

Sdělení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k zákonům č. 345/2009 Sb. a č. 379/2009 Sb., kterými se mění § 110 stavebního zákona

I. Zákonem č. 345/2009 Sb., kterým se mění především zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, došlo též k novelizaci § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

První změna

spočívá v tom, že odstavec 2 písm. a) se doplňuje o znění: **„je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.“**

Podle § 9 odst.1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Podle stanoviska odboru bytové politiky MMR na kompetence společenství dále navazuje úprava způsobu přijímání rozhodnutí v jednotlivých sférách kompetence společenství, která je upravena zejména v § 11 zákona o vlastnictví bytů. Z výše uvedeného spojení obou ustanovení vyplývá tedy i působnost společenství rozhodovat ve věcech změny účelu užívání stavby a změny stavby, tím i při provádění stavebních úprav společných částí domu. Dle § 11 odst. 5, novelizovaného zákonem č. 171/2005 Sb., se nadále vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek pouze k přijetí usnesení shromáždění vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Dle § 11 odst. 5 věty druhé, jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních předpisů (stavebního zákona) tím nejsou dotčena.

Kvóra stanovená v § 11 odst. 5 se na rozdíl od ostatních úprav rozhodování (zejména § 11 odst. 2, § 11 odst. 4 a § 9 odst. 12) nepočítají podle velikosti podílů jednotlivých vlastníků jednotek, ale z absolutního počtu vlastníků, tj. jedna jednotka jeden hlas. Podíloví spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas.

K otázce formy rozhodování je třeba uvést, že „rozhodnutí“ shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu, jak je nově uvedeno v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, může mít formu usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, nebo v případě rozhodnutí přijatého formou per rollam mimo zasedání shromáždění formu písemného dokladu podepsaného potřebným množstvím vlastníků jednotek. Rozhodování per rollam je možné dle čl. XII vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. v případech, kdy je podle § 11 odst. 5 zapotřebí souhlasu všech

vlastníků jednotek. Dále dle názoru odboru bytové politiky lze tento způsob rozhodování použít i v případech, kdy je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, pokud tak upraví vlastníci jednotek ve vlastních schválených stanovách konkrétního společenství. Pokud společenství vlastní stanovy nepřijalo, a řídí se tedy stanovami vzorovými, je rozhodování per rollam možné pouze v případě nutnosti souhlasu všech vlastníků jednotek, tj. v případě změny účelu užívání společných částí domu.

Ve stavebním řízení doloží společenství uvedené doklady spolu s dokladem o vlastnictví domu. Zda konkrétní společenství má schválené vlastní stanovy, nebo postupuje podle vzorových, stavební úřad nezkoumá, za doložené doklady odpovídá společenství.

Druhá změna

spočívá v tom, že k § 110 se připojuje odstavec 6, který zní: „**(6) Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické nebo jiné právo k pozemku či stavbě na něm, jde-li o stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.**“

Tato změna je důsledkem pozměňovacího návrhu Senátu a její text je téměř totožný se zněním § 58 odst. 4 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb., včetně užití pojmu „jiné právo“ které platný stavební zákon neobsahuje. Zákon 345/2009 Sb. nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2010. Vztahuje se na každou podzemní stavbu, která funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbou na pozemku ani s provozem na něm, a nemůže mít vliv na jeho využití k účelu, pro který je určen.

II. Následně byl Parlamentem přijat [zákon č. 379/2009 Sb.](#), kterým se opět mění stavební zákon, tentokrát tak, že se mění znění nově vloženého odst. 6 § 110, který zní: „**(6) Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.**“ Zákon nabývá účinnosti dnem 2. 1. 2010 a nemá přechodné ustanovení. Vztahuje se však pouze na stavby veřejně prospěšné, které musí splnit dané podmínky.

Po třech letech se tedy stavební zákon vrátil k tomu, co bylo upraveno „starým stavebním zákonem“ a aplikováno více než 30 let (od 1. října 1976 do 30. prosince 2006). Byly překonány obavy z toho, že takovou praxí by došlo k prolomení ochrany vlastnického práva vyjádřené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Proto úlevu v prokazování práv umožňujících realizovat podzemní stavbu na cizích pozemcích bude mít pouze stavebník veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšnou stavbou se podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Ustanovení § 110 odst. 6 stavebního zákona bude zřejmě využíváno především u staveb dopravní nebo technické infrastruktury [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 1 a 2 stavebního zákona].

Vlastníci pozemků, na kterých mají být veřejně prospěšné stavby umístěny mohou účinně hájit své vlastnické právo již při projednávání územně plánovací dokumentace, a následně při vydávání územního rozhodnutí. Při umísťování veřejně prospěšné stavby, ať nadzemní nebo podzemní, musí být řešeny vztahy a vliv navrhované stavby na již existující stavby na dotčených pozemcích i na dosavadní využití dotčených pozemků. Již z dokumentace přikládané k žádosti o vydání územního rozhodnutí podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., musí souhrnná technická zpráva obsahovat například údaje o zásadách technického řešení stavby (zejména řešení dispozičního, stavebního technologického a provozního), řešení dopravy, skladových či manipulačních ploch. požadavky na asanace, bourací práce a kácení porostů, údaje o souvisejících stavbách, bilancích zemních prací, požadavky na venkovní a sadové úpravy, popis navrhovaného provozu, popis vnitřního i vnějšího dopravního řešení, systém pomocných provozů. Také z výkresové dokumentace přikládané k žádosti o vydání územního rozhodnutí lze ve většině případů zjistit, zda podzemní stavba může existovat resp. plnit svůj účel, fungovat, či být provozována, aniž by k tomu bylo potřeba zasahovat do povrchu, popřípadě využívat pozemku na povrchu, nebo byla závislá na jiných stavbách či zařízeních na povrchu (vzduchotechnika, různá měřicí či kontrolní zařízení apod.). Rovněž již při umísťování stavby musí být zjištěno, zda budou dotčeny stávající stavby či zařízení na dotčených pozemcích, a to jak nadzemní tak podzemní (stavby technické infrastruktury – například energetické vodovodní či kanalizační přípojky, studny, sklepy, tepelná čerpadla), a zda pozemek na povrchu bude moci být dále užíván k dosavadnímu účelu.

Nebudou-li podmínky dané v § 110 odst. 6 splněny, bude nutné, aby si jejich stavebník opatřil příslušné právo k pozemku, a to předložil v rámci stavebního řízení. Tyto podmínky musí být dodržovány již při provádění stavby. I v tom je třeba více než 30 let trvající praxi následovat a aplikovat toto ustanovení tam, kde podzemní stavba popřípadě její část bude prováděna tunelováním, protlakem. Nejsou splněny, pokud by stavba byla prováděna „z povrchu“ výkopem, který by byl následně zasypan. V takovém případě by došlo k omezení ve využívání pozemku k určenému účelu.

Vlastníci pozemku, na kterém má být podzemní stavba provedena, pokud nebudou současně stavebníky, budou účastníky stavebního řízení vždy [§ 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona].

Vlastníci staveb na pozemku, na kterém má být podzemní stavba provedena, popřípadě osoby, které k tomuto pozemku nebo stavbě mají právo odpovídající věcnému břemenu, by účastníky stavebního řízení byly pouze v případě, že by tato jejich práva byla navrhovanou stavbou přímo dotčena, což bude výjimečné [§ 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona].

V Praze dne 23. 12. 2009