně jako správní orgány pak Nejvyšší správní soud při posouzení nadšené otázky vycházel z § 139b odst. 3 písm. c) citovaného zákona [pozn.: v současné době § 2 odst. 5 písm. c) zákona], podle kterého změnami dokončených staveb jsou i stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považují i změny ve vytápění stavby, pokud se nejedná o pouhé opravy ústředního vytápění (...). Jako druhou v pořadí pak musel Nejvyšší správní soud řešit otázku, zda zhotovení samostatného plynového vytápění bytu stěžovatelky lze považovat za změnu ve vytápění stavby, jak je výše uvedeno. I v tomto bodu musel dát soud za pravdu argumentaci uvedené v napadeném správním rozhodnutí. Zřízení samostatného plynového vytápění pro jeden byt v domě s ústředním vytápěním je možné jen při splnění povinnosti stanovené zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, i zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (...). Je zřejmé, že vytápění jednotek v budově tvoří vzájemně provázaný systém, kdy změna ve vytápění jednotky má vliv na vytápění domu jako celku. Připojení jednotky na samostatný plynový kotel mimo ústřední vytápění tak sice je z hlediska zákona možné, je však vázáno na řadu technických podmínek a nelze je posuzovat izolovaně, bez zřetele na celkovou tepelnou bilanci stavby a na bezpečnostní a požární předpisy. O tom ostatně svědčí i potřeba stanovisek zúčastněných orgánů státní správy (pozn.: dotčených orgánů). Lze tedy uzavřít, že zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu stěžovatelky (...) je svým charakterem změnou stavby bytového domu (...), že tento dům je v podílovém spoluvlastnictví a k jeho správě je zřízeno společenství vlastníků, bylo podle § 11 odst. 5 zákona vlastnictví bytů k vydání stavebního povolení nutné, aby o změně stavby přijalo shromáždění společenství vlastníků usnesení se souhlasem všech vlastníků jednotek. Na základě této výchozí úvahy pak posoudil Nejvyšší správní soud námitky uplatněné stěžovatelkou. Především je nutno uvést, že se stěžovatelka mylí, pokud zřízení samostatného plynového vytápění považuje za změny a úpravy uvnitř bytu, které jsou výlučně v dispozici vlastníka jednotky a ostatních vlastníků se nijak nedotýkají. Jak je zřejmé z předložené technické dokumentace, minimálně odvod spalin by byl řešen přes vnější obvodovou zeď, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, a stavební úprava zamýšlená stěžovatelkou by se tedy jejich práv bezprostředně dotkla. I kdyby však předchozí skutečnosti nebylo, byl by nutný souhlas všech vlastníků jednotek s ohledem na výše uvedený závěr, že změna vytápění je svým charakterem změnou stavby ve smyslu § 139b stavebního zákona (pozn.: nyní § 2 odst. 5 zákona). Z tohoto hlediska pak považuje Nejvyšší správní soud za zcela irrelevantní argument stěžovatelky, že

odpojení topných těles v bytě není narušením otopné centrální soustavy, neboť stěžovatelka je od ní odpojena již nyní a k žádným důsledkům nedošlo. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že žádost stěžovatelky o stavební povolení nebyla zamítnuta z důvodů věcných, tj. z důvodu nemožnosti takové úpravy, ale z důvodu nesplnění zákonných předpokladů k věcnému posouzení, tj. kvůli tomu, že nezískala k úpravám, které jsou dle zákona považovány za změnu stavby, souhlas všech vlastníků jednotek v budově (...). **SbNNS 4/2008, č. 1522**

22. Nejvyšší správní soud se dále zabýval otázkou, zda v daném případě byly dány podmínky aplikace § 56 písm. g) stavebního zákona (*pozn.: dnes § 108 odst. 1 ve spojení s § 2 odst. 4 zákona*), především pak, zda je správný závěr městského soudu, že i v tomto případě je nutno vycházet z definice pojmu „stavební úprava“ obsažené v § 139b odst. 3 tohoto zákona (*pozn.: rozumí se zák. č. 50/1976 Sb. – nyní § 2 odst. 5 zákona*). Ustanovení § 139 odst. 3 tohoto zákona obsahuje především legální definici pojmu „změna dokončených staveb“. Rozlišuje a) změny, jimiž se stavby zvyšují, b) změny, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují, a c) změny při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Změny ad a) označuje jako nástavby, ad b) jako přístavby a změny ad c) jako stavební úpravy. I když formulace tohoto ustanovení, zejména písm. c), není nejlepší a není např. použita formulace „stavební úpravy, jimiž se rozumí ...“, jedná se o definice pojmů „nástavba“, „přístavba“ a „stavební úprava“. Jde tedy ve své podstatě o „definice uvnitř definice“, tedy i o definici pojmu „změna dokončených staveb“ za použití dalších, rovněž definovaných pojmů. Pojem „stavební úpravy“ v § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona [*pozn.: nyní § 2 odst. 5 písm. c) zákona*] nelze považovat za nedefinovaný, právně neurčitý pojem v obecném smyslu. V takovém případě by totiž byl tento pojem v podstatě totožný s pojmem „změna dokončené stavby“. Ve stavebním zákoně jsou oba tyto pojmy používány, a to nikoliv jako synonyma. Např. v § 32 odst. 2 písm. a). (*Pozn.: podle cit. ustanovení: „Územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce“; tomuto ustanovení odpovídá nyní § 79 odst. 6 zákona: rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.*) I v případě posledně uvedeného ustanovení Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4. 9. 2003, č. j. 7 A 178/2002-36, dospěl k závěru, že tento pojem je nutno vykládat dle legální definice obsažené v § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona (...). Především základním principům tvorby a výkladu právních předpisů by odporoval závěr, že stejný pojem ve stejném právním předpise je možno vykládat odlišně, pokud výjimečně odlišný obsah pojmu není zcela jasně vyjádřen v tomto předpisu. Tak tomu ani v daném případě není. Nic na tom nemůže změnit ani to, že § 56 včetně písm. g) stavebního zákona je bezesporu ustanovením speciálním, upravujícím výjimku ze zásady vyjádřené v § 54 a 55 stavebního zákona. (*Pozn.: citovaným ustanovením by v současné době odpovídala svým obsahem a smyslem ustanovení § 103 odst. 1 a § 108 odst. 1 zákona.*) **SbNNS 7/2008, č. 1601**

23. Pokud dojde k úplné výměně stožárů elektrického vedení, včetně nového zemního osazení takových stožárů, nejedná se o pouhou stavební úpravu, ale o stavbu novou, která vyžaduje stavební povolení. **SbNNS 7/2008, č. 1600**

24. Pojem „stavba“ z hlediska občanskoprávního. Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou (...). Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb, kterou je i posuzovaná budova, stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů veškeré další stavební práce bezvýznamné, i když náklady na ně mnohonásobně převyšují náklady již naložené. Vše, co v důsledku přístavby, přestavby, jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnický náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku. Z podobného pohledu, jako je posuzován okamžik vzniku stavby, je nutno zkoumat okamžik jejího zániku jako věci. Nadzemní stavba tudíž zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení

prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít jedinele i jiným způsobem (např. obestavením), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve zcela převažující většině i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Z hlediska posouzení otázky zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudované konstrukce pak tvoří součást stavby nové, anebo nezanikla a nově zbudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů. **SbNS 12/1998, č. 105**

Související ustanovení:

§ 3 – terénní úpravy, zařízení a udržovací práce; § 4 – dotčené orgány; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 84–94 – územní řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby vyžadující ohlášení, resp. stavby, u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – ohlášení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

čl. 1 a 3 ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavním zákonem č. 146/2001 Sb.; § 118–120 obč. zák.; § 1, § 2 odst. 1, § 18 odst. 1 a § 34 zák. o obcích; § 1 odst. 1, § 2 zák. o krajích; § 1 odst. 1 a 2, § 11 odst. 1 a 2 zák. o hl. m. Praze a příloha k zák. o hl. m. Praze (Seznam katastrálních území v hlavním městě Praze); § 55 a § 56 odst. 1–3 vodního zákona; § 1 a 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně; § 1–3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů; § 1, 2, 4–7 a 10–14 zák. o poz. kom.; § 1, 2, 4, 5 a 7 dráž. zák. (úplné znění vyhlášeno pod č. 460/2006 Sb.); § 1, § 2 odst. 7 a § 36 zák. o civ. let., jak vyplývá z pozdějších změn (úplné znění vyhlášeno pod č. 439/2006 Sb.); § 1–4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů; § 2 odst. 2 písm. a), b) a c) energetického zákona; § 1, § 2 písm. h) až k) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů; § 14 zákona č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů; § 1–3 zák. o ochr. přír. a kraj. (úplné znění vyhlášeno pod č. 460/2004 Sb.); § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; § 12 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu; § 1–2 odst. 3 katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů; § 2–3 zák. o stát. pam. péči; § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; § 1, 2, 5–7, § 9 odst. 1, § 10, § 19 písm. b) živn. zák. a příloha č. 2 k živn. zák. (Živnosti vázané – Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb, jejich změn a odstraňování); § 2 odst. 2 obč. zák.; § 19 a § 23 horního zákona; § 2 a 3 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů; OTP; OTPP; OTPI

Literatura:

1. Malý, S. Stavební zákon – 4 roky praxe. Základní pojmy a kategorie stavebního zákona. *Právní rádce*. 2011, č. 7, příloha *Praktická příručka*, s. I–VIII.
2. Vobrátilová, Z. K povolování změny stavby před jejím dokončením. *Bulletin Stavební právo*. 2011, č. 2, s. 33, 34.
3. Varhaník, J., Malý, S. *Zákon o státní památkové péči. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 370–379.

§ 3**(Terénní úpravy a zařízení)**

(1) Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, zavážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

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

(3) Stavenišťem se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.

(4) Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

(5) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavební záměr, rozumí se tím podle okolností stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.

K § 3

1. Stavební zákon s účinností od 1. 1. 2007 definuje jak pojem „terénní úpravy“ (odst. 1), tak „zařízení“ pro účely stavebního zákona (odst. 2). Oba pojmy jsou na rozdíl od základního pojmu „stavba“ (§ 2 odst. 3 zákona) vymezeny vždy poměrně obsáhlým příkladným výčtem konkrétních případů (typů), které se za terénní úpravy, resp. zařízení (v jejich případě jde výlučně o příkladný výčet) pro účely stavebního zákona typicky považují, když v případě terénních úprav je nejprve použito obecnější vymezení této kategorie, a to, že jde o zemní práce a změny terénu.

K odst. 1

2. Stavební zákon definuje nově pojem „terénní úpravy“, a to jednak pozitivně (formulace „terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí a odtokové poměry...“), jednak negativně (formulace „nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem...“).

3. Ze zákonné definice je zřejmé, že současná právní úprava považuje, na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (srov. § 71 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.), za terénní úpravy především jenom ty zemní práce a změny terénu, kterými se „*podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry*“. To znamená, že tato charakteristika je nově pojmovým znakem terénních úprav, když podle dosavadní právní úpravy byla důvodem, pro který terénní úpravy podléhaly stavebnímu zákonu, ale nebyly jejich pojmovým znakem, jak je ze srovnání obou citovaných ustanovení zřejmé. Dosavadní právní úprava tak rozlišovala terénní úpravy podléhající a nepodléhající zákonu.

4. Zákon dále po obecné charakteristice terénních úprav příkladmo uvádí jednotlivé typy terénních úprav. Formulace uvedená v komentovaném ustanovení zákona, která např. skladovací a odstavné plochy jako takové přímo označuje za terénní úpravy a vedle toho současně stanoví, že v případě hřišť a sportovišť jsou terénními úpravami pouze úpravy pozemků pro jejich zřízení, a již nikoliv tyto plochy samotné, je zřejmě nesprávná. Skladovací, odstavné a samozřejmě i další obdobné plochy mohou a nemusí být, a to v závislosti na způsobu jejich provedení v konkrétních případech, samostatnými stavbami (viz § 2 odst. 3 zákona). Pokud jimi budou, bude většinou k jejich zřízení třeba nejprve provést určitou „úpravu“ stávajícího terénu a teprve poté, kdy bude pozemek takto připraven (upraven), bude na něm možné zřídit např. odstavnou nebo parkovací plochu, která ale sama již terénní úpravou obvykle nebude, stejně jako jí není sportovní hřiště apod. Názor, že je třeba odlišovat „terénní úpravy“ a „různé plochy“ (např. manipulační, odstavné, skladové, výstavné nebo prodejní apod.), podporuje svým systematickým členěním např. § 80 odst. 2 zákona [písm. a) a c) tohoto ustanovení a zcela shodně § 80 odst. 3 písm. a) a b) a § 96 odst. 2 písm. f) a g) zákona – viz komentář k těmto ustanovením].

5. Správné rozlišení obou samostatných kategorií bylo podle předchozí právní úpravy zřejmé např. z § 5 odst. 2 dosavadní vyhlášky ÚSR (č. 132/1998 Sb.), když v něm byly zřetelně rozlišeny terénní úpravy [viz písm. a) tohoto ustanovení], jako např. závážky, příkopy, násypy, lomy, pískovny a vedle nich [viz písm. c) téhož ustanovení] zřizování hřišť, skladovacích a odstavných ploch. Z obsahu citovaného ustanovení bylo zcela zřejmé, že v případech uvedených pod písm. c) nejde o terénní úpravy, které byly výslovně, byť jen příkladmo, uvedeny pouze pod písm. a) odst. 2 citovaného ustanovení. Toto správné rozlišení platná právní úprava, a to ani ve znění účinném od 1. 1. 2013, bohužel nerespektuje.

K odst. 2

6. Stavební zákon s účinností od 1. 1. 2007 definuje, a to nejprve pozitivně, také pojem „zařízení“. Zařízením se pro účely stavebního zákona rozumí např. „*informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení...*“. Dále zařízení vymezuje negativně, když výslovně uvádí „*pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3*“ (rozumí se o stavbu pro reklamu podle věty třetí tohoto ustanovení). Závěrem pak komentované ustanovení uvádí: „*Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.*“

7. Kromě „zařízení“ ve shora uvedeném významu, tj. jen jako informační a reklamní zařízení, zákon ve znění platném od 1. 1. 2013 používá pojem „zařízení“ v celé řadě dalších ustanovení, a to v rozdílných významech, např.: 1. § 79 odst. 2 písm. e) – podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní

informace na pozemních komunikacích; 2. § 79 odst. 2 písm. j) – antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách; 3. § 79 odst. 2 písm. o) – stavba do 25 m² zastavěné plochy a ..., která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k ... a nejedná se o jaderné zařízení; 4. § 103 odst. 1 písm. e) bod 1. – stavby o jednom nadzemním podlaží do ..., jestliže neobsahují ... hygienická zařízení ani ... , neslouží k výrobě nebo ... a nejedná se o jaderná zařízení; 5. § 103 odst. 1 písm. e) bod 4. – nadzemní a podzemní komunikační vedení ... a související komunikační zařízení, včetně jejich ...; 6. § 104 odst. 1 písm. g) stavby zařízení staveniště neuvedené ... a některé další kategorie.

8. Z tohoto jen příkladného výčtu je zřejmé, že zákon používá pojem „zařízení“ ve velmi odlišných významech, než jak je tento pojem definován v § 3 odst. 2 zákona, aniž by však tento „univerzálně“ používaný pojem v některých jeho dalších významech v ustanoveních, v nichž je použit (viz výše), nějak přímo vymezoval.

9. Stavební zákon však především rozlišuje „informační a reklamní zařízení“, které není stavbou ve smyslu § 2 odst. 3 zákona, a vedle něj také „stavby pro tyto účely“, i když zákon výslovně uvádí pouze stavbu pro reklamu, a nikoliv – bez zřejmého důvodu – již stavbu pro informaci (viz § 2 odst. 3 věta čtvrtá zákona). Zákonná právní úprava platná do 31. 12. 2006 vůbec pojem „stavba pro reklamu“, resp. pro informaci nebo propagaci, nepoužívala. Tento výraz používaly a nadále používají dvě prováděcí vyhlášky k zákonu – OVÚ a OTPP v § 24d, resp. čl. 60 (viz nadpisy a vlastní text obou citovaných ustanovení).

10. Vedle rozlišení dvou shora uvedených základních kategorií pak platná právní úprava stanoví, že zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu (v souladu s § 2 odst. 3 zákona opět pouze pro reklamu, a nikoliv pro informaci). V těchto případech tedy, přestože může v praxi jít o klasické panely, tabule, desky (billboardy), tj. typická zařízení, která však budou-li mít celkovou plochu větší než 8 m², budou vždy považována za stavby pro reklamu. To znamená, že budou podléhat stejným povolovacím postupům jako „klasické“ stavby, tj. stavební díla vzniklá stavební nebo montážní technologií (viz § 2 odst. 3 zákona) [viz např. § 104 odst. 1 písm. e) zákona a komentář k tomuto ustanovení].

11. Věta druhá komentovaného ustanovení stanoví, že v pochybnostech, zda se jedná o stavbu (rozumí se o stavbu pro reklamu) nebo zařízení (rozumí se informační nebo reklamní zařízení), je určující stanovisko stavebního úřadu. V těchto případech musí příslušný stavební úřad nejprve posoudit, zda se v konkrétním případě vůbec jedná buď o stavbu ve smyslu charakteristiky obsažené v § 2 odst. 3 zákona, nebo o zařízení (panel, tabuli, desku či jinou konstrukci nebo zařízení) ve smyslu § 3 odst. 2 zákona, a nikoliv např. jen o různé tkaniny (látky) z jakéhokoliv materiálu upevněné nejčastěji na štítových zdech domů nebo na lešeních tzv. horolezeckým nebo jiným obdobně jednoduchým způsobem. V těchto posledně uvedených případech nemůže stavební úřad jejich umístování (provedení) nijak regulovat, tj. ani nařizovat jejich zřizovateli jakékoliv úpravy nebo odstranění, neboť nejde ani o stavbu, ani o zařízení, podléhají však v některých případech regulaci z hlediska předpisů na ochranu památek (viz přehled souvisejících předpisů k tomuto ustanovení).

12. V případech, kdy zařazení do jedné nebo druhé kategorie nebude jednoznačné, musí stavební úřad při posuzování vždy vycházet ze stavebně technického charakteru stavby, resp. zařízení.

13. Jako typický příklad „reklamního zařízení“ lze uvést především „klasický billboard“ umístěný na štítové zdi domu nebo na oplocení, ale samozřejmě i kdekoli jinde, zejména na pozemku. Typickou „stavbou pro reklamu“ pak jsou dnes stále častěji se vyskytující stavby pro tyto účely umístěvané především v blízkosti dálnic, kdy panel (deska, tabule) obvykle velkých rozměrů (např. 10 × 6 m i více) je umístěn na vysokém ocelovém sloupu (často i 10–12 m výšky) upevněném v mohutném betonovém bloku o váze často i několika tun a pevně zapuštěném v zemi. V těchto a v obdobných případech (z hlediska způsobu provedení) je zcela nepochybné, že jde vždy o stavby pro reklamu ve smyslu § 2 odst. 3 věta čtvrtá zákona, a nikoliv o reklamní nebo informační zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona.

K odst. 3

14. Pojem „staveniště“ je s účinností od 1. 1. 2007 definován přímo v zákoně jako místo, na kterém se „provádí stavba nebo údržovací práce“, když dosud zákonem vymezen nebyl. Ustanovení týkající se staveniště jsou obsažena jen ve dvou prováděcích právních předpisech k zákonu, a to v § 24e (staveniště) vyhlášky OVÚ a v čl. 14 (označeném jako „staveniště a zařízení staveniště“) vyhlášky OTPP (viz související předpisy k § 3 zákona). Obě tato ustanovení obsahují logicky pouze podrobnější požadavky na vybavení staveniště především z hlediska požadavků na ochranu životního prostředí a bezpečnost osob při provádění stavby, ale pojem sám nijak nevymezují.

K odst. 4

15. Stavební zákon také s účinností od 1. 1. 2007 charakterizuje údržbu stavby. Na rozdíl od všech ostatních základních pojmů (§ 2 odst. 3 až 6 a § 3 odst. 1 až 3 zákona) ji charakterizuje nikoliv jejím obsahem, tj. tak, že by vymezoval, co se údržbou stavby rozumí, ale pouze jejím účelem, když stanoví, proč, za jakým účelem je třeba údržbu stavby provádět („zabezpečit její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo k znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost“). Tato charakteristika obsahující v této podobě tři dílčí charakteristiky údržbovacích prací (resp. požadavky na údržbovací práce) je převzata z předchozí poněkud podrobnější právní úpravy této problematiky (srov. § 86 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.). Pokud vlastník stavby neplní svoji zákonnou povinnost podle § 154 odst. 1 písm. a) zákona, stavební úřad postupuje tak jako doposud (a podle § 139 odst. 1 věta první zákona, když mu nově „pouze“ *může nařídit* (namísto dosavadního *nařídí*, tj. *musí nařídit* – viz § 139 odst. 1 věta první zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012) zjednání nápravy, tj. provedení konkrétních údržbovacích prací, když se tím právní úprava této problematiky vrací k té, která platila do 31. 12. 2006 (srov. § 86 odst. 2 věta první zák. č. 50/1976 Sb.).

K odst. 5

16. Toto ustanovení zavádí jako „legislativní zkratku“ nový pojem stavebního zákona – „stavební záměr“, když zákon taxativně stanoví, jaké kategorie se jím rozumí. Právní úprava platná do 31. 12. 2012 používala pojem „záměr“ (srov. např. § 86 odst. 1 a 4, § 87 odst. 2, § 90 odst. 1, § 92 odst. 2, § 110 odst. 1 zákona) a další a lze nepochybně soudit, že obsah tohoto pojmu byl totožný s obsahem pojmu „stavební záměr“ tak, jak jej definuje nová právní úprava účinná od 1. 1. 2013. Jde tedy o souhrnný pojem, který nemá „vlastní“ obsah, ale zahrnuje v sobě pět základních kategorií, které zákon (samostatně) definuje (viz komentář k ustanovením § 2 odst. 3, § 2 odst. 5, § 3 odst. 1, § 3 odst. 2 a § 3 odst. 4 zákona).

17. Tento pojem, resp. pojem „záměr“, pak zákon v dalších ustanoveních používá [srov. např. § 86 odst. 1 věta první, § 96 odst. 1 věta první, § 96 odst. 2 písm. a), § 96a – nadpis tohoto ustanovení, § 105 odst. 1 věta první, § 106 odst. 1 věta první, § 107 odst. 1 věta první, § 108 odst. 3, § 110 odst. 1 věta první, § 117 – nadpis tohoto ustanovení, § 118 odst. 1 věta druhá a další ustanovení zákona]. Bylo by možné jinak vyjádřit obsah pojmu „stavební záměr“ také tak, že jde fakticky vždy o konkrétní „stavební činnost“, která má být předmětem některého „povolovacího procesu“ upraveného zákonem. K pojmu „stavební činnost“ viz literatura k tomuto ustanovení – bod 2.

Judikatura:

Pokud v řízení o dodatečné povolení či odstranění stavby bylo zjištěno, že žalobce chtěl změnit tvar okolní krajiny na dotčených pozemcích, tedy upravit okolní terén definitivním způsobem, může stavební úřad nařídit odstranění nepovolených terénních úprav [§ 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 1976]. (Pozn.: Nyní § 129 odst. 2 až 6, ve spojení s odst. 7 zákona.) Umístění stavební suť na předmětné pozemky nemusí samo o sobě – bez výše uvedené subjektivní složky – znamenat provedení nepovolených terénních úprav. (...) Právě tato subjektivní složka jednání žalobce ve spojení s objektivním zjištěním, provedeným správním orgánem I. stupně, podle názoru soudu vymezuje po stránce obsahové pojem „provádění terénních úprav“. Samotná skutečnost navezení určitého materiálu na určité místo neznamena, že jsou automaticky provedeny terénní úpravy. (Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 1. 2008, č. j. 11 Ca 91/2007-35.) **SbNSS 6/2008, č. 1581**

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 84–95 – územní řízení; § 96 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. stavby, pro něž ohlášení stavebnímu úřadu postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení; § 133 – průběh kontrolní prohlídky stavby; § 134 odst. 1–5 – kontrolní prohlídka stavby, rozhodnutí a opatření stavebního úřadu

Související předpisy:

§ 19 a 23 horního zákona; § 2 a 3 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů; § 9–14 zák. o stát. pam. péči; § 24e OVÚ, čl. 14 OTPP

Literatura:

1. Malý, S. Stavební zákon – 4 roky praxe. Základní pojmy a kategorie stavebního zákona. *Právní rádce*. 2011, č. 7, příloha *Praktická příručka*, s. I–VIII.
2. Varhaník, J., Malý, S. *Zákon o státní památkové péči. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 370–379.