

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**ZABEZPEČENÍ VÝKONU MÍSTNÍ STÁTNÍ
SPRÁVY SE ZAMĚŘENÍM NA ODBOR VÝSTAVBY
A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE MĚSTSKÉHO
ÚŘADU V SOBĚSLAVI**

Autor práce: Markéta Drsová

Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě

Forma studia: Prezenční

Vedoucí práce: Mgr. Bc. Josef Kříha

Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

2020

VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH STUDIÍ, z. ú.
Žižkova tř. 6, 370 01 České Budějovice

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení studenta: Markéta Drsová
Studijní program: Bezpečnostně právní činnost
Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě
Forma studia: Prezenční
Místo studia: České Budějovice

Název bakalářské práce: Zabezpečení výkonu místní státní správy se zaměřením na Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi

Název bakalářské práce v anglickém jazyce: Security performance of state administration with a focus on the Department of Construction and Regional Development in Soběslav


Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií
Vedoucí bakalářské práce (jméno a příjmení, titul): Mgr. et Bc. Josef Kříha

Datum zadání bakalářské práce (měsíc, rok): duben, 2019


Cíl bakalářské práce:

Hlavním cílem je formou teoreticko-analyticko syntetizujícího postihu rámcově vymezit základní pojmosloví zkoumané problematiky, včetně legitimacy činnosti věcně a místně příslušných stavebních úřadů s ohledem k vyhodnocení „de lege lata“ právního stavu tzv. zvláštní právní úpravy, tj. zákonných a podzákonných právních předpisů.

Vedlejším cílem je formou empirického výzkumného šetření objasnit spokojenost občanů s činností konkrétního věcně a místně příslušného Odboru výstavby a regionálního rozvoje v Soběslavi pomocí kvalitativního (dotazníkového) výzkumného šetření.

Student: Markéta Drsová	30.4.2019	Drsová
Vedoucí práce: Mgr. et Bc. Josef Kříha	1.5.2019	

Schvaluji zadání bakalářské práce:

Vedoucí katedry: doc. JUDr. Roman Svatoš, Ph.D.	12.5.19	
Prorektorka pro studium a vnitřní záležitosti: RNDr. Růžena Ferebauerová	21.5.19	Ferebauerová
Pověřený rektor: doc. Ing. Jiří Dušek, Ph.D.	23.5.2019	J. Dušek



Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval(a) samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v seznamu použitých zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce – v elektronické podobě ve veřejně přístupné části infodisku VŠERS a v tištěné podobě knihovnou VŠERS, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky vedoucího a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce systémem na odhalování plagiátů.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Mgr. Bc. Josefovi Kříhovi, za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

DRSOVÁ, M. *Zabezpečení výkonu místní státní správy se zaměřením na Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi : bakalářská práce*. České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2020. 68 s. Vedoucí bakalářské práce : Mgr. Bc. Josef Kříha

Klíčová slova: stavební zákon, stavební úřad, územní plánování, stavební řízení, stavba

Věcná část bakalářské práce (dále jen „**práce**“) teoreticko-empirickou formou aktuálně poukazuje ke zkoumané odborné tématické oblasti, která reflektuje specifickou zabezpečení tzv. „přenesené“ působnosti orgány místní státní správy, tj. věcně a místně příslušných stavebních úřadů.

Hlavním cílem práce je definovat základní pojmosloví a východiska, legislativní aspekty zkoumané tématické oblasti, tj. teoretickým způsobem demonstrovat „de lege lata“ stav účinné zvláštní právní úpravy, tj. zákonných a podzákonných právních předpisů analyticky reflektující jednotlivá ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování. Dále v rámci územního plánování a územního řízení vymezit územní rozhodnutí a územní souhlas. Na druhou stranu, v rámci stavebního řízení nastínit stavební oznámení, stavební povolení a užívání staveb.

Vedlejším cílem empirické části je formou kvalitativního (dotazníkového) výzkumného šetření demonstrovat stav spokojenosti občanů s činností Odboru výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi.

ABSTRACT

DRSOVÁ, M. *Security Performance of State Administration with a Focus on the Department of Construction and Regional Development in Soběslav : Bachelor Thesis.* České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2020. 68 p.
Supervisor : Mgr. Josef Kříha

Key words: building act, building authority, regional planning, construction proceedings, construction

The theoretical part of the bachelor thesis (hereafter referred to as the "thesis") currently points to the researched thematic area, which reflects the specificity of securing the so-called "delegated" competence of local state administration authorities, ie subjectively and locally competent building authorities.

The main aim of the thesis is to define the basic terminology and starting points, legislative aspects of the studied thematic area, ie to demonstrate in theory the “de lege lata” state of effective special legislation, ie legal and sub-legal regulations analytically reflecting individual provisions of The Act on Spatial Planning. Furthermore in the case of regional planning and territorial proceedings to define territorial decisions and territorial approvals. On the other hand, in the construction proceedings to outline building announcements, building permits and the use of buildings.

The secondary goal of the empirical part is to demonstrate the state of satisfaction of citizens with the activities of the Department of Construction and Regional Development of the Municipal Office in Soběslav in the form of a qualitative (questionnaire) research.

Obsah	
Úvod.....	9
Cíl a metodika bakalářské práce	10
1 Vymezení základního pojmosloví a východisek zkoumané tématické oblasti.	12
2 Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky	14
3 Obec.....	15
3.1 Orgány obce	16
4 Stavební úřady.....	17
4.1 Obecné stavební úřady	17
4.2 Speciální stavební úřady.....	17
4.3 Vojenské a jiné stavební úřady.....	18
5 Územní plánování.....	19
5.1 Cíle a úkoly územního plánování	20
5.2 Nástroje územního plánování	20
5.2.1 Politika územního rozvoje.....	20
5.2.2 Územně plánovací podklady	21
5.2.3 Územně plánovací dokumentace.....	21
5.3 Územní řízení	22
5.4 Územní rozhodnutí a územní souhlas	23
6 Stavební řízení	25
6.1 Stavební povolení	27
6.2 Ohlášení stavby	27
7 Stavební dozor	29
8 Autorizovaný inspektor	30
8.1 Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora	31
9 Kolaudační souhlas	32
9.1 Předčasné užívání stavby.....	33

9.2	Změna v užívání stavby.....	33
9.3	Povinnosti stavebníka.....	34
9.4	Stavební deník	35
10	Stavba.....	36
10.1	Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení	36
10.2	Stavby vyžadující ohlášení	36
10.3	Stavby vyžadující stavební povolení	37
11	Vyvlastnění	37
11.1	Vyvlastňovací řízení	38
12	Soběslav.....	40
12.1	Občanská vybavenost města	40
12.2	Odbor výstavby a regionálního rozvoje v Soběslavi	41
13	Empirická část.....	42
13.1	Cíl a metoda výzkumného (dotazníkového) šetření	42
13.2	Stanovení dílčích hypotéz výzkumného šetření.....	43
13.3	Výsledky dotazníkového šetření	44
13.4	Dílčí a zevšeobecňujících výstupy empirického šetření	58
13.5	Vyhodnocení dílčích hypotéz výzkumného šetření	59
	Závěr.....	60
	Seznam použitých zdrojů	62
	Seznam grafů	65
	Přílohy	66

Úvod

Žijeme v době, kdy ceny nemovitostí stále stoupají, s tím souvisí i vzrůstající ceny nájemného bytů. Většina mladých lidí zvažuje stavbu vlastního domu nebo rekonstrukci bytu. Hlavním důvodem je investování peněz do nájmu za prostory, které jim nikdy nebudou patřit a raději zvažují hypotéku, kterou sice budou splácet několik dalších let, ale nemovitost jim jednou patřit bude.

Proces povolování staveb je složen z několika fází, z nichž je nejpodstatnější územní a stavební řízení. Na základě těchto procesů stavebník získá právo stavbu uskutečnit. Je důležité, aby tyto procesy byly efektivní, musí zabraňovat nelegálním činnostem a chránit tak veřejnost. Zároveň nesmí obsahovat složité postupy, díky kterým by mohly vznikat nelegální stavby. Povolení stavby není nic jiného než doložení dokumentů, které dokládají, že stavby splňuje veškeré požadavky a podmínky stanovené zákonem.

Volba tématu práce byla determinována jeho celospolečenskou i odbornou aktuálností a osobním zájmem jejího zpracovatele. O tuto problematiku se zpracovatel práce zajímá jak z pohledu běžného občana, tak z pohledu možného budoucího stavitele. Práce je především určena pro občany, kteří se rozhodli stavět a rádi by se dozvěděli více o územním řízení, stavebním řízení nebo o užívání staveb.

Cíl a metodika bakalářské práce

Cílem práce je formou teoreticko-analyticko syntetizujícího postihu rámcově vymezit základní pojmosloví zkoumané problematiky, včetně legitimacy činnosti věcně a místně příslušných stavebních úřadů s ohledem k vyhodnocení „de lege lata“ právního stavu tzv. zvláštní právní úpravy, tj. zákonných a podzákonných právních předpisů. Vedlejším cílem je formou empirického výzkumného šetření demonstrovat spokojenost občanů s činností konkrétního věcně a místně příslušného Odboru výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi pomocí kvalitativního (dotazníkového) výzkumného šetření.

Práce je rozdělena do dvou samostatných celků, kde převažující částí bude teoretická. Obě části budou složeny z třinácti kapitol.

V první kapitole budou uvedeny a popsány základní důležité pojmy stavebního zákona, které souvisí se zkoumanou problematikou a se kterými bude popřípadě dále pracováno.

V druhé kapitole bude představen zákon a jeho prováděcí vyhlášky, podle kterých stavební úřady v rámci rozhodovací činnosti postupují.

Třetí kapitola bude zaměřena na obec, orgány obce a jejich působnost na úseku územního plánování.

V čtvrté kapitole budou popsány druhy stavebních úřadů a jejich působnost, se kterými se občané mají možnost v praxi setkat.

Kapitola pátá bude zaměřena na územní plánování. Budou vymezeny cíle a úkoly územního plánování. V rámci nástrojů územního plánování bude definována politika územní rozvoje, územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace. Dále bude popsán proces územního řízení, jeho účastníci a rozhodnutí.

V šesté kapitole bude teoreticky specifikován z pohledu správního práva důležitý proces, kterým je stavební řízení. Tato kapitola se také bude zabývat kladným rozhodnutím stavebního řízení, tedy stavebním povolením. Dále bude řešen další způsob povolování staveb, kterým je ohlášení stavby.

Sedmá kapitola bude zaměřena na výkon kontrolní činnosti stavebního úřadu neboli dozorčí činnosti.

V osmé kapitole bude popsána činnost autorizovaného inspektora a možnost oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

Devátá kapitola bude definovat kolaudační souhlas a bude objasňovat běžné režimy užívání staveb a povinnosti stavebníka. Dále se kapitola bude zabývat důležitým dokumentem v rámci realizace staveb, kterým je stavební deník.

V desáté kapitole bude definován pojem „stavba“. Bude objasněno rozdělení staveb, dle toho, zda vyžadují stavební povolení, ohlášení či stavby, které nepodléhají ani stavebnímu řízení, ani procesu ohlášení.

Jedenáctá kapitola se bude zabývat vyvlastněním, vyvlastňovacím řízením, rozhodnutím a zrušením vyvlastnění.

Dvanáctá kapitola bude konkrétně zaměřena na město Soběslav. Město bude představeno základními údaji včetně občanské vybavenosti. Dále bude také představen Odbor výstavby a regionálního rozvoje.

Pro splnění jednoho z cílů bakalářská práce využívá kvalitativní výzkum, kterým je dotazníkové šetření. Dotazník byl tvořen třinácti otázkami, z nichž bylo 10 zcela uzavřených, 2 polouzavřené a 1 otevřená. Dotazníkové šetření probíhalo v období od 1. 2. 2020 do 8. 3. 2020 a vyplnilo ho celkem 105 respondentů. Výsledky tohoto šetření byly vyhodnoceny a pro lepší přehlednost zpracovány do grafické podoby pomocí programu Microsoft Excel.

1 Vymezení základního pojmosloví a východisek zkoumané tématické oblasti

Nemovitost – „*Nemovitostmi se rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“¹

Pozemek – Vymezená část zemského povrchu, popř. část území. Pozemek je nemovitou věcí. Dle občanského zákoníku je pozemek nemovitostí. Dle katastrálního zákona se pozemkem rozumí: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“²

Parcela – Pozemek, který je určen a označen parcelním číslem. Každý pozemek by měl být určen a zobrazen v katastrální mapě. Parcely se označují arabskými číslicemi ve dvou číselných řadách.³ „*Parcelní číslo má podobu samostatného kmenového čísla nebo zlomku. Parcelní číslo v podobě zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné.*“⁴

Základní pojmy, které se týkají pozemků a území pro účely stavby jsou definovány v zákoně o územním plánování a stavebním řádu, takto:

Zastavěné území – Neboli intravilán – Území vymezené územním plánem. Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.⁵ Hlavním důvodem pro vytyčení hranice zastavěného území spočívá v naplnění jednoho z cílů

¹ MĚŠTANOVÁ D., TOMÁNKOVÁ J. a kol. *Příprava a provoz stavby I.* Praha: Informatorium, spol. s.r.o., 2012. s. 10. ISBN 978-80-7333-090-3.

² BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., a kol. *Katastrální zákon. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. s. 11. ISBN 978-80-7478-703-4.

³ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., a kol. *Katastrální zákon. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. s. 17. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁴ ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška. In Sbirka zákonů. [online]. Česká republika. 2013, částka 141/2013. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>>.

⁵ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy.* 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 27. ISBN 978-80-7554-225-0.

územního plánování, tj. aby nová výstavba byla situována především v zastavěném území, které je k tomuto účelu určeno.⁶

Nezastavěné území – Pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

Stavební pozemek – Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

Zastavěný stavební pozemek – Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely. Na daném pozemku již byla stavba realizována. „Aby byla považována za zastavěný stavební pozemek, pozemková parcela má tvořit souvislý celek se stavbami, a to zpravidla pod společným oplocením.“⁷

Nezastavitelný pozemek – Pozemek, který nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.⁸ Jedná se o:

- pozemek veřejné zeleně a parku⁹;
- v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících pozemků o minimální výměře 0,5 ha, bez zahrad o výměře menší než 0,1 ha zastavěných stavebních pozemků¹⁰;
- v intervalánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Zastavitelná plocha – Plocha vymezená k zastavění v územním plánu obce nebo v zásadách územního rozvoje.

Zastavěná plocha – Součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.¹¹

⁶ Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje. *Vymezení zastavěného území. Metodický pokyn*. [online]. Praha, 2013. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/04-Vymezeni-zastaveneho-uzemi.pdf>>.

⁷ POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A. a kol. *Stavební zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 7. ISBN 978-80-7400-462-9.

⁸ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 27. ISBN 978-80-7554-225-0.

⁹ ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích. In Sbíрка zákonů. [online]. Česká republika. 2000, částka 38/2000. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>>.

¹⁰ MĚŠŤANOVÁ, D., TOMÁNKOVÁ, J. a kol. *Příprava a provoz stavby I*. Praha: Informatorium, spol. s.r.o., 2012. s. 11. ISBN 978-80-7333-090-3.

¹¹ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 28-29. ISBN 978-80-7554-225-0.

Je důležité pojmy správně užívat. Nesprávné nebo nepřesné užití pojmu může zapříčinit problémy při správních, restitučních, rehabilitačních a soudních řízeních. Například daná věc může být z pohledu stavebního úřadu posouzena jako stavba, z hlediska daňového jako movitá věc a z hlediska občanského zákoníku jako nemovitost.¹²

2 Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky

Stavební úřady postupují podle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Stavební zákon je základní součástí veřejného práva, které má velký význam pro utváření území v procesu pořizování, schvalování, vydávání a následné uplatňování příslušné územně plánovací dokumentace. „*Stavební zákon chrání veřejné zdraví a bezpečnost stanovením minimálních norem pro kvalitu, integritu, životnost a přístupnost konstrukce a zejména její požární bezpečnosti.*“¹³(vlastní překlad) Předmětem úpravy stavebního zákona jsou úkoly a cíle územního plánování, dále pak právní a věcné vztahy, které vznikají při provádění územně plánovacích činností a činností souvisejících s výstavbou.

„Specificky jsou definovány pojmy týkající se územního plánování – pozemky a parcely, plochy a jejich zvláštní případy – koridory, změny v území, změny využití území nebo prostorového uspořádání, území zastavěné a zastavitelné, území nezastavěné a nezastavitelné – intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená územním plánem, popřípadě stavem k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nestavební povahy, veřejná infrastruktura.“¹⁴

„Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky

¹² BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 31. ISBN 978-80-7554-225-0.

¹³ ALLEN, E., IANO, J., *Fundamentals of Building Construction: Materials and Methods*. 5. vydání. Hoboken: John Wiley & Sons, Inc., 2011. s. 10-11. ISBN 978-1118174197.

¹⁴ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 26. ISBN 978-80-247-3865-9.

na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této úpravy.“¹⁵

Veškeré prováděcí vyhlášky, jsou důležitými právními předpisy, které doplňují stavební zákon. Vyhláška o autorizovaných inspektorech stanovuje podmínky správy této činnosti. Činnost autorizovaného inspektora bude podrobněji popsána v kapitole „Autorizovaný inspektor“.

Jednou z nejdůležitějších je vyhláška o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Obsahuje „*náležitosti žádosti o územně plánovací informaci, žádosti a rozhodnutí pro jednotlivé druhy územních rozhodnutí, informace o záměru v území a o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, informace o návrhu výroku rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení, oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu. Vyhláška dále upravuje náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, kterou se nahrazuje územní rozhodnutí, územního opatření o stavební uzávěře a o sanaci území.*“¹⁶

3 Obec

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“)¹⁷ vymezuje, že obec je základní územní samosprávný celek, který je vymezen hranicí území obce. Jde o společenství občanů. Obec je také veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, v právních vztazích vystupuje svým jménem a na vlastní odpovědnost. Úkolem obce je chránit veřejný zájem, pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby občanů žijících v obci.

V současné době je rozlišována obec, obec s pověřeným obecním úřadem, obec s rozšířenou působností, město a městys. Obec se stává městem, pokud má alespoň 3000 obyvatel. Městysem se obec stává, pokud na návrh obce takto stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády.

¹⁵ ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. In Sběrka zákonů. [online]. Česká republika. 2006, částka 63/2006. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

¹⁶ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 299. ISBN 978-80-247-3865-9.

¹⁷ ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích. In Sběrka zákonů. [online]. Česká republika. 2000, částka 38/2000. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>>.

3.1 Orgány obce

Působnost obcí na úseku územního plánování je buďto samostatná nebo přenesená pro výkon státní správy. Samostatná působnost zahrnuje veškeré schvalující akty a vydávání územně plánovací dokumentace. Tuto působnost vykonává zastupitelstvo obce.

Rada obce vykonává činnost, která souvisí s procesy vedenými jinými obcemi. Dále jí je svěřena působnost k vymezení zastavěného území a k vydání územních opatření a asanaci a územních opatření o uzávěře.

Obecní úřad především pořizuje příslušné plánovací podklady a příslušnou územně plánovací dokumentaci pro své správní území. Obce také mohou vykonávat pořizovatelskou činnost pro jiné obce ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

V této kapitole by také mělo být zmíněno hlavní město Praha, které má zvláštní působnost, včetně jeho městských částí. Praha má postavení obce i kraje a může pořizovat územní plán pro dvě správní úrovně.¹⁸ Stavební úřady na území hlavního města Prahy využívají pražské stavební předpisy, které stanovují zvláštní úpravy obecných požadavků na využívání území na stavby v hlavním městě Praze. Zmíněné předpisy se použijí při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, vymezení pozemků, navrhování a umístování staveb, povolování, ohlašování, provádění, užívání či odstraňování staveb nebo zařízení v hlavním městě Praze.¹⁹

¹⁸ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 38. ISBN 978-80-247-3865-9.

¹⁹ Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Pražské stavební předpisy* [online]. Praha, 2014. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/otpp/psp/01_psp_uplne-zneni_text_priloha1-a-2.pdf>.

4 Stavební úřady

Soustava stavebních úřadů je pověřena výkonem státní správy a vykonávají působnost svěřenou stavebním zákonem. Dle stavebního zákona rozlišujeme stavební úřady obecné, speciální, vojenské a jiné.

4.1 Obecné stavební úřady

Obecné stavební úřady jsou základním článkem soustavy stavebních úřadů. Tento typ stavebních úřadů má „univerzální“ působnost ve věcech územního rozhodování, stavebního řádu, sankcí a v dalších záležitostech. Tento typ stavebních úřadů může vydávat všechna rozhodnutí a opatření podle stavebního zákona, s výjimkou ohlášení a stavebních povolení.²⁰

Obecným stavebním úřadem podle § 13 stavebního zákona²¹ je:

- ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- krajský úřad,
- obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- pověřený obecní úřad,
- městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012.

4.2 Speciální stavební úřady

Speciální stavební úřady vykonávají svou působnost stavebního úřadu. Není jim svěřena pravomoc ve věcech územního rozhodování. Řídí se stavebním zákonem, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. Se souhlasem obecného stavebního úřadu mohou vydat povolení pro stavby.

Stavební zákon rozlišuje tyto speciální stavební úřady:

- Úřad pro civilní letectví – letecké stavby,

²⁰ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Přehled stavebních úřadů* [online]. Praha, 2010. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>>.

²¹ ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. In Sbíрка zákonů. [online]. Česká republika. 2006, částka 63/2006. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

- Drážní správní úřady – stavby drah a na dráze, zařízení na dráze,
- Silniční správní úřady – stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- Vodoprávní úřady – stavby vodních děl.²²

4.3 vojenské a jiné stavební úřady

Vojenskými stavebními úřady jsou újezdní úřady, které svou působnost vykonávají na území vojenských újezdů.

Jiným stavebním úřadem je:

- Ministerstvo obrany – Vykonává svou působnost u staveb, které jsou důležité pro obranu státu. Tyto stavby slouží k zajišťování obrany státu. Nejedná se o stavby, které spadají do území vojenských újezdů.
- Ministerstvo vnitra – Vykonává svou působnost u staveb sloužící pro zabezpečení bezpečnosti státu.
- Ministerstvo spravedlnosti – Svou působnost vykonává u staveb pro účely Vězeňské služby.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu – Vykonává svou působnost při nakládání s radioaktivními surovinami a odpady. Dále u staveb ropovodů, produktovodů, zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu či uskladňování plynu a výroby elektřiny.²³

²² Ministerstvo pro místní rozvoj. *Přehled stavebních úřadů* [online]. Praha, 2010. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>>.

²³ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 41. ISBN 978-80-247-3865-9.

5 Územní plánování

Charakterizovat územní plánování není zcela jednoduché. V různých publikacích nalezneme lehce odlišné charakteristiky. Například autor Damohorský definuje územní plánování jako „*státem, kraji a obcemi organizovanou činnost, která slouží k vytváření komplexních předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území.*“²⁴

Karel Marek a Petr Průcha charakterizují územní plánování jako „*souhrn opatření, směřujících k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, s ohledem na možnosti a meze nakládání s územím a jeho účelného využívání, a v tomto smyslu potom směřující k cílené regulaci takového nakládání a využívání.*“²⁵

Autor Wokoun uvádí, že „*územní plánování je v širším smyslu managementem změn prostředí v území, v užším smyslu odpovídajícím našemu pojetí územního plánování se tato disciplína zabývá regulací změn hmotného/fyzického prostředí a využívání území. Míra regulace je přitom dána veřejným zájmem, tedy hodnotami, jež pomocí územního plánování chráníme nebo jichž má být pomocí územního plánování dosaženo. Územní plánování přitom zahrnuje poměrně velmi rozsáhlé pole činnosti, týká se mnoha prostorových úrovní, mnoha subjektů a zájmových skupin. Územní plánování je tedy komplexní v tom, že se zabývá všemi jevy, aktivitami a zájmy v území. Díky své komplexnosti je územní plánování složitým mechanismem, hledajícím kompromis mezi řadou dílčích a často protichůdných zájmů.*“²⁶

Tyto definice jsou si velmi podobné, ale přeci jen jsou v nich vidět rozdíly. Definice autora Wokouna chápe územní plánování jako nástroj pro regulaci změn v území. Definice K. Marka a P. Průchy územní plánování vnímá jako nástroj pro vytváření předpokladů trvale udržitelného rozvoje.

Za základní definici lze považovat tu, která je uvedena ve stavebním zákoně, která říká, že „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ*

²⁴ DAMOHORSKÝ, M. a kol.: *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. s. 204. ISBN 978-80-7400-338-7.

²⁵ MAREK, K., PRŮCHA, P., *České stavební právo v evropském kontextu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009. s. 34. ISBN 978-80-210-4958-1.

²⁶ WOKOUN, R., et al. *Regionální rozvoj. Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování*. 1. vydání. Praha: Linde, 2008. s. 78. ISBN 978-80-7201-699-0.

jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.“²⁷

Princip trvale udržitelného rozvoje je definován i v zákoně o životním prostředí, který zdůrazňuje jeho důsledky v rámci životního prostředí. Je to „rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“²⁸

5.1 Cíle a úkoly územního plánování

Dle stavebního zákona musí územní plánování vytvářet předpoklady k dosahování souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Území však v tomto smyslu musí být chápáno jako prostor, který je určen pro život člověka. Jde o místo ekologické, ekonomické a sociální. Cílem územního plánování je tedy vytváření předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj.²⁹ Ke splnění toho cíle je nutno plnit úkoly, které stanovuje stavební zákon. Těmito úkoly jsou například: zjišťovat a posuzovat stav území, jeho hodnoty, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, či regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, aj.³⁰

5.2 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování slouží k prosazení úkolů a cílů územního plánování. Těmito nástroji jsou: politika územního rozvoje, územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace. Dle autora Jiráska lze dělit nástroje územního plánování na koncepční a operativní.³¹

5.2.1 Politika územního rozvoje

Jde o nástroj územního plánování, který schvaluje vláda a slouží pro celé území České republiky. Slouží především pro koordinaci územního rozvoje a pro koordinaci

²⁷ ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. In Sběrka zákonů. [online]. Česká republika. 2006, částka 63/2006. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

²⁸ ČESKO. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí. In Sběrka zákonů. [online]. Česká republika. 1992, částka 63/2006. [cit. 2020-01-18]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-17>>.

²⁹ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 45. ISBN 978-80-247-3865-9.

³⁰ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 52. ISBN 978-80-247-3865-9.

³¹ JIRÁSEK, P., *Územní plánování*. Ústí nad Labem: Univerzita J. E. Purkyně, 2014. s. 42. ISBN 978-80-7414-868-2. 2014.

územně plánovací činnosti. Dokument Politika územního rozvoje České republiky stanovuje strategii a podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a určuje priority pro zajištění udržitelného rozvoje území.³²

5.2.2 Územně plánovací podklady

Do územně plánovacích podkladů spadají analytické podklady a územní studie, které slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.³³

5.2.3 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentaci tvoří zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Zásady územního rozvoje jsou územně plánovacím dokumentem, který je pořizován a vydáván pro celé území kraje. „*Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.*“³⁴ Dále také konkretizují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Náležitosti územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v prováděcím právním předpisu.

Územní plán je základní dokument, který je pořizován a vydáván pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy a pro celé území vojenského újezdu. Stejně jako zásady územního rozvoje tak i územní plán konkretizuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování. Územní plán stanovuje ochranu hodnot území, koncepci rozvoje území, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, koridory, plochy přestavby a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce³⁵

³² PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 65. ISBN 978-80-247-3865-9.

³³ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 49. ISBN 978-80-7554-225-0.

³⁴ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 67-68. ISBN 978-80-247-3865-9.

³⁵ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 72-73. ISBN 978-80-247-3865-9.

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot území. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území. V určitých případech může regulační plán nahradit územní rozhodnutí.³⁶

5.3 Územní řízení

Územní řízení je správní řízení, které je zahájeno výlučně podáním žádosti o umístění stavby u místně příslušného stavebního úřadu. Žádost musí být vyplněna na předepsaném tiskopisu a to písemně nebo elektronicky. K žádosti se připojují doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu, závazná stanoviska, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část. Příslušný stavební úřad nejprve zkoumá, zda podaná žádost splňuje všechny podstatné náležitosti. Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele, aby neúplnou žádost doplnil, poté stavební úřad řízení přeruší. Dokumentace musí být zpracována projektantem, pokud není, stavební úřad řízení zastaví. V územním řízení se rozhoduje o konkrétních podmínkách využívání území. Stavební zákon rozlišuje dva typy správního řízení, a to standardní plnohodnotné územní řízení, které je upraveno v § 84 až § 94 stavebního zákona a zjednodušené územní řízení s úpravou v § 95 stavebního zákona.

Územní řízení je zahájeno stavebním úřadem, který oznámí zahájení územního řízení a je-li to účelné, nařídí ústní jednání. Oznámení o ústním jednání, musí být doručeno nejméně 15 dnů předem. Od ústního jednání může stavební úřad upustit, v takovém případě má povinnost stanovit lhůtu, do kdy mohou účastníci podávat námítky a dotčené orgány závazná stanoviska.

³⁶ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 83. ISBN 978-80-247-3865-9.

Pokud se v územním řízení rozhoduje v jednoduchých věcech a je-li možné na základě doložených dokumentů rozhodnout, stavební úřad rozhodne bez zbytečných odkladů ihned, jinak nejdéle do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení.³⁷

Územním řízením je řízení o:

- umístění stavby nebo zařízení,
- změně využití území,
- změně vlivu užívání stavby na území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.³⁸

Dle stavebního zákona je účastníkem územního řízení:

- žadatel,
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,
- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo pozemkům je přímo dotčeno,
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

5.4 Územní rozhodnutí a územní souhlas

Územní rozhodnutí je písemné rozhodnutí, musí splňovat obsahové náležitosti, které stanovuje prováděcí právní předpis. Tímto rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území. V územním řízení se vydává územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

„Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají

³⁷ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 102-103. ISBN 978-80-247-3865-9.

³⁸ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 95. ISBN 978-80-7554-225-0.

vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.“³⁹

K žádosti se přikládají další důležité doklady jako smlouvy, závazná stanoviska nebo projektovou dokumentaci. Dokumentaci vždy vypracovává autorizovaná osoba, která dokumentaci opatří autorizačním razítkem a podpisem.

Dokumentace pro vydání rozhodnutí musí obsahovat:

- průvodní zprávu,
- souhrnnou technickou zprávu,
- situační výkresy,
- výkresovou dokumentaci
- dokladovou část.

V rozhodnutí je stanovena doba platnosti daného územního rozhodnutí. Zákonná doba platnosti rozhodnutí je 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Dále v případě dočasných staveb nebo rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti je v rozhodnutí uvedena lhůta pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti. Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit, přičemž podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví.⁴⁰

Územní souhlas se využívá u staveb, se kterými souhlasí vlastníci soukromých pozemků. Souhlas se vydává na základě oznámení o záměru. Územní souhlas postačí například v případech: změn staveb, ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení, aj.⁴¹

³⁹ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 107-108. ISBN 978-80-7554-225-0.

⁴⁰ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 108. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁴¹ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 113-114. ISBN 978-80-247-3865-9.

6 Stavební řízení

Stavební řízení představuje proces, který ověřuje především způsobilost dokumentace stavby k jejímu provedení stavbou. Příslušný stavební úřad v rámci stavebního řízení zkoumá otázky ohledně věcné stránky výstavby, její účinky na okolí, dodržení obecných požadavků na výstavbu nebo na soulad s nástroji územního plánování. Stavební úřad rovněž ověří účinky budoucího užívání stavby. Kladným výsledkem stavebního řízení je stavební povolení. Na základě stavebního povolení má stavebník právo, nikoli však povinnost, stavbu realizovat.

Žádost o stavební povolení musí obsahovat všechny náležitosti, které jsou uvedeny ve stavebním zákoně. Konkrétně se jedná o identifikační údaje o stavebníkovi, jeho pozemku, údaje o požadovaném záměru, způsob a dobu provádění, aj. K této žádosti se stejně jako u žádosti o územní souhlas připojují další potřebné doklady kterými je projektová dokumentace, doklady prokazující vlastnické právo, plán kontrolních prohlídek stavy a závazná stanoviska. Kromě závazných stanovisek je nutno doložit stanoviska vlastníků veřejné dopravy a infrastruktury k možnosti a způsobu napojení včetně uvedení jejich podmínek k výstavbě či zásahu do ochranného nebo bezpečnostního pásma. Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím, resp. trojím nebo čtverém vyhotovení a musí být opět zpracována oprávněnou osobou. Aby bylo možné stavbu povolit, musí mít stavební úřad vždy prokázáno, že se jedná o stavbu oprávněnou a to tak, že stavebník má k pozemku či stavbě soukromoprávní titul.

Průkaz vlastnického nebo jiného práva k pozemku nebo stavbě je jedním ze základních předpokladů povolení navrhované stavby. Takovým dokladem prokazující vlastnické právo nejčastěji bývá výpis z katastru nemovitostí. Tento doklad znázorňuje pouze stav katastru ke dni vydání. Pokud by stavební úřad měl pochybnosti o údajích výpisu, může sám nahlédnout do katastrálního operátu nebo si vyžádat od stavebníka doložení aktuálního stavu. Dalším dokladem prokazující vlastnictví nemovitosti může být kupní smlouva nebo dohoda o vypořádání společného majetku manželů. Jiné právo k pozemku lze dokazovat například těmito doklady: nájemní smlouvou, dohodou o uzavření smlouvy, dohodou o budoucí směnné smlouvě aj.⁴²

⁴² PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 132-133. ISBN 978-80-247-3865-9.

Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z hlediska, zda je stavbu možno provést a je-li zajištěn příjezd ke stavbě. Dále přezkoumá projektovou dokumentaci, zda je úplná, přehledná a v souladu s územně plánovací dokumentací, regulačním plánem popřípadě veřejnoprávní smlouvou. Projektová dokumentace musí být zpracována oprávněnou (autorizovanou) osobou, pokud není, stavební úřad řízení obligatorně zastaví. Stavební úřad má povinnost informovat účastníky řízení a dotčené orgány o ústním jednání nejméně 10 dnů před zahájením tohoto jednání. Stavební úřad může od ústního jednání nebo ohledání na místě upustit, jsou-li mu dobře známy poměry stanoviště a žádost poskytuje dostatečný podklad. Stavební úřad může do stavebního řízení přizvat na své náklady projektanta i stavebního inspektora. Pokud ale stavebník navrhne přizvání projektanta sám, hradí jeho náklady. V jednodušších věcech stavební úřad rozhoduje bez odkladu, nejdéle do 60 dnů. Ve složitých případech rozhodne do 90 dnů.

Účastníkem stavebního řízení je:

- stavebník,
- vlastník stavby, na níž má být provedena změna,
- vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna,
- vlastník sousedního pozemku, nebo stavby na něm,
- ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu,
- osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis.⁴³

Z okruhu účastníků stavebního řízení jsou vyloučeni nájemci bytů, nebytových prostor a pozemků. Na rozdíl od územního řízení, ve stavebním řízení obec není účastníkem, nýbrž dotčeným orgánem.⁴⁴

Dalšími důležitými subjekty ve stavebním řízení jsou tak zvané dotčené správní orgány, které hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, například podle zákona o státní památkové péči, o zdraví lidu, o požární ochraně a tak podobně. Tyto orgány vydávají na žádost stavebníka stanovisko nebo vyjádření k navržené stavbě podle svých

⁴³ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 127-128. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁴⁴ ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. In Sbíрка zákonů. [online]. Česká republika. 2004, částka 174/2004. [cit. 2020-02-05]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>>.

oborových právních předpisů. Stavební úřad má ve stavebním řízení povinnost rozhodnout ve shodě s dotčenými orgány státní správy.⁴⁵

6.1 Stavební povolení

Stavební povolení je kladné rozhodnutí ve stavebním řízení, je základním předpokladem pro realizaci většiny staveb, jejich změn nebo udržovacích pracích na nich. Rozhodnutí o povolení stavby musí splňovat obecné náležitosti správních rozhodnutí. Musí obsahovat označení správního orgánu, právní předpis, který ho k vydání daného rozhodnutí zmocňuje, označení účastníka řízení, čas a místo rozhodnutí, výrok, odůvodnění, poučení o opravných prostředcích.⁴⁶ V rámci stavebního povolení stavební úřad stanovuje podmínky pro provedení a užívání stavby. Pokud je potřeba, stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontroly. Též může stanovit, že stavbu lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu. Jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let, od nabytí právní moci stavebního povolení, stavební povolení pozbývá platnosti. Pokud stavebník ví, že stavbu nebude schopen započít do 2 let, může stavební úřad na odůvodněnou žádost lhůtu platnosti prodloužit. U staveb vyžadujících stavební povolení může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu. Veřejnoprávní smlouva nahrazuje stavební povolení.⁴⁷

6.2 Ohlášení stavby

Ohlášení je takový režim povolování staveb, kdy stavební úřad kontroluje, zda ohlášená stavba či stavební práce splňují stanovené podmínky pro ohlášení a neohrožují veřejné zájmy a práva a právem chráněné zájmy a povinnosti jiných osob. Stavební zákon obsahuje taxativní výčet jednoduchých staveb, terénních úprav a udržovacích prací, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu. Ohlášení nevyžadují pouze nové stavby, ale také změny dokončených staveb uvedené v zákoně, pokud jejich provedením budou dodrženy stanovené parametry. To znamená, že pokud stavebník například provede stavbu pro bydlení, která přesáhne 150 m² celkové zastavené plochy, nebudou splněny parametry a takovou stavbu není možné povolit na ohlášení, ale je potřeba stavební povolení.

⁴⁵ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 132. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁴⁶ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 130. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁴⁷ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 128-129. ISBN 978-80-247-3865-9.

Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění a kdo bude stavební záměr provádět. K ohlášení je nutné, aby stavebník připojil projektovou dokumentaci, která musí být zpracována oprávněnou osobou. Stavební úřad požaduje dokumentaci ve 2 vyhotoveních popřípadě ve 3 vyhotoveních. Stavebník je dále povinen přiložit doklad prokazující vlastnické právo, dále souhlasná závazná stanoviska popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům.

Pokud je ohlášení úplné, jsou splněny všechny zákonné požadavky a náležitosti a jsou přiloženy všechny potřebné dokumentace, stavební úřad vydá souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi a doba platnosti je stejná jako u stavebního povolení tedy dva roky. Dobu platnosti souhlasu nelze prodloužit. Souhlas s provedením může pozbýt platnosti dne, kdy stavební úřad obdržel sdělení stavebníka, že upustil od provádění stavebního záměru, na který byl souhlas vydán.

Pokud nastane situace, kdy stavební úřad dojde k závěru, že ohlášení není zcela úplné nebo stanovený záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení. Proti takovému usnesení se nelze odvolat.⁴⁸

⁴⁸ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 124-125. ISBN 978-80-247-3865-9.

7 Stavební dozor

Jednou z podstatných činností stavebního úřadu je stanovení a provádění kontrolních prohlídek stavby. Jde o soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob. „*Stanovení harmonogramu kontrolních prohlídek stavby a provádění těchto kontrolních prohlídek je však vysoce kvalifikovanou činností, neboť předpokládá rozsáhlé znalosti jak projektové přípravy staveb a jejich povolování, tak zejména jejich provádění.*“⁴⁹ Osoba, která takový harmonogram sestavuje, musí respektovat místo stavby, užití technologie a materiály.

Kontrolní prohlídka probíhá na podkladě ověřené projektové dokumentace nebo dokumentace zpracované do úrovně dokumentace pro provedení stavby. Kontrolní prohlídky se zúčastní stavebník, projektant nebo hlavní projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor. Podle potřeby stavební úřad přizve ke kontrolní prohlídce autorizovaného inspektora, dotčené orgány nebo koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Stavební úřad vede evidenci o vykonaných kontrolních prohlídkách jednotlivých staveb.⁵⁰ Při kontrolní prohlídce se zejména zjišťuje:

- dodržení rozhodnutí, nebo jiného opatření týkajícího se stavby nebo pozemku,
- zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace,
- zda je veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- stavebně technický stav stavby,
- zda stavebník plní své povinnosti stanovené zákonem,
- zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,
- zda je řádně prováděna údržba stavby,
- zda je zajištěna bezpečnost a odstraňování stavby.⁵¹

Řádný výkon kontrolních činností stavebním úřadem je velmi důležitý pro předcházení závažným škodám na životech, zdraví a majetku. Dle autora Plöse, přesto,

⁴⁹ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 149. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁵⁰ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 149-150. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁵¹ ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. In Sbíрка zákonů. [online]. Česká republika. 2006, částka 63/2006. [cit. 2020-02-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

že jsou kontrolní prohlídky podstatným přínosem stavebního zákona, v praxi strpí značnými nedostatky. Stavební úřady nevyužívají své kompetence. Jedním z problémů je, kdy v rámci autorského dozoru není ke kontrolní prohlídce zván autor projektu. V takovém případě autor projektu není schopen sledovat vývoj prováděné stavby a tento vývoj korigovat, případně předcházet škodám.⁵²

Stavební úřad je dále oprávněn nařizovat:

- neodkladné odstranění stavby,
- zabezpečovací práce a nezbytné úpravy na stavbě,
- provedení udržovacích prací,
- vyklizení stavby.⁵³

8 Autorizovaný inspektor

Činnost autorizovaného inspektora je svobodným povoláním. Autorizovaným inspektorem může být fyzická nebo právnická osoba, kterou jmenuje ministr, pokud o jmenování požádala, dosahuje magisterského vzdělání ve stavebním směru, má právní a odborné znalosti a prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů. Za podanou žádost o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek. Autorizovaný inspektor může svou funkci vykonávat na celém území České republiky po dobu 10 let. Tuto dobu lze prodloužit na žádost o dalších 10 let a to bez vykonání zkoušky.⁵⁴

Zkouška odborné způsobilosti pro výkon funkce autorizovaného inspektora je především zaměřena na znalosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a správního řádu a na schopnosti posoudit, zda je dokumentace v souladu s vydanými správními rozhodnutími a je-li stavbu možné provést. Odborná část zkoušky je zaměřena na posuzování vzorů dokumentace, najít její případné nedostatky, navrhnout postup pro jejich odstranění, posoudit charakter stavby a nakonec vypracovat certifikát pro posuzovanou dokumentaci. Koordinační rada pro autorizované inspektory je orgán profesní Komory, který provádí přípravu a zkoušky uchazečů a vede evidenci

⁵² PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 151. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁵³ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 188. ISBN 978-80-7554-225-0.

⁵⁴ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 198-201. ISBN 978-80-7554-225-0.

autorizovaných inspektorů. Veškeré náklady spojené s vykonáním zkoušky si hradí uchazeč sám.

Koordinační rada pro autorizované inspektory spolu s Ministerstvem pro místní rozvoj provádí dohled nad výkonem činnosti autorizovaného inspektora. Komory především zabezpečují odborné činnosti spojené s přípravou na zkoušky a s poskytováním informací veřejnosti. Ministerstvo vykonává nezbytné veřejné kontroly v rámci správní činnosti ale také v součinnosti autorizovaných inspektorů se stavebními úřady. Pokud jsou zjištěny závažné nedostatky, může kdokoliv podat podnět mistru pro místní rozvoj k odvolání autorizovaného inspektora nebo podnět k disciplinárnímu postihu příslušné profesní komoře, u které je inspektor zapsán a veden v seznamu. Důvod k odvolání může být například porušení zásad etiky, porušení principu nezávislosti a podobně.⁵⁵

„Funkce autorizovaného inspektora zaniká:

- *smrtí nebo prohlášením za mrtvého,*
- *písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným ministru pro místní rozvoj,*
- *uplynutím lhůty,*
- *dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl autorizovaný inspektor zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena.* “⁵⁶

8.1 Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou chce provést, může takový záměr pouze oznámit stavebnímu úřadu spolu s certifikátem autorizovaného inspektora. Autorizovaný inspektor může projektovou dokumentaci posoudit místo stavebního úřadu, pokud nejde o stavbu, která je označena jako nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem, nebo o které tak rozhodl stavební úřad v územním rozhodnutí.

⁵⁵ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 157-160. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁵⁶ ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. In Sbíрка zákonů. [online]. Česká republika. 2006, částka 63/2006. [cit. 2020-02-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

Stavebník k oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu musí opatřit souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a souhlasná vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení. Dále se k oznámení připojuje projektová dokumentace a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem. Vydáním takového certifikátu autorizovaný inspektor osvědčuje, že projektovou dokumentaci stavby a k ní připojené doklady posoudil z hlediska úplnosti, správnosti a proveditelnosti stavby. Certifikát musí obsahovat identifikační údaje stavebníka, druh, účel a dobu trvání stavby včetně popisu posouzení navrhované stavby.

Smyslem původní koncepce autorizovaného inspektora bylo nahradit činnost stavebních úřadů. Výsledná podoba byla ale zredukována v tom smyslu, že autorizovaný inspektor činnost stavebních úřadů zcela nenahrazuje. Pokud byly uplatněny námitky, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnili. Nepodaří-li se mu tyto námitky vyjasnit a odstranit, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek.⁵⁷

9 Kolaudační souhlas

Kolaudační souhlas je pozitivním výsledkem kolaudačního řízení a je vyhrazen zejména složitějším případům, hlavně tehdy, jedná-li se o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit. Například se může jednat o školy, nemocnice, stavby pro shromažďování většího počtu osob nebo změnu stavby, která je kulturní památkou.⁵⁸ Na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí je možné užívat dokončenou stavbu, nebo její část, která je schopna samostatného užívání. Stavebník zajišťuje provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsané zvláštními předpisy. Kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí vydává stavební úřad, který vydal povolení stavby. Stavebník v žádosti stanoví identifikační údaje o stavbě a opatří závazná stanoviska dotčených orgánů. Spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu stavebník předkládá stavebnímu úřadu údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa a dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud došlo k odchylkám oproti již ověřené dokumentaci. Geometrický plán se dokládá v případě, je-li stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo dojde-li výstavbou k jejímu rozdělení.

⁵⁷ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 135-136. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁵⁸ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 142. ISBN 978-80-247-3865-9.

Pokud stavbou vzniká budova, které je zapotřebí přidělit číslo popisné nebo číslo evidenční, stavební úřad písemně vyzve obec o přidělení takové čísla. Do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavební úřad stanoví termín pro závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Tato prohlídka musí být vykonána do 45 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Stavební úřad může od závěrečné kontrolní prohlídky upustit na základě doloženého odborného posudku autorizovaného inspektora a déle v případě podzemních staveb a staveb kritické infrastruktury. V těchto případech stavební úřad vydá kolaudační souhlas do 30 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Je-li žádost úplná a dokončená stavba splňuje všechny podmínky stanové stavebním zákonem, stavební úřad do 15 dnů, ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky, vydá kolaudační souhlas. Souhlas nabývá platnosti doručením stavebníkovi.⁵⁹ „*Kolaudační souhlas není právním rozhodnutím. Nelze jej tudíž napadnout řádným opravným prostředkem a v případě zjištění závažných pochybení lze uplatnit toliko podnětů k přezkumnému řízení nejpozději do 1 roku od jeho vykonatelnosti.*“⁶⁰ Pokud není žádost úplná nebo nejsou splněny podmínky například tím, že jsou zjištěny závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky, stavební úřad kolaudační souhlas nevydá a rozhodnutím zakáže užívání stavby.

9.1 Předčasné užívání stavby

Na žádost stavebníka může stavební úřad vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením. Podmínkou je, aby toto rozhodnutí nemělo vliv na užitelnost stavby, neohrozilo bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí. Stavebník navrhne v žádosti podmínky předčasného užívání stavby a doloží závazná stanoviska, popřípadě stanoviska dotčených orgánů a údaje určující adresní polohu. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel a vlastník stavby.⁶¹

9.2 Změna v užívání stavby

Stavbu vždy lze využívat pouze k účelu, který je vymezen v kolaudačním souhlasu, kolaudačním rozhodnutí anebo v oznámení o užívání stavby. Pokud k stavbě není potřeba kolaudace, je možné ji využívat jen k účelu, který je uveden ve stavebním

⁵⁹ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 175-177. ISBN 978-80-7554-225-0.

⁶⁰ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 142. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁶¹ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 139. ISBN 978-80-247-3865-9.

povolení. Změny v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změně činnosti, jsou přípustné pouze se souhlasem nebo povolením stavebního úřadu. Změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování a s obecnými požadavky na výstavbu. Stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení, podmínkou je, že oznámení musí být vždy úplné a oznámená změna v účelu splňuje podmínky stanovené zákonem. Do 1 roku, od nabytí právní moci souhlasu, je možné souhlas přezkoumat v přezkumném řízení. Nastane-li situace, kdy oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nespĺňuje stanovené podmínky, stavební úřad rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení.⁶²

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb

Kromě oprávnění má stavebník řadu povinností, které jsou vymezeny v § 152 stavebního zákona. Stavebník nese odpovědnost při přípravě a provádění stavby bez ohledu na to, jaký stavební záměr se provádí a na jakém pozemku.

9.3 Povinnosti stavebníka

Stavebníkem může být jak fyzická osoba tak právnická, ale také investor stavby nebo její objednatel. Ať už jde o stavebníka, který si staví pro sebe jednoduchou stavbu, která ani nemusí vyžadovat povolení či ohlášení stavebního úřadu, nebo o velkého investora, který staví rozsáhlý soubor staveb, povinnosti pro ně platí stejné.

Stavebník má povinnost dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, musí mít na zřeteli ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku. Zvláštní pozornost si zaslouží povinnost dbát na šetrnost k sousedství. V rámci výstavby nesmí stavebník stavět na úkor sousedů, jde například o rušení hlukem, prachem nebo zastiňování sousedních pozemků. Stavebník je povinen k projednání záměru opatřit potřebnou dokumentaci. Mezi další povinnosti spadá:

- oznámit předem stavebnímu úřadu termín zahájení stavby,
- před zahájením stavby u vstupu na staveniště umístit štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,

⁶² BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 181-183. ISBN 978-80-7554-225-0.

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek
- umožnit provedení kontrolní prohlídky,
- neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu vady na stavbě, které ohrožují život, zdraví osob nebo bezpečnost stavby,
- předem oznámit stavebnímu úřadu zahájení zkušebního provozu.

Stavebník je dále povinen bezodkladně oznamovat příslušnému stavebnímu úřadu a ministerstvu závady, poruchy nebo havárie stavby, při kterých došlo ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo k majetkovým škodám. Takové oznámení musí obsahovat místo, čas, povahu stavby, popis události a její následky.

9.4 Stavební deník

Stavební deník je dokument v rámci realizace staveb. Vedení stavebního deníku je zejména důležité z bezpečnostních důvodů. Pravidelně se do něj zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby, u jednoduchých staveb prováděných na základě ohlášení postačí jednoduchý záznam o stavbě. Pravidelným zapisováním údajů se rozumí každodenním, u staveb jednoduchých postačí zapisování v delších lhůtách, nejdéle však jednou za týden. Stavební deník vede zhotovitel stavby nebo sám stavebník a záznamy do něj může provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění zeměměřických prací. Stavební deník musí být vždy na stavbě přístupný a to i v případě kontrolní prohlídky stavebního úřadu.⁶³ Zhotovitel stavby po jejím dokončení předá originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu stavebníkovi, který je povinen ho uchovávat po dobu deseti let. Pokud tak neučiní, může mu být uložena pokuta až do výše 200 000 Kč.

⁶³ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 202-206. ISBN 978-80-7554-225-0.

10 Stavba

Některé pojmy nejsou ve stavebním zákoně precizně vymezeny, jsou výkladově nepřesné nebo neurčité. Stejně tak je tomu u pojmu „stavba“. Pojem není v souladu s dalšími právními předpisy, viz § 1083 - § 1086 občanského zákona.

Dle nového stavebního zákona se pojem stavba definuje jako „*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.*“ Pojem stavba zahrnuje jak označení hotového díla, tak činnost stavění. Za stavbu se považuje i výrobek, který plní funkci stavby i změny dokončených staveb. Za změny dokončených staveb se považují přístavby, nástavby a stavební úpravy.⁶⁴

Nový občanský zákoník č. 89/2012 definuje stavbu takto: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“⁶⁵

Naproti tomu katastrální zákon popisuje pojem budova jako nadzemní stavbu, která je spojená se zemí pevným základem, je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.⁶⁶

10.1 Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavby, které nevyžadují povolení ani ohlášení, dříve byly označovány jako stavby drobné. Tyto stavby nepodléhají ani stavebnímu řízení, ani procesu ohlášení. Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení lze užívat ihned po dokončení. Například se může jednat o výměnu oken, dveří, krytiny na střeše.

10.2 Stavby vyžadující ohlášení

Stavby vyžadující ohlášení představují takový okruh staveb označovaných v minulosti jako stavby jednoduché. I přes toto označení se nedá říct, že by jejich

⁶⁴ BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. s. 27. ISBN 978-80-7554-225-0.

⁶⁵ ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In Sbirka zákonů. [online]. Česká republika. 2012, částka 33/2012. [cit. 2020-02-20]. Dostupné z WWW: < <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>>.

⁶⁶ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. s. 12. ISBN 978-80-7478-703-4.

společným charakterem byla „jednoduchost“. Do této kategorie spadají i rodinné domy a stavby pro rekreaci, jež byly zařazeny do nejvyšší kategorie obtížnosti. Pro mnohé z těchto staveb je ale také zapotřebí územní souhlas, popřípadě územní rozhodnutí. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. Pokud stavební úřad nerozhodne do 30 dnů o zákazu užívání stavby, stavba může být užívána. Například, ohlášení postačí v případě stavby nebo rekonstrukce běžně velkého rodinného domu.

10.3 Stavby vyžadující stavební povolení

K užívání staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, je potřeba kolaudační souhlas. Kolaudační řízení provádí na návrh stavebníka stavební úřad, který vydal stavební povolení. Stavební úřad spolu s dalšími orgány státní správy a správci sítí provede kontrolu dokončené stavby a dodržení všech podmínek pro stavbu vyplývajících ze zákonů, ze stavebního povolení a z územního rozhodnutí. V případě zjištěných nedostatků může úřad přikázat jejich odstranění.⁶⁷ Stavební povolení vyžadují zásahy do nosných konstrukcí bytového domu nebo případy, kdy je povolení výhodnější, například pokud sousedi bydlí v zahraničí a je potřeba jejich souhlas se stavbou.⁶⁸

11 Vyvlastnění

Vyvlastněním se především rozumí úplné odnětí nebo částečné omezení výkonu vlastnického práva. Ochrana vlastnické práva sleduje ustanovení o pravidlech vyvlastňovacího řízení, ustanovení o obligatorním poskytnutí náhrady za zásah do vlastnického práva vyvlastňovaného, v povinnosti vyvlastnítele naplnit účel vyvlastnění nebo navrácení těchto práv původnímu vlastníku.

Cílem vyvlastnění je dosáhnout z obecně akceptovatelných a zákonem sankciovaných důvodů „násilného“ přechodu práv z vyvlastňovaného na vyvlastnítele. Důležitou podmínkou je prokázání, že přechodu práv nelze dosáhnout jiným způsobem. Vyvlastňovací řízení se zabývá věcnými důvody pro vyvlastnění nebo omezení práv a

⁶⁷ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 123-126. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁶⁸ PERLÍK, M. *Kdy je třeba stavební povolení a kdy stačí ohlášení stavby?* [online]. Praha, 2010. [cit. 2020-02-15]. Dostupné z [www: <https://www.perlikprojekce.cz/2010/12/kdy-je-treba-stavebni-povoleni-a-kdy-staci-ohlaseni-stavby/>](https://www.perlikprojekce.cz/2010/12/kdy-je-treba-stavebni-povoleni-a-kdy-staci-ohlaseni-stavby/).

jeho náležitostmi, posuzuje navrhovaná řešení a jejich účel. Vyvlastňovanému musí být dána možnost účinné ochrany svých práv.

Přednost před vyvlastněním provedeným má smluvní ujednání. Vyvlastnění musí předcházet snaha o dohodu a pokus o uzavření smlouvy. Teprve až po uplynutí lhůty 90 dnů lze přistoupit k vyvlastnění. Zákon ukládá pro uzavřenou dohodu podmínku tříleté lhůty, během které musí být pro případ nerealizace účelu vyvlastnění dána vyvlastňovanému možnost vznést nárok na obnovu svých vlastnických práv.

Základní vlastností vyvlastňovacího procesu je přiměřená a spravedlivá náhrada majetkové újmy. Je potřeba stanovit výši náhrady odpovídající způsobené majetkové újmě, což může být problémem. Zákon předpokládá, že výše této náhrady bude zkoumána a posuzována s přihlédnutím k místním poměrům, okolnostem a účelu vyvlastnění. Je zde používán pojem „ceny obvyklé“. Jde o běžné ceny při směně pozemků nebo staveb stejného charakteru. Stejně se bude postupovat, pokud se vyvlastněný dohodne s vyvlastňovaným na směně pozemku nebo stavby.

Náhrada za vyvlastnění může být také poskytnuta formou směny za pozemku nebo stavby ve stejné kvalitě a rozsahu, jestliže se na tom vyvlastňovaný a vyvlastnitel dohodnou. Pokud nejsou pozemky či stavby stejné kvality, lze rozdíl v obvyklé ceně uhradit. Protože se jedná o úplatný převod majetku, vztahuje se na ně obecná právní úprava o dani z převodu nemovitosti. Poplatkem této daně je nabyvatel a sazba daně činí 3 % základu daně. Vyvlastnitel má povinnost hradit i další náklady spojené s vyvlastněním. Například se může jednat o náklady v souvislosti s přestěhováním a podobně.

11.1 Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací úřad vede vyvlastňovací řízení. Ústředním orgánem je ministerstvo pro místní rozvoj. Příslušnost vyvlastňovacích úřadů se stanovuje místně podle vyvlastňovaného pozemku nebo stavby.

„Účastníkem vyvlastňovacího řízení je:

- *vyvlastnitel,*
- *vyvlastňovaný,*
- *zástavní věřitel nebo podzástavní věřitel,*

- *oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,*
- *nájemce pozemku nebo stavby nebo jejich částí (s výjimkou nájemce bytu), jichž se vyvlastnění týká.* ⁶⁹

Řízení se zahajuje pouze na žádost vyvlastnítele. Zákon stanovuje, jaké údaje musí žádost obsahovat. Vyvlastnitel musí doložit a prokázat oprávněnost své žádosti, prokázat vyvlastňovací titul, doložit, že vyvlastnění je ve veřejném zájmu a je nezbytné pro dosažení sledovaného účelu, objasnit a odůvodnit navrhovaný nezbytný rozsah zásadu do vlastnických práv, prokázat, že učinil veškeré kroky, které lze oprávněně požadovat, aby předešel vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad uvědomí účastníky vyvlastňovacího řízení o jeho zahájení písemně do jejich vlastních rukou. Po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, kterých se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo s nimi jinak nakládat.

Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu musí obsahovat výrok o vyvlastnění a výrok o náhradě. Rozhodnutí musí být řádně odůvodněno, aby oba výroky byly věrohodné, srozumitelné, určité a zkoumatelné. Výrok dále obsahuje poučení, kde je uvedeno poučení o podmínkách složení náhrady vyvlastnítelem do úschovy u soudu, popřípadě u soudu příslušného k projednání dědictví, dále poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění, poučení o lhůtě odvolání proti rozhodnutí a poučení o tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtě se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení.

Pokud vyvlastnitel včas nezplatí vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění nebo pokud nezahájí uskutečňování účelu vyvlastnění ve stanovené nebo prodloužené době, vyvlastnění zaniká. Žádost o zrušení podává vyvlastňovaný. Práva, která byla vyvlastňovanému odňata nebo omezena, vyvlastňovaný znovu nabývá dnem právní moci rozhodnutí. Vyvlastňovaný je povinen vrátit vyvlastniteli náhrady, které vyplatil. V takovém případě postrádá smysl i úhrada poplatků z převodu nemovitosti. Je potřeba požádat správce daně o prominutí pro zrušení vyvlastnění.

⁶⁹ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 210. ISBN 978-80-247-3865-9.

K řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení, je v prvním stupni příslušný krajský soud. Žaloba, kterou účastník požaduje, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí. V ostatních případech je příslušný správní soud. V případech soudních řízení občanskoprávních se postupuje podle občanského soudního řádu. Pokud je vydáno zrušující rozhodnutí výroku o vyvlastnění, pozbývá platnosti i výrok o náhradách. Žaloba má odkladný účinek. „*Soud při určování výše náhrady přihlíží k zásadám spravedlivé náhrady k odstranění tvrdosti vyvlastnění, k poloze pozemku v zastavěném území, dále k poloze pozemku nebo stavby v území se zvláštní architektonickou hodnotou, nebo zvláštní historickou a k významnému pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost, a to vyjádřením maximálně přípustného procentuálního zhodnocení stanovené výše náhrady.*“⁷⁰

12 Soběslav

Soběslav je historické město v okrese Tábor v Jihočeském kraji. Město Soběslav má v současné době pět místních částí, a to Chlebov, Nedvědice, Soběslav I, Soběslav II a Soběslav III. V současné době celkový počet trvale přihlášených obyvatel k 31.12.2018 je 6 968. Ve správním obvodu obce Soběslav s rozšířenou působností celkem žije 21 914 obyvatel.⁷¹

12.1 Občanská vybavenost města

Občanská vybavenost v oblasti obchodní sítě je v Soběslavi na velmi dobré úrovni a vzhledem k tomu, že vzdálenost z ostatních místních částí není velká, jejich obyvatelé chodí nebo jezdí na nákupy do Soběslavi. V Soběslavi jsou i prodejny stavebnin, elektra, zemědělských potřeb, hutního materiálu a jiné. Koncem roku 2019 zde byla dokončena stavba obchodního centra s parkovištěm pro osobní automobily. Jedná se o obchodní jednotku, která je schopna zákazníkům poskytnout komplexní služby na vysoké úrovni.

Na území města je několik sportovních a kulturních zařízení. Například sportovní areál, do kterého spadá fotbalový stadion, zimní stadion s celoročním provozem, tenisová

⁷⁰ PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. s. 203-215. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁷¹ Český statistický úřad. Veřejná databáze. *Počet a věkové složení obyvatel podle obcí*. [online]. Praha, 2018. [cit. 2020-03-01]. Dostupné z [www: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afz=1&page=vystup-objekt&pvo=DEM03a&z=T&f=TABULKA&skupId=526&katalog=30845&pvo=DEM03a&pvoKc=65&pvoch=3110&c=v3~2__RP2018MP12DP31>](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afz=1&page=vystup-objekt&pvo=DEM03a&z=T&f=TABULKA&skupId=526&katalog=30845&pvo=DEM03a&pvoKc=65&pvoch=3110&c=v3~2__RP2018MP12DP31).

hala, posilovna a multifunkční sportovní plocha, dále městské koupaliště, které bylo vybudováno v roce 2011 a Nový rybník s altánkem jako odpočinkové místo.

Z institucí, které slouží občanům a nacházejí se na území města, jsou mateřské školy, základní školy, odborné učiliště, praktická škola, služebna Policie ČR a městské policie, městský úřad, městská knihovna, kino, infocentrum, Česká pošta, Domov pro Seniory, Diakonie Rolnička, hasičský záchranný sbor, lékárny, poliklinika a jiné.

12.2 Odbor výstavby a regionálního rozvoje v Soběslavi

Odbor výstavby a regionálního rozvoje v Soběslavi se nachází v budově na Soběslavském náměstí s adresou náměstí Republiky 59. Vedoucím Odboru výstavby a regionálního rozvoje je Ing. Dana Hořícká. Celkem zde pracuje 6 zaměstnanců. Podřízenou organizační složkou je Odbor územního plánování a památkové péče.

Tento odbor vykonává činnost obecního stavebního úřadu prvního stupně. Je pověřen výkonem státní správy. Zasahuje-li stavba do obvodu více stavebních úřadů, vede řízení buď jejich nejbližší společný nadřízený úřad, nebo jím pověřený obecní úřad.

Dále koná stavební řízení, při kterém je vázán závěry rozhodnutí o umístění stavby. Pro dokumentaci, která je předkládána jako podklad k žádosti o stavební povolení platí, že je nutné, aby zpracovaly fyzické osoby, kterých způsobilost byla ověřena autorizací provedenou u České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků. Při tomto řízení stavební úřad dbá platných zákonů, pravidel a zvyklostí. Pravomocná rozhodnutí o umístění stavby jsou přezkoumatelná správními soudy.

Další pracovní činnosti Odboru výstavby a regionálního rozvoje v Soběslavi:

- Provádí výkon státního stavebního dohledu
- Zajišťuje průběh územního řízení
- Zajišťuje průběh správních a stavebních řízení dle stavebního zákona
- Plní úkoly silničního správního úřadu
- Vydává sdělení, posudky a stanoviska
- Zajišťuje realizaci staveb města

13 Empirická část

13.1 Cíl a metoda výzkumného (dotazníkového) šetření

Cílem dotazníkového šetření bylo objasnit spokojenost občanů s činností konkrétního věcně a místně příslušného Odboru výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, zjistit jaké jsou případné problémy s dopravou v obci a jak by se dle občanů měla obec dále rozvíjet v rámci územního plánování.

Realizované kvalitativní výzkumné šetření bylo provedeno formou anonymního dotazníku v elektronické podobě. Dotazník se skládal z 13 otázek, z nichž je 10 zcela uzavřených, 2 polouzavřené a 1 otevřená. Dotazníku se zúčastnilo celkem 105 respondentů.

První část dotazníku je zaměřena na obecné informace o respondentech tzn. jejich pohlaví, věk, vzdělání a trvalé bydliště. Další část šetření se zabývá tím, zda jsou spokojeni s rozvržením úředních hodin, s orientací na úradě, s rychlostí vyřízení jejich záležitostí a s odborností a ochotou úředníka. Respondenti také odpovídali na otázku ohledně případných problémů s dopravou v obci či rozvoje obce v oblasti územního plánování.

Následně byly výsledky dotazníkového šetření zpracovány v programu Microsoft Office Excel do třinácti grafů.

13.2 Stanovení dílčích hypotéz výzkumného šetření

Hypotéza č. 1

Více jak 70 % oslovených respondentů má trvalé bydliště na území města Soběslav.

Hypotéza č. 2

Více jak 70 % dotazovaných je spokojeno či spíše spokojeno s rychlostí vyřízení jejich záležitosti.

Hypotéza č. 3

Více jak 70 % respondentů je spokojeno či spíše spokojeno se vstřícností a ochotou úředníka.

Hypotéza č. 4

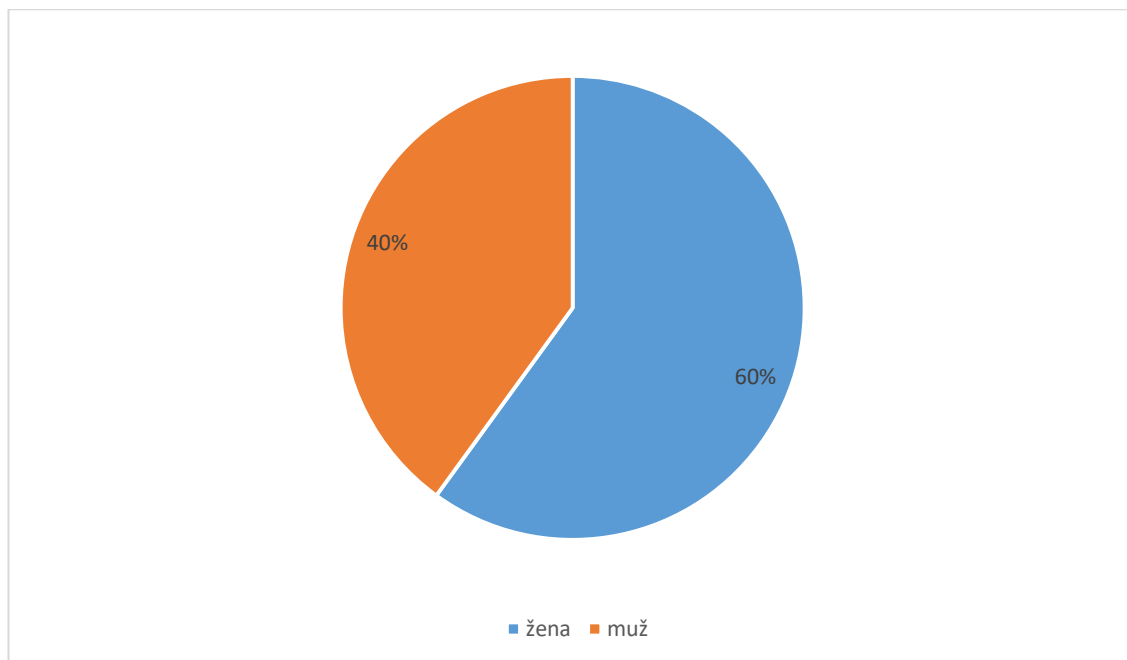
Nejpočetnější odpovědí v rámci realizovaného výzkumného šetření je problém s parkováním.

Hypotéza č. 5

V rámci stanovené výzkumné otázky je nejčastěji zastoupena odpověď týkající se nové zástavby rodinných domků na okraji města.

13.3 Výsledky dotazníkového šetření

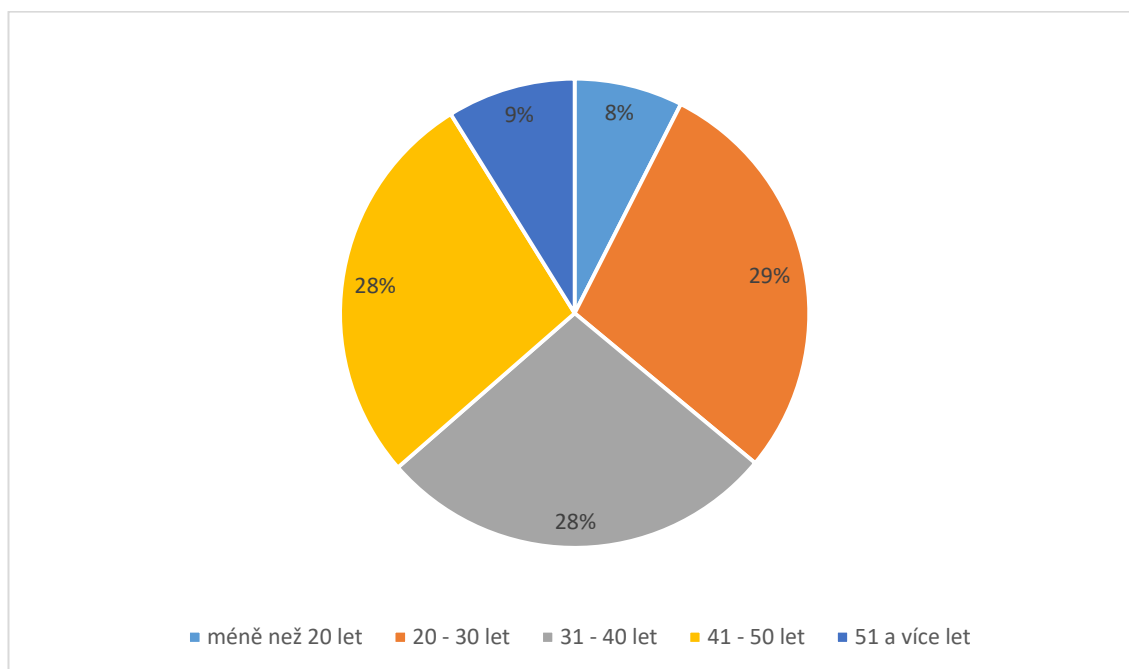
Graf č. 1 – Otázka č. 1: Pohlaví⁷²



V grafu č. 1 je znázorněno kolik mužů/žen odpovědělo na dotazník. Celkem se dotazníkového šetření zúčastnilo 105 respondentů, z toho 60 % (63 ze 105) žen a 40 % (42 ze 105) mužů.

⁷² Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

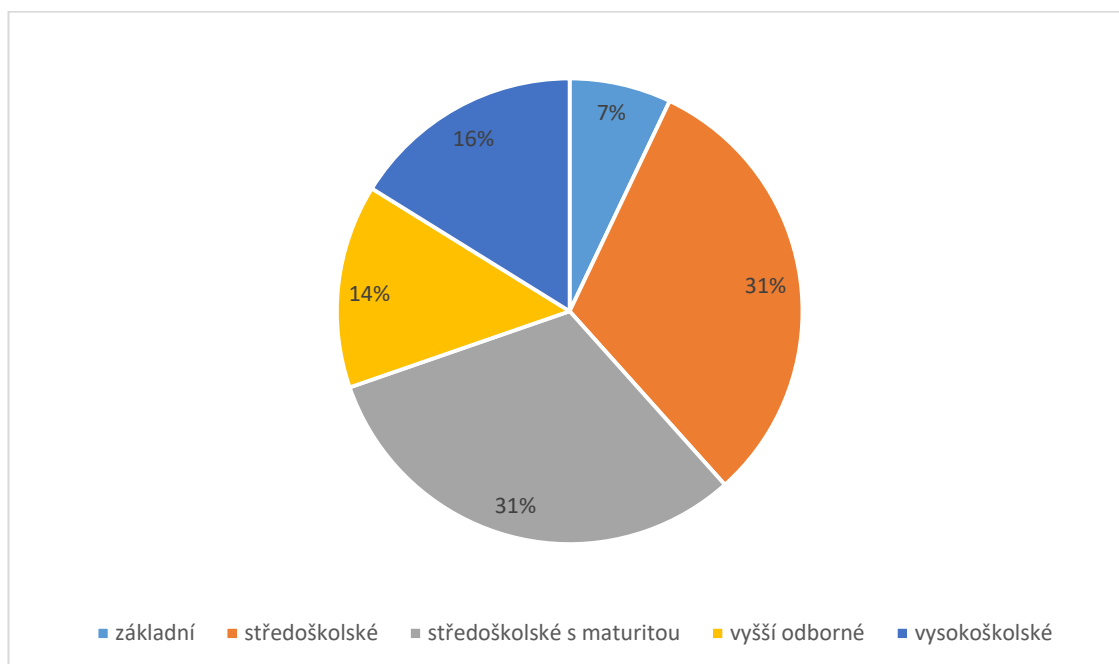
Graf č. 2 – Otázka č. 2: Kolik Vám je let?⁷³



V grafu č. 2 je znázorněn věk respondentů. Dotazovaní byli rozděleni do pěti věkových kategorií. Na dotazník odpovědělo 8 % (8 ze 105) respondentů mladších 20 let, 29 % (30 ze 105) respondentů ve věku 20 – 30 let, 28 % (29 ze 105) respondentů ve věku 31 – 40 let, 28 % (29 ze 105) respondentů ve věku 41 – 50 let a 9 % (9 ze 105) respondentů nad 51 let. Z grafu je zřejmé, že nejméně početnou kategorii tvořili respondenti mladší 20 let a dále pak respondenti nad 50 let.

⁷³ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

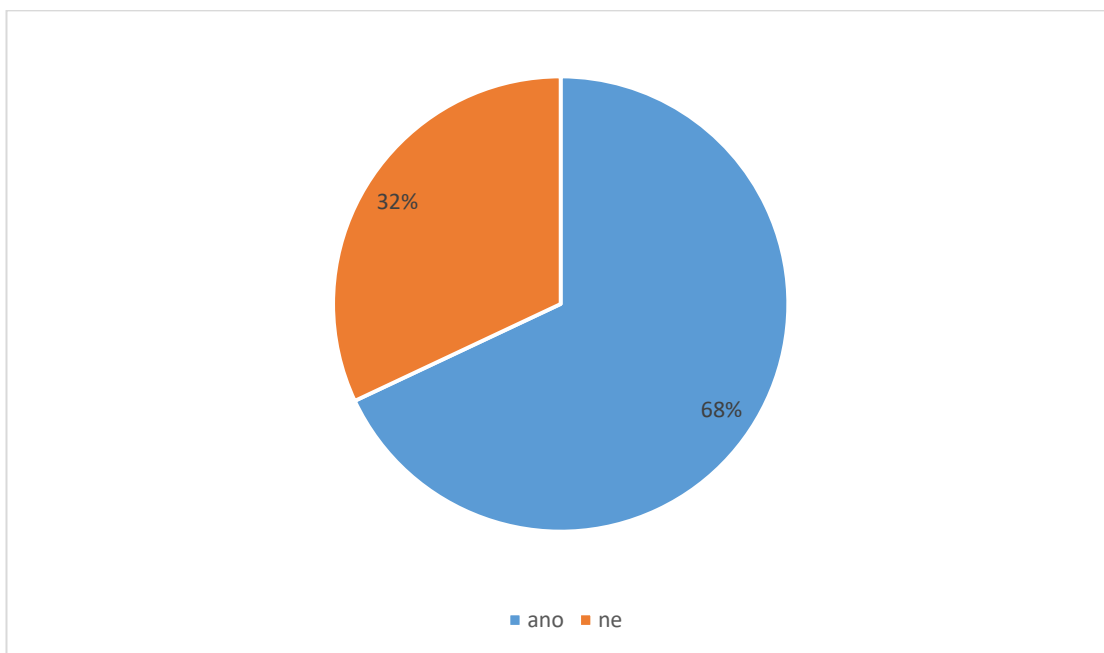
Graf č. 3 – Otázka č. 3: Jakého nejvyššího vzdělání jste dosáhl/a?⁷⁴



Graf č. 3 je zaměřen na nejvyšší dosažené vzdělání respondentů. Nejpočetnější kategorií byli respondenti se středoškolským vzděláním, kterou tvoří 31 % respondentů (33 ze 105) a se středoškolským vzděláním s maturitou, kterou tvoří stejný počet respondentů, tedy 31 % (33 ze 105). Další je pak skupina osob s vysokoškolským vzděláním, kterou zastupuje 16 % (17 ze 105). S vyšším odborným vzděláním odpovědělo 14 % (15 ze 105) respondentů. Nejméně procent pak tvoří skupina se základním vzděláním, kterou tvoří 7 % (7 ze 105).

⁷⁴ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

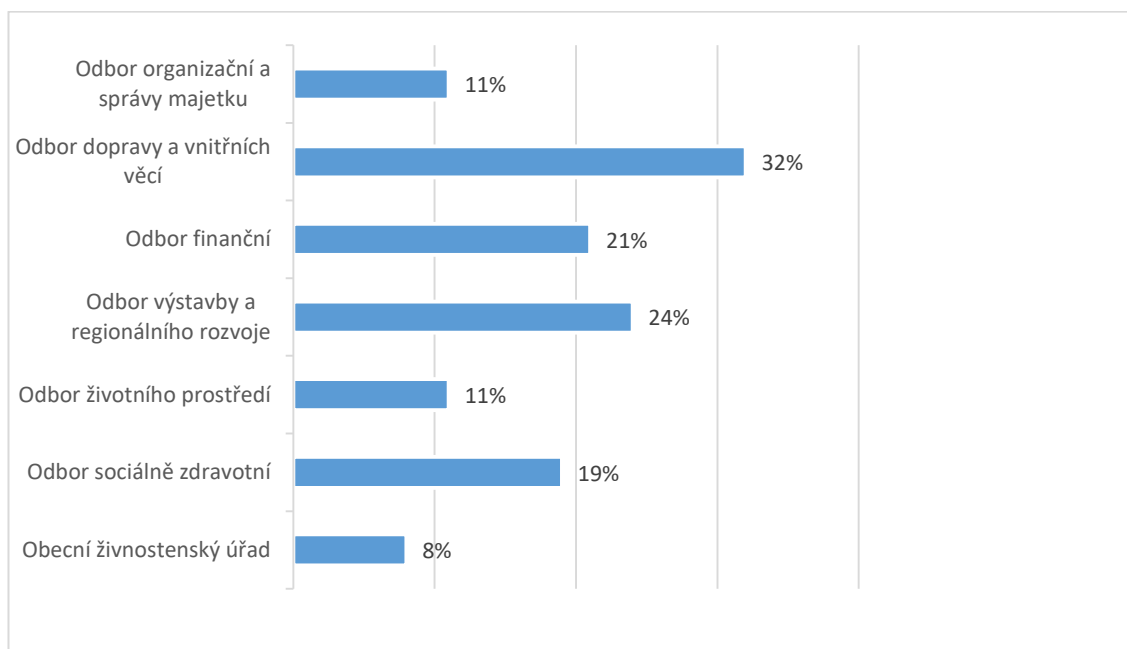
Graf č. 4 – Otázka č. 4: Nachází se Vaše trvalé bydliště na území města Soběslav?⁷⁵



Další otázka byla zaměřena na zjištění, zda se trvalé bydliště dotazovaných nachází na území města Soběslav. Z grafu č. 4 vyplývá, že větší část respondentů, tedy 68 % (71 ze 105), tvoří občané s trvalým bydlištěm na území města Soběslav. Druhá méně početná skupina zastupuje respondenty, kteří naopak nemají trvalé bydliště na území zmíněného města. Tuto skupinu tvoří 32 % (34 ze 105) respondentů.

⁷⁵ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

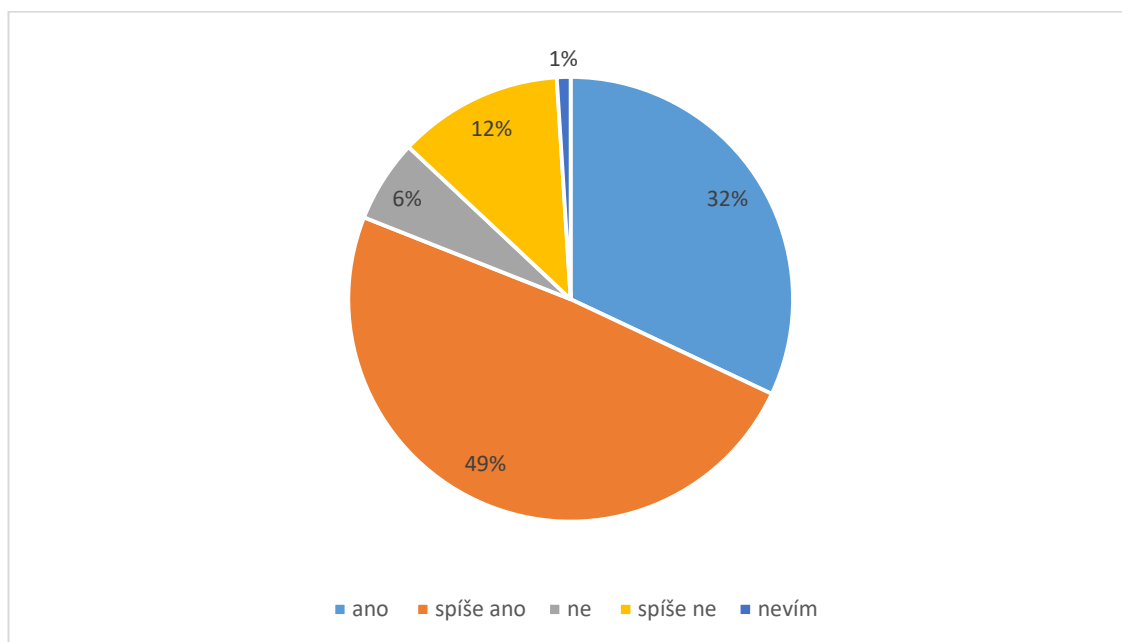
Graf č. 5 – Otázka č. 5: Který odbor jste v poslední době navštívil/a?⁷⁶



V této otázce měli respondenti odpovědět, který z uvedených odborů v poslední době navštívili. Respondenti mohli vybrat více odpovědí. Z grafu č. 5 je vidět, že respondenty byl nejvíce navštěvovaný Odbor dopravy a vnitřních věcí, dále Odbor výstavby a regionálního rozvoje, Odbor finanční a Odbor sociálně zdravotní. Méně navštěvovaný byl pak Odbor organizační a správy majetku a Odbor životního prostředí. Nejméně navštěvovaný byl Obecní živnostenský úřad.

⁷⁶ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

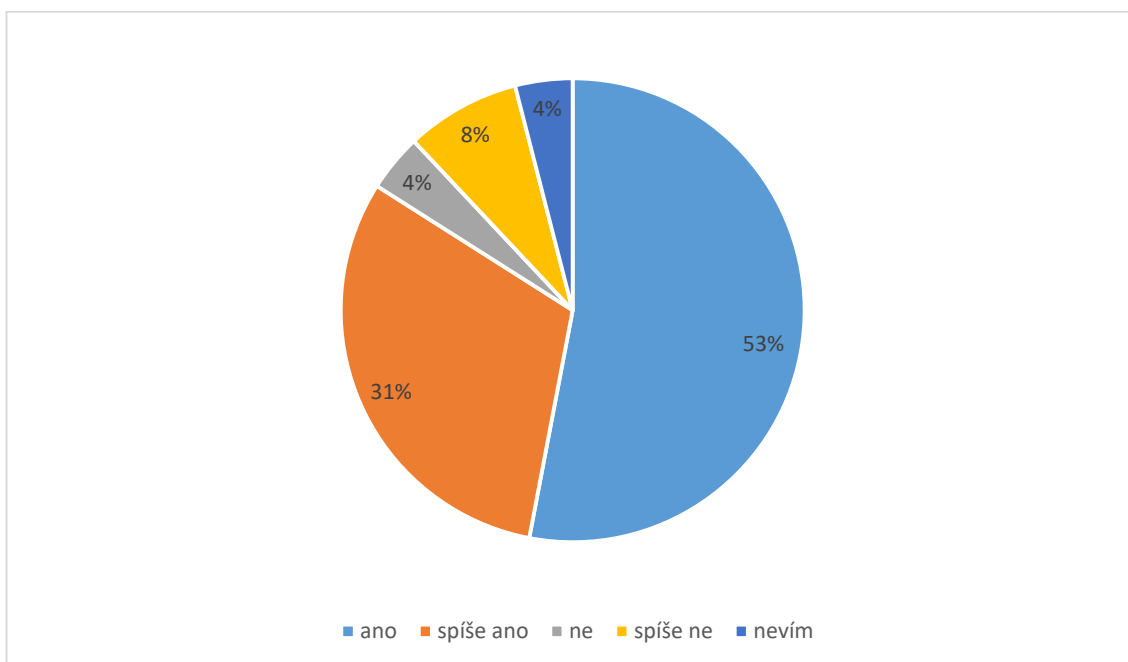
Graf č. 6 – Otázka č. 6: Spokojenost s rozvržením úředních hodin⁷⁷



Nejvyšší procento dotazovaných uvedlo, že spíše jsou spokojeni s rozvržením úředních hodin. Odpověď zvolilo 49 % (51 ze 105) respondentů. 32 % (34 ze 105) dotazovaných uvádí, že jsou spokojeni. Spíše nespokojeno je 12 % (13 ze 105) respondentů a nespokojeno je 6 % (6 ze 105). Zbylé 1 % (1 ze 105) uvedlo, že neví.

⁷⁷ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

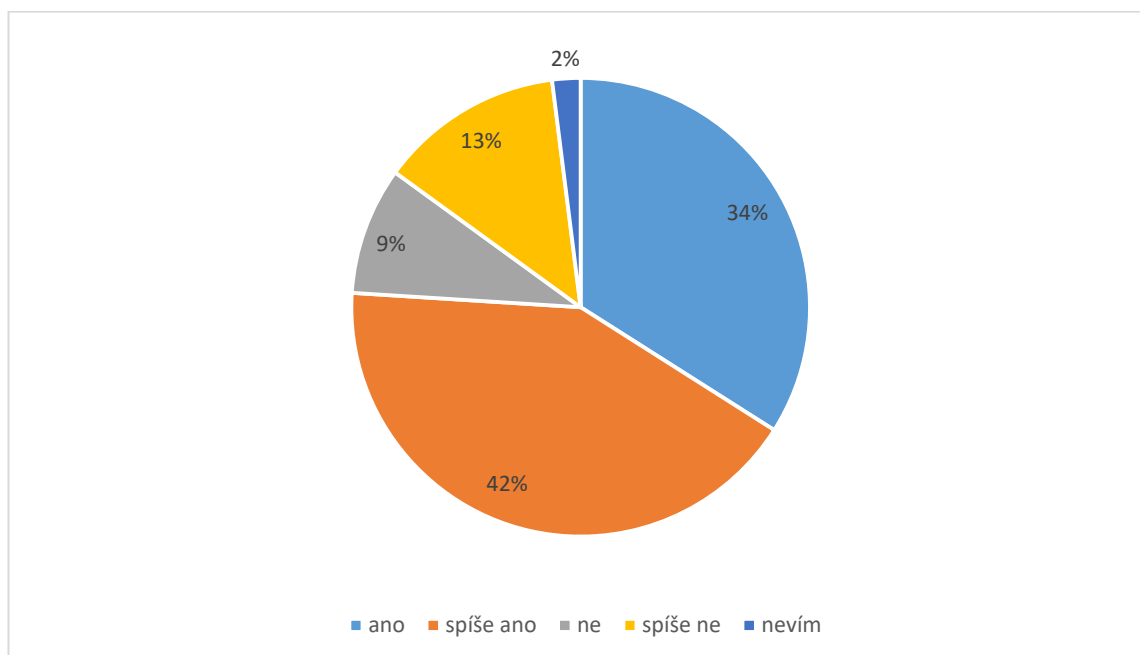
Graf č. 7 – Otázka č. 7: Spokojenost s orientací na úřadě⁷⁸



7. otázka zjišťuje spokojenost s orientací na úřadě. Na tuto otázku odpovědělo 53 % (56 ze 105) dotazovaných kladně, tedy že spokojeni jsou. 31 % (33 ze 105) je spíše spokojeno, 8 % (8 ze 105) spíše nespokojeno, 4 % (4 ze 105) nejsou spokojeni a stejně tak 4 % (4 ze 105) neví.

⁷⁸ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

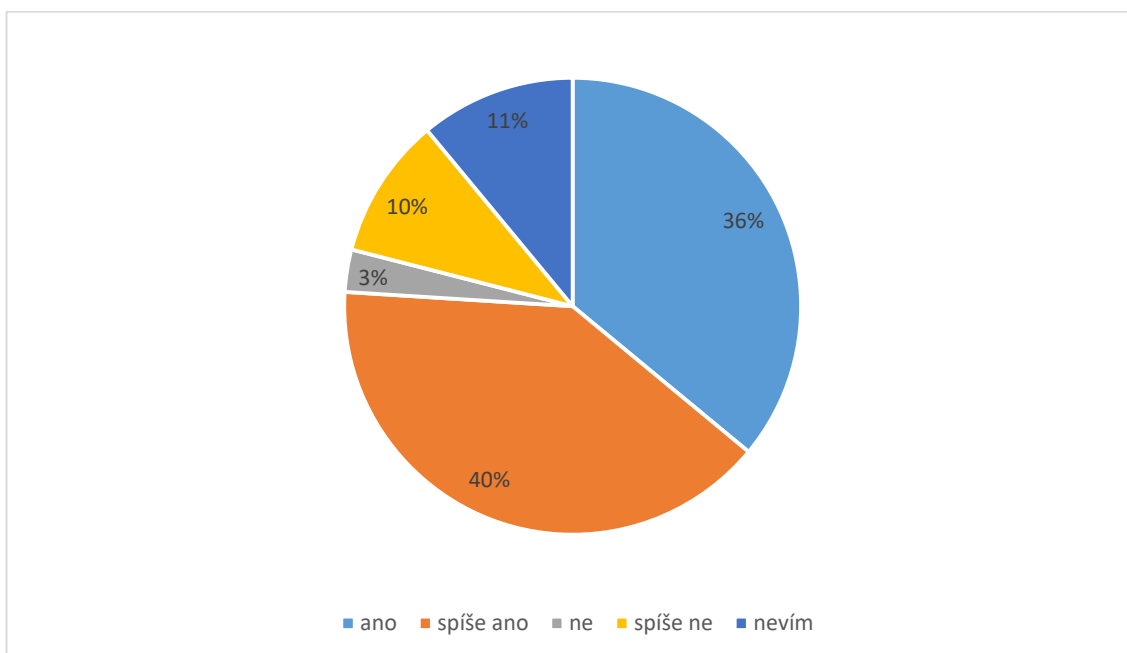
Graf č. 8 – Otázka č. 8: Spokojenost s rychlostí vyřízení Vaší záležitosti⁷⁹



Další otázka byla zaměřena na zjištění spokojenosti respondentů s rychlostí vyřízení jejich záležitosti. Největší zastoupení má odpověď spíše ano, tedy 42 % (44 ze 105). Zcela spokojeno je 34 % (36 ze 105) respondentů, 13 % (14 ze 105) je spíše nespokojeno, 9 % není spokojeno a 2 % (2 ze 105) neví.

⁷⁹ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

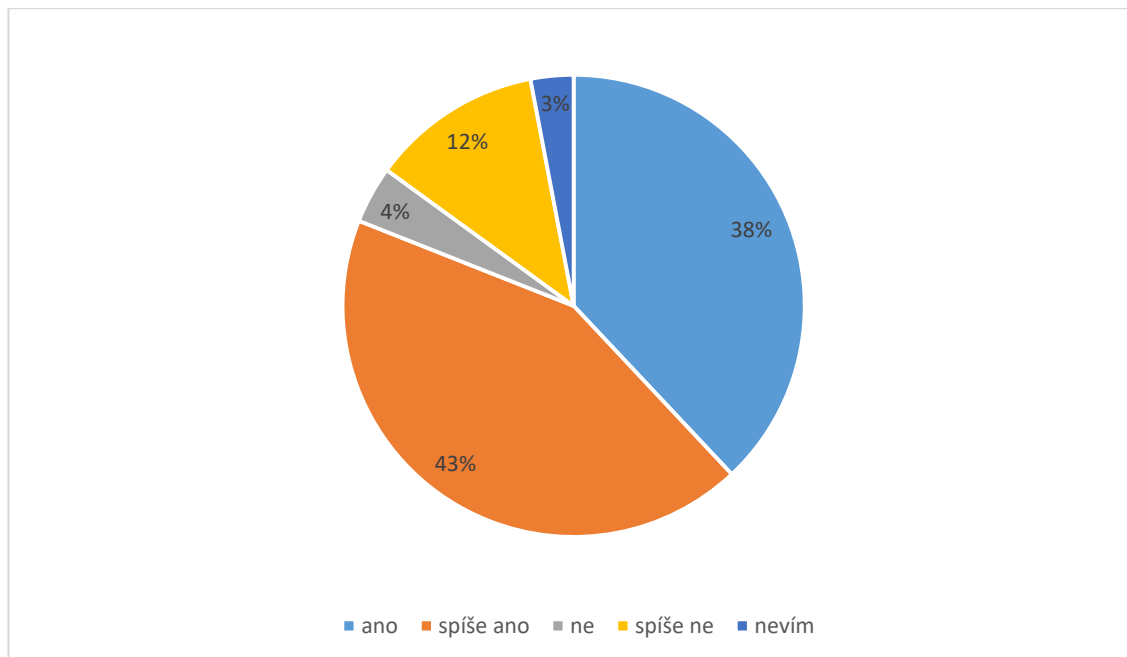
Graf č. 9 – Otázka č. 9: Spokojenost s odborností úředníka⁸⁰



Graf č. 9 znázorňuje spokojenost respondentů s odborností úředníka. 40 % (42 ze 105) respondentů je spíše spokojeno, 36 % (38 ze 105) odpovědělo, že je spokojeno, 11 % (12 ze 105) neví. Spíše nespokojeno je 10 % (10 ze 105) a 3 % (3 ze 105) dotazovaných odpověděli záporně.

⁸⁰ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

Graf č. 10 – Otázka č. 10 a 11: Spokojenost se vstřícností a ochotou úředníka, popřípadě uveďte konkrétní důvody Vaší spokojenosti či nespokojenosti s jednáním úředníka⁸¹



V 10. otázce odpovídali respondenti na spokojenost se vstřícností a ochotou úředníka. Z 10. grafu je patrné že, nejvíce dotazovaných je spíše spokojeno, tedy 43 % (45 ze 105). Druhou nejčastější odpovědí je, že jsou zcela spokojeni 38 % (40 ze 105), dále 12 % (13 ze 105) spíše nespokojeni, 4 % (4 ze 105) nespokojeni a 3 % (3 ze 105) neví.

11. otázka byla otevřená. V této otázce měli respondenti prostor k vlastnímu vyjádření konkrétního důvodu spokojenosti či nespokojenosti s jednáním úředníka. Možnost odpovědi využilo pouze 5 respondentů. Konkrétně jsou jimi:

„Dobré vyřízení a dobré rady.“

„Arogance. Žádná empatie. Úředník se chová jako robot.“

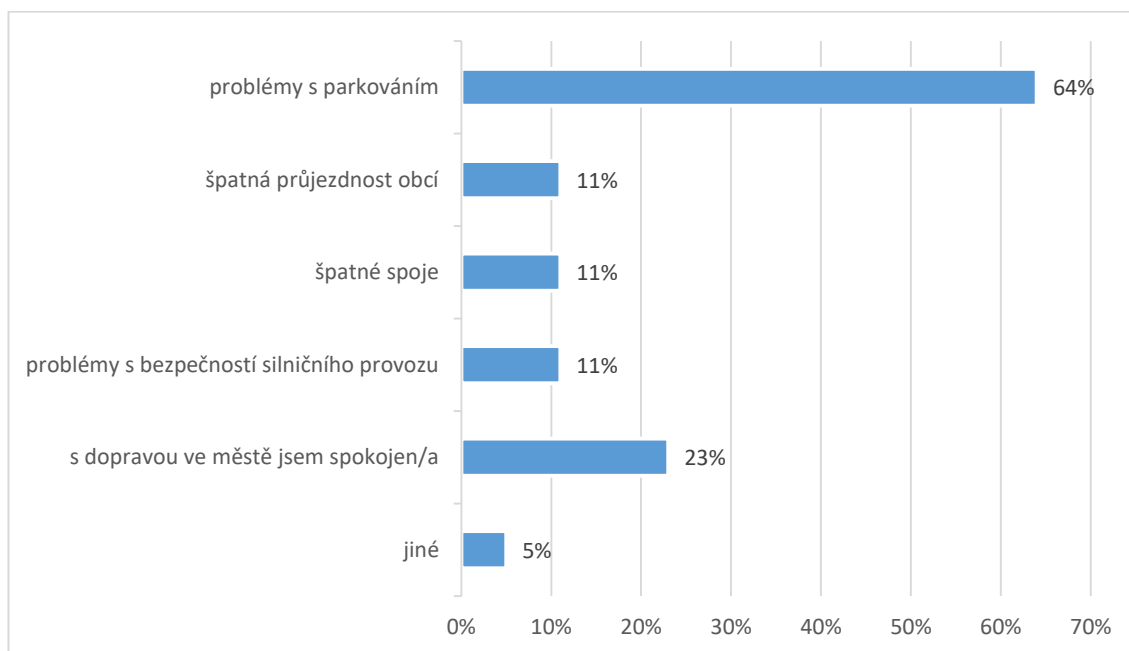
„Vyřízení mé záležitosti proběhlo bez problému, pán byl ochotný a poskytl mi dobré rady.“

„Návštěva úřadu byla za účelem vyřídit odvoz popelnice. Pracovnice neměla vůbec přehled o místech, kde se odpad odváží.“

„Úřednice nesympatická, nepříjemná, asi se špatně vyspala.“

⁸¹ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

Graf č. 11 – Otázka č. 12: Jaké jsou případné problémy s dopravou v Soběslavi?⁸²



11. graf znázorňuje dle respondentů největší problémy s dopravou v obci. Z výsledků vyplývá, že největší problém je s dostupností parkovacích míst. Druhou nejčastější odpovědí je, že dotazovaní jsou s dopravou ve městě spokojeni. Stejný počet odpovědí pak získaly kategorie – špatná průjezdnost obcí, špatné spoje a problémy s bezpečností silničního provozu. Respondenti využili možnost jiné odpovědi, kde byly uvedeny tyto konkrétní problémy:

„Cyklisté jezdící na chodnících.“

„Přechody – pan starosta jednou tvrdí, že budou, poté zas nebudou.“

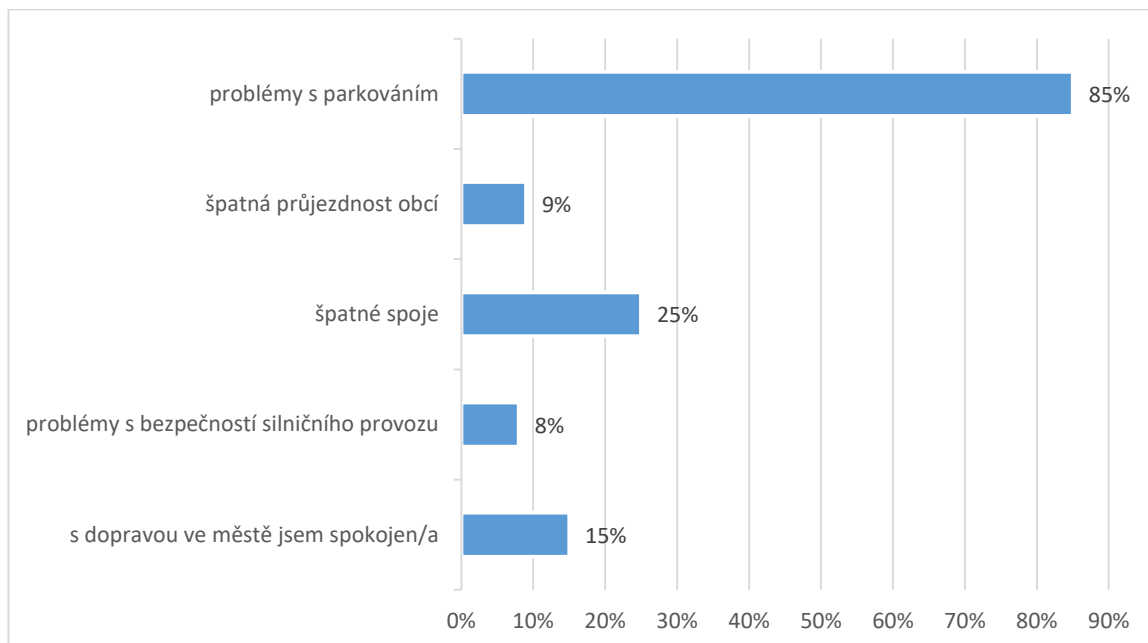
„Večerní a noční spoje, špatná autobusová obslužnost o víkendu.“

„Chodci na silnicích bez reflexních prvků.“

„Není MHD.“

⁸² Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

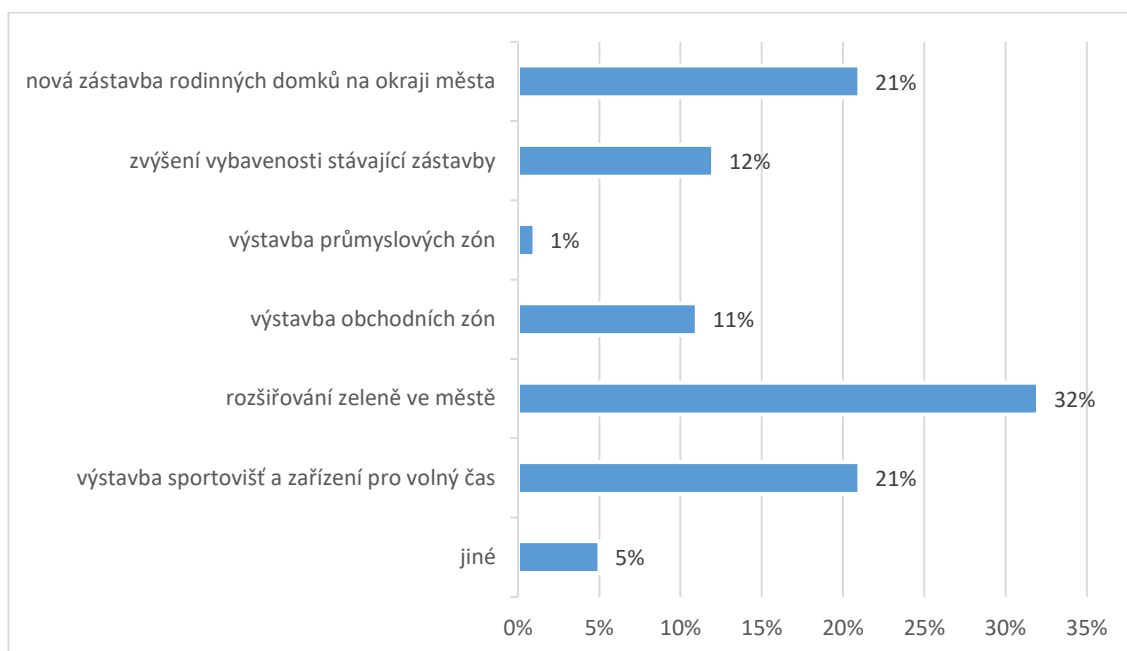
Graf č. 12 - Otázka č. 12: Jaké jsou případné problémy s dopravou v Soběslavi? Výsledky z dotazníkového šetření z roku 2018.⁸³



Graf č. 12 je v této práci přidán pro srovnání odpovědí s grafem č. 11. Na tomto grafu jsou znázorněny odpovědi na otázku č. 12, týkající se problémů s dopravou v obci Soběslav z dotazníkového šetření, které proběhlo roku 2018 v rámci autorova absolventské práce. Stejně tak jako v 11. grafu zde zvolilo možnost problémy s parkováním nejvíce dotazovaných. Druhým nejčastějším problémem byly špatné spoje. Další nejčastější odpovědí bylo, že dotazovaní jsou spokojeni s dopravou ve městě. Poté špatná průjezdnost obcí a problémy s bezpečností silničního provozu.

⁸³ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

Graf č. 13 – Otázka č. 13: Jak by se měla obec podle Vašeho názoru dále rozvíjet v oblasti územního plánování?⁸⁴



Tento 13. graf znázorňuje, jak respondenti chtějí, aby se obec do budoucna rozvíjela v rámci územního plánování. Nejpočetnější odpovědí je rozšiřování zeleně ve městě. Druhou nejčastější odpovědí je nová zástavba rodinných domků na okraji města a výstavba sportovišť pro volný čas. Dále zvýšení vybavenosti stávající zástavby a výstavba obchodních zón. Nejméně žádaná je výstavba průmyslových zón. Odpovídající měli možnost jiné odpovědi, kterou využili 3 respondenti, jsou jimi:

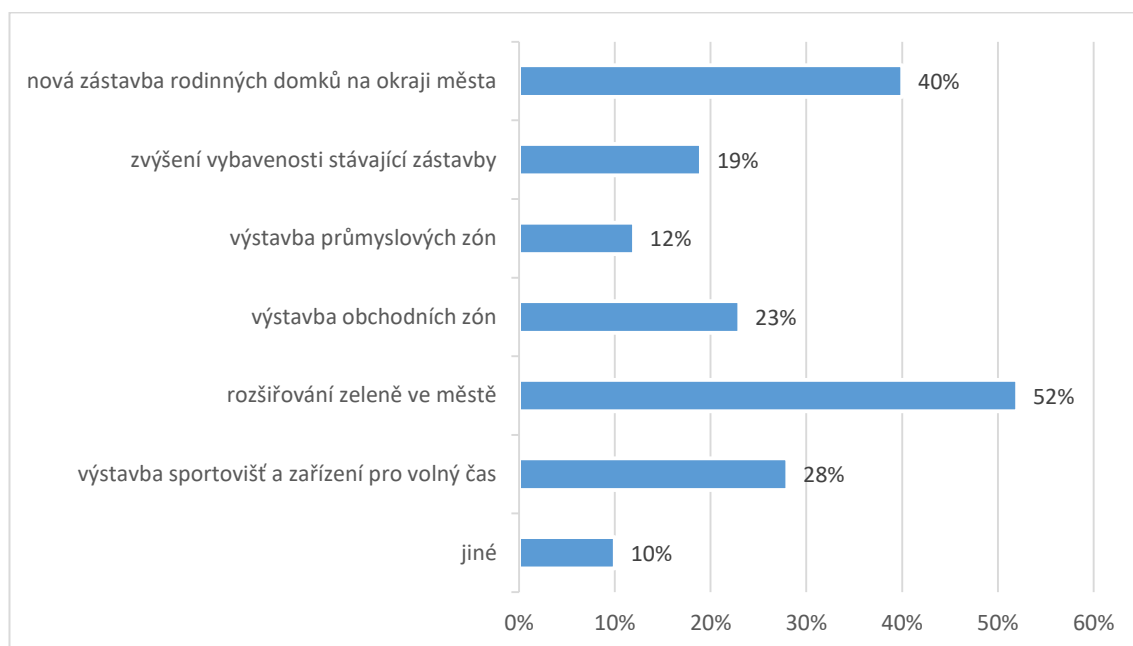
„Výstavba městských bytů, popř. družstevních bytů pro mladé rodiny.“

„Výstavba ubytovacích kapacit (nejen rodinných domů) pro mladé a začínající rodiny.“

„Nové parkoviště.“

⁸⁴ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

Graf č. 14 – Otázka č. 13: Jak by se měla obec podle Vašeho názoru dále rozvíjet v oblasti územního plánování? Výsledky z dotazníkového šetření z roku 2018.⁸⁵



Graf č. 14 je v této práci přidán pro srovnání odpovědí s grafem č. 13. Na tomto grafu jsou znázorněny odpovědi na otázku č. 13, týkající se názoru respondentů v rámci budoucího rozvoje obce v oblasti územního plánování z dotazníkového šetření, které proběhlo roku 2018 v rámci autorova absolventské práce. Odpovědi na 13. otázku z dotazníkového šetření z roku 2018, co se týče četnosti, jdou za sebou ve stejném pořadí, jako odpovědi u stejné otázky z dotazníkového šetření z roku 2020. Nejpočetnější odpovědi zůstává rozšiřování zeleně ve městě, po níž následuje odpověď nové zástavby rodinných domků na okraji města. I zde je nejméně zastoupenou odpovědí výstavba průmyslových zón. Mezi jiné možnosti respondenti uváděli:

„Hřiště pro děti.“

„Vystavět podzemní parkoviště, protože v Soběslavi je situace opravdu neúnosná.“

„Rozšiřování kontejnerů, udržování zeleně, atd. v obcích spadajících pod Soběslav.“

⁸⁵ Empirické materiály – vlastní výzkumné šetření

13.4 Dílčí a zevšeobecňujících výstupy empirického šetření

Na základě provedeného dotazníkového šetření se podařilo získat informace od respondentů různých věkových kategoriích, přesto nejméně odpovídajícími skupinami jsou lidé ve věku 41 – 50 let a nad 51 let. Větší část respondentů má trvalé bydliště na území města Soběslav.

Z průzkumu vyplynulo, že nejvíce respondenty navštěvovaným odborem je Odbor dopravy a vnitřních věcí, naopak nejméně navštěvovaným je Obecní živnostenský úřad. Pozitivním výsledkem je, že velká většina dotazovaných je spokojena s činností úředníků. Všechny grafy, týkající se jejich činnosti, vyšly velice pozitivně. Z grafů č. 6 – 10 lze usoudit, že nejvíce jsou dotazovaní spokojeni s orientací na úřadě a rozvržením úředních hodin. Naopak nejvíce negativních odpovědí získala otázka týkající se rychlosti vyřízení žádosti.

U otevřené otázky respondenti měli možnost uvádět konkrétní důvody své spokojenosti či nespokojenosti s jednáním úředníka. I přesto, že se odpovědí nedostalo mnoho, objevily se odpovědi jak záporné, tak ale i kladné.

Nepřekvapujícím výsledkem byla nejpočetnější odpověď (64 %) týkající se problému s parkováním. Tento problém v Soběslavi dlouhodobě přetrvává. Stejně tak tato odpověď byla nejpočetnější ve výsledcích dotazníkového šetření v roce 2018. Respondenti měli možnost jiné odpovědi, kde se nejčastěji objevovala odpověď, že jim ve městě chybí MHD, noční a víkendové autobusové a vlakové spoje. Odpověď týkající se přechodů ve městě, utvrzuje v tom, že každý občan nemá jasno, jak to s nimi po rekonstrukci náměstí teda vlastně je a bude. Po rekonstrukci náměstí klasické „zebrované“ přechody zmizely a momentálně se na jejich místě nacházejí místa pro přecházení.

Dle názorů respondentů (33 %) by se obec měla v oblasti územního plánování dále rozvíjet rozšiřováním zeleně ve městě. Tato odpověď také zůstává od roku 2018 nejpočetnější. Nepřekvapujícím výsledkem je, že nejméně si respondenti (1 %) přejí výstavbu průmyslových zón. Respondenti měli možnost jiné odpovědi, kde se nejčastěji vyskytovala potřeba ubytovacích kapacit pro mladé rodiny a také nových parkovišť, což souvisí s nedostatkem parkovacích míst.

13.5 Vyhodnocení dílčích hypotéz výzkumného šetření

Hypotéza č. 1

Více jak 70 % oslovených respondentů má trvalé bydliště na území města Soběslav.

- Dle grafu č. 4 má trvalé bydliště na území města Soběslav 68 % (71 ze 105) dotazovaných.
- Dílčí hypotéza byla falsifikována.

Hypotéza č. 2

Více jak 70 % dotazovaných je spokojeno či spíše spokojeno s rychlostí vyřízení jejich záležitosti.

- Graf č. 8 potvrzuje, že 76 % (80 ze 105) respondentů je spokojeno, tedy zvolili odpověď „ano“ či „spíše ano“.
- Dílčí hypotéza se verifikovala.

Hypotéza č. 3

Více jak 70 % respondentů je spokojeno či spíše spokojeno se vstřícností a ochotou úředníka.

- Dle grafu č. 10 je patrné, že 81 % (85 ze 105) respondentů je spokojeno se vstřícností a ochotou úředníka, tedy zvolili odpověď „ano“ či „spíše ano“.
- Dílčí hypotéza se verifikovala.

Hypotéza č. 4

Nejpočetnější odpovědí v rámci realizovaného výzkumného šetření je problém s parkováním.

- Graf č. 11 znázorňuje, že dle dotazovaných je ve městě největší problém s parkováním.
- Dílčí hypotéza se verifikovala.

Hypotéza č. 5

V rámci stanovené výzkumné otázky je nejčastěji zastoupena odpověď týkající se nové zástavby rodinných domků na okraji města.

- Dle grafu č. 13 je patrné, že nejvíce zastoupenou odpovědí je rozšiřování zeleně na okraji města.
- Dílčí hypotéza byla falsifikována.

Závěr

Hlavním cílem práce bylo definovat základní pojmosloví a východiska, legislativní aspekty zkoumané tématické oblasti, tj. teoretickým způsobem demonstrovat „de lege lata“ stav účinné zvláštní právní úpravy, tj. zákonných a podzákonných právních předpisů analyticky reflektující jednotlivá ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování. Mezi tyto pojmy patří například stavební úřad, stavba, územní plánování apod. V první kapitole byly definovány základní pojmy, které jsou pro řešenou problematiku důležité. V druhé kapitole byl rámcově vymezen stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, konkrétně byl definován předmět úpravy. Dále z pohledu faktického zabezpečení místní státní správy došlo ke kategorizaci stavebních úřadů. Teoreticky orientovaná nosná část práce je vymezena v subkapitole týkající se územního plánování, v rámci které byly definovány cíle a úkoly, nástroje a územní řízení. Pojem „stavba“ není jednoduché přesně definovat, proto se tímto pojmem práce zabývá podrobněji. Konkrétně je uvedeno, jak tento pojem definuje stavební zákon, nový občanský zákoník a jak katastrální zákon. Dále je vysvětleno rozdělení staveb dle toho, zda vyhláší stavební povolení, ohlášení nebo nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení. V závěru teoretické části jsou poskytnuty základní informace o městu Soběslav včetně jeho občanské vybavenosti a Odboru výstavby a regionálního rozvoje.

Vedlejším cílem empirické části práce bylo formou kvalitativního (dotazníkového) výzkumného šetření demonstrovat stav spokojenosti občanů s činností konkrétního věcně a místně příslušného Odboru výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, zjistit jaké jsou případné problémy s dopravou v obci a jak by se dle občanů měla obec dále rozvíjet v rámci územního plánování.

Z informací získaných pomocí dotazníkového šetření bylo zjištěno, že velká většina oslovených respondentů je spokojena jak s činností úředníků, tak s činností již zmíněného odboru. Všechny grafy, týkající se jejich činnosti, vyšly velice pozitivně. Z grafů č. 6 – 10 lze usoudit, že nejvíce jsou dotazovaní spokojeni s orientací na úřadě a rozvržením úředních hodin. Naopak nejvíce negativních odpovědí získala otázka týkající se rychlosti vyřízení žádosti.

Podle názorů oslovených by se obec měla v oblasti územního plánování dále rozvíjet rozšiřováním zeleně ve městě. Nejméně si respondenti přejí výstavbu

průmyslových zón, konkrétně tuto odpověď zvolilo pouze 1 % dotazovaných. Část respondentů by ocenila výstavbu ubytovacích kapacit pro mladé rodiny. Dle získaných informací za největší problém považují nedostatek parkovacích míst ve městě. V souvislosti s tím bych navrhla výstavbu nových parkovišť, třeba i podzemních.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

1. ALLEN, E., IANO, J., *Fundamentals of Building Construction: Materials and Methods*. 5. vydání. Hoboken: John Wiley & Sons, Inc., 2011. 996 s. ISBN 978-1118174197.
2. BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.
3. BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. 5. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2019. 358 s. ISBN 978-80-7554-225-0.
4. DAMOHORSKÝ, M. a kol.: *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 680 s. ISBN 978-80-7400-338-7.
5. JIRÁSEK, P., *Územní plánování*. Ústí nad Labem: Univerzita J. E. Purkyně, 2014. 140 s. ISBN 978-80-7414-868-2. 2014.
6. MAREK, K., PRŮCHA, P., *České stavební právo v evropském kontextu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009. 450 s. ISBN 978-80-210-4958-1.
7. MĚŠŤANOVÁ D., TOMÁNKOVÁ J. a kol. *Příprava a provoz stavby I*. Praha: Informatorium, spol. s.r.o., 2012. 80 s. ISBN 978-80-7333-090-3.
8. PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. 769 s. ISBN 978-80-247-3865-9.
9. POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A. a kol. *Stavební zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. 848 s. ISBN 978-80-7400-462-9.
10. WOKOUN, R., et al. *Regionální rozvoj. Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování*. 1. vydání. Praha: Linde, 2008. 475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

Elektronické zdroje

1. Český statistický úřad. Veřejná databáze. *Počet a věkové složení obyvatel podle obcí*. [online]. [cit. 2020-03-01]. Dostupné z www: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM03a&z=T&f=TABULKA&skupId=526&katalog=30845&pvo=DEM03a&pvokc=65&pvoch=3110&c=v3~2__RP2018MP12DP31>.
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Pražské stavební předpisy* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/otpp/psp/01_psp_uplneni_text_priloha1-a-2.pdf>.
3. Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje. *Vymezení zastavěného území. Metodický pokyn*. [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/04-Vymezeni-zastaveneho-uzemi.pdf>>.
4. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Přehled stavebních úřadů* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>>.
5. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Přehled stavebních úřadů* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z www: <<http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>>.
6. PERLÍK, M. *Kdy je třeba stavební povolení a kdy stačí ohlášení stavby?* [online]. [cit. 2020-02-15]. Dostupné z www: <<https://www.perlikprojekce.cz/2010/12/kdy-je-treba-stavebni-povoleni-a-kdy-staci-ohlaseni-stavby/>>.

Legislativní zdroje

1. ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb. vyhláška o katastru nemovitostí. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 2013, částka 141/2013. Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>>.
2. ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. zákon o územním plánování a stavebním řádu. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 2006, částka 63/2006. Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.
3. ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. zákon o obcích. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 2000, částka 38/2000.

Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>>.

4. ČESKO. Zákon č. 17/1992 Sb. zákon o životním prostředí. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 1992, částka 4/1992.

Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-17>>.

5. ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 2004, částka 174/2004.

Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>>.

6. ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. In *Sbírka zákonů*. [online]. *Česká republika*. 2012, částka 33/2012.

Dostupné z www: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>>.

Seznam grafů

Graf č. 1.....	44
Graf č. 2.....	45
Graf č. 3.....	46
Graf č. 4.....	47
Graf č. 5.....	48
Graf č. 6.....	49
Graf č. 7.....	50
Graf č. 8.....	51
Graf č. 9.....	52
Graf č. 10.....	53
Graf č. 11.....	54
Graf č. 12.....	55
Graf č. 13.....	56
Graf č. 14.....	57

Přílohy

Příloha I: Dotazník

Spokojenost občanů s činností MěÚ v Soběslavi se zaměřením na Odbor výstavby a regionálního rozvoje.

Dobrý den,

jmenuji se Markéta Drsová a jsem studentkou 3. ročníku Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích. Tímto bych Vás chtěla požádat o vyplnění dotazníku, který je součástí mé bakalářské práce.

Dotazník je zcela anonymní a jeho výsledky budou použity pouze pro účely bakalářské práce.

Děkuji za Váš čas a ochotu.

1) Pohlaví

- a) žena
- b) muž

2) Kolik Vám je let?

- a) méně než 20 let
- b) 21 – 30 let
- c) 31 – 40 let
- d) 41 – 50 let
- e) 51 a více let

3) Jakého nejvyššího vzdělání jste dosáhl/a?

- a) základní
- b) středoškolské
- c) středoškolské s maturitou
- d) vyšší odborné
- e) vysokoškolské

4) Nachází se Vaše trvalé bydliště na území města Soběslav?

- 1) ano
- 2) ne

5) Který odbor jste v poslední době navštívil/a?

- 1) Odbor organizační a správy majetku
- 2) Odbor dopravy a vnitřních věcí
- 3) Odbor finanční
- 4) Odbor výstavby a regionálního rozvoje
- 5) Odbor životního prostředí
- 6) Odbor sociálně zdravotní
- 7) Obecní živnostenský úřad

6) Spokojenost s rozvržením úředních hodin

- a) ano
- b) spíše ano
- c) ne
- d) spíše ne
- e) nevím

7) Spokojenost s orientací na úřadě

- a) ano
- b) spíše ano
- c) ne
- d) spíše ne
- e) nevím

8) Spokojenost s rychlostí vyřízení Vaší záležitosti

- a) ano
- b) spíše ano
- c) ne
- d) spíše ne
- e) nevím

9) Spokojenost s odborností úředníka

- a) ano
- b) spíše ano
- c) ne
- d) spíše ne
- e) nevím

10) Spokojenost se vstřícností a ochotou úředníka

- a) ano
- b) spíše ano
- c) ne
- d) spíše ne
- e) nevím

11) Případně uveďte konkrétní důvody Vaší spokojenosti či nespokojenosti s jednáním úředníka.

.....

12) Jaké jsou případné problémy s dopravou v Soběslavi?

- a) problémy s parkováním
- b) špatná průjezdnost obcí
- c) špatné spoje
- d) problémy s bezpečností silničního provozu
- e) s dopravou ve městě jsem spokojen/a
- f) jiné

13) Jak by se měla obec podle Vašeho názoru dále rozvíjet v oblasti územního plánování?

- a) nová zástavba rodinných domků na okraji města
- b) zvýšení vybavenosti stávající zástavby
- c) výstavba průmyslových zón
- d) výstavba obchodních zón
- e) rozšiřování zeleně ve městě
- f) výstava sportovišť a zařízení pro volný čas
- g) jiné