20. 1. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Mimořádné postupy dle stavebního zákona

Právní úprava v ustanovení § 177 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále taktéž jen „StavZ“) obsahuje mimořádné postupy vlastníků staveb či jiných osob, které v odůvodněných případech dovolují upustit od vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či stavebního povolení ve smyslu StavZ, a které mají v konečném důsledku významný praktický dopad na řešení mimořádných situací, které mohou vzniknout i nezávisle na lidské vůli. Účelem tohoto článku tedy je zaměření se na jednotlivé mimořádné postupy, jejich charakteristika a přiblížení rozdílů mezi nimi.

Charakteristika mimořádných postupů a preventivní opatření

Mimořádnými postupy dle § 177 StavZ se rozumí možnost specifického jednání osob v souladu se StavZ v situacích, kdy z důvodu jejich zvláštní povahy není nejvhodnějším řešením postupovat v souladu s obecnou úpravou dle stavebního řádu a naopak je výhodné se od takové úpravy odchýlit, avšak pouze za podmínky, že to StavZ připouští. K těmto situacím může dojít na základě několika skutečností, ať již závislých nebo nezávislých na lidské vůli, přičemž úprava v uvedeném ustanovení reaguje rozčleněním na část preventivní, bezprostředně přijímaná opatření a provádění staveb a terénních úprav, které je třeba bezprostředně realizovat ke zmírnění nebo odvrácení živelní události či havárie stavby.

Původ této úpravy bychom mohli najít v tzv. „Povodňové novele“[1], reagující na potřebu změny stavebních předpisů pro účely předcházení mimořádným událostem a odstraňování jejich následků. Obecnou možnost odchýlení se od postupů dle stavebního řádu nyní obsahuje ustanovení § 177 odst. 1 StavZ, když v mezích níže uvedených odstavců 2 až 4 připouští takové odchýlení při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení či válečného stavu (dle zvláštních zákonů). Nicméně pro účely tohoto článku je podstatnější, že je tak dovoleno i v případě bezprostředně hrozící živelní pohromy či závažné havárie, kdy je třeba bezodkladně provést opatření směřující k jejímu odvrácení nebo zmírnění následků mimořádné události.

Bezprostředně přijímaná opatření a obnova staveb

Ustanovení § 177 odst. 2 StavZ upravuje postup v situacích, kdy je třeba provádět na stavbách či pozemcích opatření, které mohou spočívat i v provádění staveb, terénních úprav či odstraňování staveb dle příslušných ustanovení StavZ, jejichž účelem je předcházet bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, případně je jejich účelem čelit jejich účinkům a zabraňovat ohrožení života a zdraví osob nebo zabraňovat jiným škodám. **Pokud jsou uvedené podmínky splněny, lze zahájit uvedená opatření na stavbách či pozemcích bez předchozího**

rozhodnutí nebo opatření dle StavZ, pokud však zvláštní zákon nestanoví jinak. Je však třeba příslušnému stavebnímu úřadu provádění takových opatření oznámit, a to neprodleně.

Naproti tomu ustanovení § 177 odst. 3 StavZ upravuje případy, kdy je třeba obnovit stavby nebo terénní úpravy, které již byly zničeny nebo poškozeny takovou živelní pohromou nebo závažnou havárií. **Pokud je to v souladu se zvláštními předpisy a lze takovou stavbu nebo terénní úpravu obnovit ve shodě s původními rozhodnutími či jinými opatřeními příslušného stavebního úřadu, postačí k takové obnově pouhé předchozí ohlášení takovému stavebnímu úřadu.** Pro tyto účely se přiměřeně použije úprava ohlášení stavebnímu úřadu obsažená v § 106 odst. 1 StavZ, přičemž je však zkrácena lhůta, kterou má stavební úřad k písemnému sdělení námitek proti této obnově, a to konkrétně z 30 dní na 7 dní. Po uplynutí této lhůty, jestliže v ní nebude stavebníkovi doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil.[2] Toto ustanovení následně osobě, která ohlašuje stavebnímu úřadu takovou obnovu, poskytuje určitou úlevu, když v takovém ohlášení vyžaduje pouze údaje o stavbě či terénních úpravách, které mají být obnoveny, dále jednoduchý technický popis prací a nakonec uvedení osoby, která bude příslušnou činnost provádět. Souhlas stavebního úřadu s uvedenou obnovou následně platí po dobu 12 měsíců, přičemž její běh počíná dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen takový souhlas, případně dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 7 dní ode dne ohlášení obnovy. Nicméně pokud již bylo v této lhůtě s prováděním příslušných prací započato, nepozbývá dle § 177 odst. 4 StavZ tento souhlas platnosti. Je zapotřebí doplnit, že tento postup se může uplatnit i v případě, kdy je nejdříve provedeno opatření na stavbě ve smyslu výše popsaného ustanovení § 177 odst. 2 StavZ.

Další možnosti odchýlení od obecného postupu dle StavZ

Úprava § 177 odst. 5 StavZ dále upravuje případy, kdy je na jednu stranu zapotřebí bezodkladně provést stavbu nebo terénní úpravu pro účely zmírnění či odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie stavby, na druhou stranu však nelze postupovat stejně jako v případě výše uvedených odstavců 2 až 4, jelikož se nejedná o předcházení bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, a ani se nejedná o obnovu stavby touto živelní pohromou nebo závažnou havárií zničenou v souladu s původními rozhodnutími. Přesto však StavZ právě prostřednictvím § 177 odst. 5 umožňuje odchýlení se od obecného postupu, když lze po projednání se stavebním úřadem upustit od vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu, případně lze k provedení stavby či terénní úpravy vyžadovat pouze souhlas stavebního úřadu s jejich ohlášením. Dále úprava v uvedeném ustanovení StavZ umožňuje, aby byla po projednání se stavebním úřadem vyžadována žádost pouze s omezeným obsahem či přílohami, případně aby byly některé přílohy žádosti a doklady předloženy až dodatečně ve stanovené lhůtě. Taktéž je možné, aby bylo v odůvodněných případech vydáno předběžné povolení, které bude obsahovat lhůtu k předložení příslušných podkladů a až po jejich předložení se provede řízení a vydá rozhodnutí. V poslední řadě je stavebnímu úřadu umožněno zkrátit některému z účastníků řízení lhůtu k právnímu jednání, nicméně lze takovou lhůtu zkrátit nejvýše na polovinu lhůty určené StavZ nebo zvláštním zákonem. O takovém zkrácení lhůty je však příslušný stavební úřad povinen účastníky v oznámení o zahájení řízení poučit. **U všech postupů dle § 177 odst. 5 StavZ však platí, že odvolání podané proti rozhodnutím vydaným v řízení, ve kterém se podle tohoto ustanovení postupuje, nemá odkladný účinek.**

Pro bližší pochopení mimořádných postupů dle § 177 StavZ je třeba upřesnit pojmy mimořádná událost, živelní pohroma a závažná havárie, jelikož mimořádné postupy dle StavZ lze využít pouze za podmínky existence některého z těchto předpokladů, jež jsou blíže definovány ve zvláštních zákonech. Ustanovení § 2 písm. b) zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, za mimořádnou událost považuje škodlivé působení sil a jevů vyvolaných

činností člověka, přírodními vlivy, a také havárie, které ohrožují život, zdraví, majetek nebo životní prostředí a vyžadují provedení záchranných a likvidačních pracím. Zároveň je v tomto ustanovení obsažena definice záchranných[3] a likvidačních[4] prací. Některé zvláštní zákony[5] však mohou obsahovat vlastní definici mimořádných událostí, krizových stavů či havárií.

Na závěr je třeba uvést, že v případě, kdy je postupováno v souladu s § 177 odst. 2 až 5 StavZ, je v souladu s odst. 7 tohoto ustanovení stavebník povinen stavebnímu úřadu bezodkladně oznámit dokončení staveb a prací. Lze dovozovat, že je tato povinnost uložena z důvodu umožnění kontroly předmětné stavby ze strany stavebního úřadu co nejdříve po jejím dokončení. V tomto ohledu nelze přehlédnout, že zákonodárce nepředvídá zjednodušený postup pro započetí s užíváním takto provedených staveb, je tedy třeba aplikovat standardní postupy.[6] Uplatní se tedy postup dle § 119 a násl. StavZ, upravující užívání stavby, od něhož mimořádné postupy dle § 177 StavZ neumožňují odchýlení se.

Závěr

V souhrnu lze tvrdit, že úprava mimořádných postupů dle § 177 StavZ umožňuje vlastníkům staveb či jiným osobám patřičně reagovat na nepříznivé situace, vzniknuvší v důsledku mimořádných událostí, a to počínaje předcházení jim a konče odstraňováním jejich následků. Je tedy zapotřebí zhodnotit, v jaké fázi vlivu mimořádné události se taková osoba nachází a následně s ohledem na toto zjištění aplikovat příslušnou část ustanovení § 177 StavZ. V případě, že se hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie teprve bezprostředně předchází, postačí opatření na stavbě pouze bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu, lze však jejich realizaci zahájit bez jeho předchozího souhlasu. Pokud by již došlo v důsledku takové mimořádné události ke zničení či poškození stavby a lze takovou stavbu obnovit ve shodě s původními rozhodnutími, postačí stavební opatření stavebnímu úřadu pouze ohlásit v jednodušší formě a následně vyčkat nejdéle 7 dní na případné písemné sdělení stavebního úřadu obsahující námitky. Pokud by se tak nestalo, lze s takovými stavebními opatřeními po uplynutí těchto 7 dnů započít. Kromě těchto postupů se lze od obecné úpravy odchýlit ještě ve formě postupu dle § 177 odst. 5 StavZ, který neumožňuje takovou volnost stavebníka, přesto obsahuje jednotlivé možnosti odchýlení se od úpravy ve stavebním řádu. Lze však z uvedeného vyčíst snahu zákonodárce o urychlení celého postupu dle § 177 StavZ, a to například ve formě stanovení povinnosti bezodkladného oznámení dle odst. 2, zkrácení lhůty stavebnímu úřadu k vyjádření námitek dle odst. 3 či absence odkladného účinku odvolání proti rozhodnutí dle odst. 5.

Přesto z výše uvedeného vyplývá, že možnost využití tohoto ustanovení je velmi omezená a příslušné stavební úřady příslušné žádosti řádně přezkoumávají. Dle mého názoru však mají mimořádné postupy dle § 177 StavZ významné praktické využití, což konečně bylo prokázáno v minulosti především v souvislosti s povodněmi či jinými přírodními katastrofami.

Mgr. Ondřej Matula,
advokátní koncipient

KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611
Fax: +420 222 254 030

e-mail: ksd.law@ksd.cz

---

[1] Zák. č. 422/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
[2] Malý, S. Nový stavební zákon s komentářem: Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, in ASPI (právní informační systém).
[3] Činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí, zejména ve vztahu k ohrožení života, zdraví, majetku nebo životního prostředí, a vedoucí k přerušení jejich příčin.
[4] Činnosti k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.
[5] Např. § 2 písm. b) zák. č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) nebo § 40 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
[6] Roztočil, A., Hrůšová, K. Lachmann, M., Potěšil, L. Stavební zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 728s.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku