

Nové stavební právo V - Kontrola a zajišťování pořádku ve výstavbě

(pomůcka k orientaci v textu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon; stav ke dni 1. 1. 2025)

A. Stavební kontrola

= správní dozor na úseku stavebního řádu

- východiska (§ 291, 292)

- procesní postup upraven kontrolním řádem

- zvláštnosti týkající se oprávnění vstupu na pozemek a do stavby (§ 293)

... vstup s vědomím vlastníka (§ 293 odst. 1)

... vstup bez vědomí vlastníka (§ 293 odst. 2 až 5)

... „zajišťovací“ prostředek (§ 293 odst. 6)

- opatření navazující na kontrolní zjištění (§ 294-296); o nich viz níže

- od stavební kontroly je třeba odlišovat kontrolní prohlídku stavby (§ 227); na její provádění se nevztahuje kontrolní řád

Poznámka:

Stavební zákon upravuje i jiné kontrolní činnosti [kontrolu ve věcech územního plánování (§ 287-290), kontrolu výkonu působnosti stavebních úřadů (§298 a 299) a kontrolu výkonu přenesené působnosti při vydávání prováděcího právního předpisu orgánem územního samosprávného celku (§ 300; viz § 333 odst. 3)].

B. Reakce stavebního úřadu na zjištění závad na stavbě*

1. Opatření k nápravě

- nařízení odstranění stavby, jejíž vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav [§ 250 odst. 1 písm. a)]

... netýká se stavby, která je kulturní památkou

... řízení §250 odst. 2, § 251

... obsah/náležitost rozhodnutí § 252

... pozor: toto opatření není jako opatření k nápravě označeno a jeho systematické začlenění do textu zákona je problematické

* Platí rovněž pro terénní úpravy a zařízení (§261 odst. 1 a § 304 odst. 3).

- následující opatření k nápravě se ukládají jak samostatně, tak v návaznosti na stavební kontrolu (arg. § 295 odst. 1); systematické začlenění v rámci stavební kontroly je problematické

- podle § 295 odst. 1 jde o nařízení

= provést udržovací práce [§ 295 odst. 1 písm. a)]

= provést nezbytné úpravy stavby [§ 295 odst. 1 písm. b)]

= provést nutné zabezpečovací práce [§ 295 odst. 1 písm. c)]

= neodkladně odstranit stavbu [§ 295 odst. 1 písm. d)]

= vyklidit stavbu [§ 295 odst. 1 písm. e)]

... řízení/rozhodnutí (§ 295 odst. 2 až 7); viz též § 227

= možnost řízení na místě § 295 odst. 5, subsidiárně § 143 správního řádu

- mimoexekuční provedení nařízených opatření k nápravě (§ 296)

... i nařízení činnosti třetí osobě (stavebnímu podnikateli) § 296 odst. 1

... úhrada nákladů, uložení povinností § 296 odst. 2

- k soudnímu přezkumu viz § 306-309

2. Zakazující opatření

- zakazující opatření se ukládají jak samostatně, tak v návaznosti na stavební kontrolu (arg. § 294 odst. 1); systematické začlenění v rámci stavební kontroly je problematické

- podle § 294 odst. 1 jde o zákaz

= stavební/montážní činnosti [§ 294 odst. 1 písm. a)]

= odstraňování stavby [§ 294 odst. 1 písm. b)]

= užívání stavby [§ 294 odst. 1 písm. c)]

... řízení/rozhodnutí (§ 294 odst. 2 a 3); viz též § 227

= možnost řízení na místě § 295 odst. 5, subsidiárně § 143 správního řádu

- k soudnímu přezkumu viz § 306-309

3. Další opatření

- o bližší nespecifikovaných dalších opatřeních se zákon zmiňuje v souvislosti se zakazujícími opatřeními v § 294 odst. 3

- v návaznosti na nařízení opatření k nápravě zákon zmiňuje o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě (§ 297)

... zvláštnosti řízení § 297 odst. 3 a 4

... obsah/náležitosti rozhodnutí § 297 odst. 1 a 2

C. Reakce stavebního úřadu na zjištění tzv. černé stavby*

1. U staveb v povolovacím režimu

► stavba prováděná/provedená bez povolení záměru nebo v rozporu s ním = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. b)]; možný „doplňek“ = nařízení obnovení předcházejícího stavu stavby (§ 253 odst. 1)

... pozor: ve vztahu ke stavbě provedené v rozporu s povolením je třeba brát do úvahy ustanovení § 224 odst. 3, § 232 odst. 1 a odst. 2 písm. a) a § 233

- řízení/rozhodnutí (§ 250 odst. 2, § 251 a 252)

- alternativou může být dodatečné povolení stavby (§ 254 odst. 1, § 255-257)

- řízení o vydání dodatečného povolení stavby (§ 255 a 256); koncesní režim (arg. „lze“ v § 260 odst. 3; na povolení není právní nárok); k odvolacímu řízení viz §225-227, k soudnímu přezkumu viz § 306-309

- náležitosti dodatečného povolení (§ 256 odst. 3)

- „společně“ vydání kolaudačního rozhodnutí (§ 256 odst. 4) vt

- lapsus = „tohoto“ v textu § 250 odst. 1 písm. b)

2. U staveb ve volném režimu

► stavba prováděná/provedená v rozporu s právními předpisy = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. d)]

- alternativou je nenařízení odstranění stavby, byla-li uvedena do souladu s právními předpisy (§ 254 odst. 3); řízení o nařízení odstranění stavby bude zastaveno

► stavba prováděná/provedená v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. h)]

D. Další nařizovací činnost stavebního úřadu

► v reakci na zamítnutí žádosti o vydání nového povolení záměru v opakovaném řízení po předchozím zrušení povolení záměru v přezkumném řízení, nebo na zrušení povolení záměru v řízení před soudem povolení záměru = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. c); § 258 odst. 4] ^{*(†)}

- opakované řízení o vydání rozhodnutí o povolení záměru (§ 258 a 259); povolovací režim k odvolacímu řízení viz § 225-227, k soudnímu přezkumu viz § 306-309
- náležitosti nového povolení záměru (§ 260 odst. 2 a 3)
- „společné“ vydání kolaudačního rozhodnutí nebo nového kolaudačního rozhodnutí (§ 260 odst. 4 a 5)
- lapsus = „tohoto“ v textu § 250 odst. 1 písm. c)

► v reakci na nedokončení stavby v době platnosti povolení = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. f)]^{*(†)}

- k platnosti povolení záměru a k prodloužení platnosti viz § 198
- nemělo by být vyloučeno dodatečné povolení stavby
- vzhledem k ustanovení věty druhé § 198 odst. 1 v současnosti neaktuální

► v reakci na uplynutí stanovené doby trvání dočasné stavby, nebo na zamítnutí žádosti o prodloužení doby trvání stavby = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. e); § 260 odst. 5]^{*(†)}

- řízení o vydání povolení prodloužení trvání doby stavby (§ 254 odst. 4; § 260); koncesní režim (arg. „lze“ v § 260 odst. 3; na povolení není právní nárok); k odvolacímu řízení viz §225-227, k soudnímu přezkumu viz § 306-309
- náležitosti rozhodnutí (§ 260 odst. 4)
- konkurence s rekolaudací [srov. § 6 odst. 2 písm. e)]

► v reakci na neobnovení stavby poškozené nebo zničené mimořádnou událostí = nařízení odstranění stavby [§ 250 odst. 1 písm. g)]; k tomu viz § 264

► v reakci na neplnění povinnosti pořídit pasport stavby = nařízení pořídit pasport stavby (§ 245 odst. 1 a 3)

D. Přestupky^{*(†)}

- skutkové podstaty § 301-303
- lapsus = chybějící „provádí“ v textu § 301 odst. 1 písm. a)-b) ... srov. rozdíl s § 250 odst. 1
- příslušnost § 304 odst. 1
- uplatňování správní odpovědnosti jak v návaznosti na stavební kontrolu, tak samostatně; v návaznosti na kontrolu viz § 51 odst. 4 správního řádu a § 81 zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich
- na okraj: viz § 306 odst. 1