

Poznátky v rozhodovací činnosti stavebních úřadů na úseku stavebního řádu a zjištěné nedostatky v rámci kontrol či odvolací agendy v letech 2013 až 2014

- s předkládací zprávou k odvolacímu spisu je třeba předkládat stanovisko stavebního úřadu k jednotlivým odvolacím důvodům, zároveň je třeba s odvolacím spisem předkládat navazující kompletní spisy – např. ve věci dodatečného povolení stavby prováděné v rozporu s vydaným povolením se již nezasílají související spisy, tj. ohledně řízení o odstranění stavby, původního povolení, případně povolené výjimky, apod.
- o námitce podjatosti na vyloučení úřední osoby se rozhoduje i několikrát, pokud je uplatňována opakovaně, i když už o ní bylo jednou rozhodováno; prvně se rozhoduje o nejvýše postavené osobě (starosta o tajemníkovi, tajemník o vedoucím odboru, atd.), je třeba ale požádat o prodloužení lhůty pro vydání rozhodnutí, náš odvolací orgán buď lhůtu pro vydání rozhodnutí prodlouží, nebo přikáže, dokdy je třeba vydat rozhodnutí, jinak se stavební úřad dopouští nečinnosti
- v případě, že kvůli uznané podjatosti vedoucího stavebního úřadu jsou z řízení vyloučeni všichni podřízení pracovníci stavebního úřadu, může v řízení pokračovat postupně tajemník, místostarosta a starosta, neboť mají postavení úředníka podle zákona o obcích a podle zákona o úřednících územních samosprávných celků (č. 312/2002 Sb.)
- nahlížení do spisu je třeba umožnit nejen účastníkům řízení, ale i těm, kteří prokáží právní zájem nebo jiný vážný důvod a nebude-li tím porušeno právo některého účastníka řízení, popř. dalších osob anebo veřejný zájem; o odmítnutí nahlédnout do spisu, je třeba sepsat protokol a vydat usnesení dle § 38 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů s možností podat proti němu odvolání s uvedením důvodu, proč nebylo umožněno do spisu nahlédnout a oznámit ho pouze této osobě; kopii dokumentace poskytne stavební úřad žadateli pouze tehdy, jestliže předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, kterého se dokumentace týká, znamená to, že ani účastník řízení si dokumentaci sám nemůže ofotit např. mobilem
- z nahlížení do spisů v průběhu řízení jeho účastníky je nutno dělat záznamy, které následně slouží pak k prokázání, že se účastník řízení s podklady pro rozhodnutí seznámil
- při novém projednání věci po námi zrušených rozhodnutích (někdy i vícekrát) je třeba, aby se stavební úřad zabýval všemi námitkami uplatněnými v průběhu celého řízení (nejen těmi, které jsou účastníkem napsány naposled)
- nedoporučujeme zahajovat řízení o odstranění stavby, dokud není nezpochybnitelně prokázáno, že jsou splněny podmínky pro zahájení řízení o jejím odstranění (vlastník, stavebník, rozsah provedené stavby nebo její části bez jakéhokoliv povolení stavebního úřadu nebo provedení stavby v rozporu s povolením stavebního úřadu); před zahájením řízení ex offio provádí správní orgán úkony dle § 137-139 správního řádu, jež nepodléhají pořádkovým ani zákonným lhůtám
- v ustanovení § 129 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu, ve znění pozdějších předpisů není uvedeno, co se dokládá k žádosti o její dodatečné povolení, pokud by za normálních okolností stavba vyžadovala vydání územního souhlasu; v takovém případě se předkládají podklady a doklady jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí

- v rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, která by vyžadovala územní rozhodnutí, je nutno ve výroku rozhodnutí uvádět náležitosti např. vzdálenosti od hranic pozemků, staveb, max. výšku - § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu
- v protokolu z místního šetření nejčastěji v řízení o dodatečném povolení stavby, je třeba uvést zjištěný stav na místě (co je rozestavěno a co je třeba dokončit, vhodné doplnit fotodokumentací) s tím, že na toto zjištění musí navazovat projektová dokumentace a výrok rozhodnutí
- v případech, kdy správní řízení běží delší dobu, např. je rozhodnutí v odvolacím řízení zrušeno a vráceno k novému projednání, je třeba ověřit, zda v mezidobí neskončila platnost vyjádření správců a vlastníků technické infrastruktury
- pozor na přesahy stavby (např. římsy) nad sousední pozemek, tzn. i nad obecní pozemek; po snesení krovu a následně provedení krovu nového se stejným přesahem musí stavebník předložit k žádosti právo stavby nad sousedním pozemkem (k územnímu rozhodnutí předložit smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu či souhlas o provedení stavby nad sousedním pozemkem, ke stavebnímu povolení předkložit právo založené smlouvou provést stavbu nad cizím pozemkem) od vlastníka tohoto pozemku; pokud by stavebník měl souhlas souseda k přesahu střechy nad jeho pozemek, který by pak odvolal, v takovém případě stavební úřad musí vycházet z toho, že stavebník nemá žádné právo, provést stavbu nad sousedovým pozemkem
- pokud ve zjednodušeném územním řízení vedeném dle § 95 stavebního zákona padne právní moc na sobotu nebo neděli a námitky nejsou uplatněny, vyznačí správní orgán právní moc s datem soboty nebo neděle; pozor však na možnost uplatnění námitek 15. den, který připadne na sobotu nebo neděli, neboť v takovém případě je poslední den, kdy je lze podat u poštovní přepravy v pondělí tzn., že jsou doručeny správnímu orgánu následující dny, stavební úřad proto musí počkat 2 až 3 dny, než na rozhodnutí vyznačí právní moc; rozhodnutí se vyhotovuje s datem návrhu výroku rozhodnutí
- požádá-li stavebník o povolení zkušebního provozu dle § 124 stavebního zákona, stavební úřad musí vést klasické řízení dle správního řádu, neboť v žádném ustanovení stavebního zákona není uvedeno, že by prvním úkonem v řízení bylo rovnou vydání rozhodnutí o povolení zkušebního provozu
- jestliže ochranné pásmo produktovodů překročí na sousední pozemek, pro vydání územního souhlasu je třeba předložit souhlas souseda ve smyslu § 96 stavebního zákona
- při dělení pozemku dle § 92 stavebního zákona se vede správní řízení a každý pozemek musí mít přístup z veřejně přístupné komunikace