



# APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

**“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”**

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-4

**Přestavek po převodu či přechodu vlastnictví nemovitosti po 1.1.2014**

Str. 5-8

**Zákaz znehodnocení nemovité kulturní památky v rámci stavebního řízení**

Str. 9-10

**Ohrožení stability sousední stavby a pozemků**

Str. 11-16

**k včasnosti zřízení nové vodovodní a kanalizační přípojky a její úpravy včetně tzv. „opravy“**

## První autorský odborný časopis

- PŘESTAVEK PO PŘEVODU ČI PŘECHODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI PO 1.1.2014** Str. 2-4
- ZÁKAZ ZNEHODNOCENÍ NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY V RÁMCI STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ** Str. 5-8
- OHROŽENÍ STABILITY SOUSEDNÍ STAVBY A POZEMKŮ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.** Str. 9-10
- K VČASNOSTI ZŘÍZENÍ NOVÉ VODOVODNÍ A KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY A JEJÍ ÚPRAVĚ VČETNĚ TZV. „OPRAVY“ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.** Str. 11-16



### JUDr. Luboš Chalupa

**APLIKACE PRÁVA** je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

**APLIKACE PRÁVA** může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

### Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, redakce@aplikaceprava.cz, Křížíkova 156, 186 00 Praha 8. Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa,

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je **JUDr. Luboš Chalupa**  
Datum vydání: **25.11.2024**

## PŘESTAVEK PO PŘEVODU ČI PŘECHODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI PO 1.1.2014

Vlastnictví části pozemku zastavěného přestavkem ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku začíná být s ohledem na to, že se vztahuje i na trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku kdykoli před 31.12.2013 poměrně častým předmětem právních sporů, zvláště v případě převodů a přechodů nemovitostí na jinou osobu po 1.1.2014.

1

**R 103/2018:** „Ustanovení § 3059 věta druhá o.z. rozšiřuje institut přestavku (§1087 o.z.) i na stavby zřízené před 1.1.2014. Podmínky pro nabytí práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle § 1087 o.z. Institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřizovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení (dobré víře), že zřizuje stavbu na vlastním pozemku.“

Problematika přestavku je dokonale vyložena v komentářové literatuře Spáčil, J, a kol., Občanský zákoník III, Věcná práva (§976-1474), Komentář, 2. vydání, Praha:C.H.Beck, 2021 s. 351-365, na níž lze plně odkázat.

2

Smyslem a účelem institutu přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku i ustanovení § 3059 věta druhá obč. zákoníku je sjednocení vlastnického práva trvalé stavby s částí jí zastavěného cizího pozemku, zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku.

3

**Právo na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí k části pozemku zastavěného přestavkem ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku, jakož i ustanovení § 3059 věta druhá obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku, je na základě ustanovení § 1106 obč. zákoníku i ustanovení § 1108 obč. zákoníku od 1.1.2014 nedělitelně spojeno s vlastnictvím trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku zasahující jen malou částí na malou část cizího pozemku.**

4

Právo na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí k části pozemku zastavěného přestavkem po 1.1.2014 dle § 1106 a dle § 1108 obč. zákoníku přechází bez dalšího s vlastnictvím trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku zasahující jen malou částí na malou část cizího pozemku, ať již převodem či jinak než převodem vlastnického práva na nového nabyvatele trvalé stavby.

5

**Kdo po 1.1.2014 nabyl vlastnické právo k trvalé stavbě zřízené na vlastním pozemku zasahující jen malou částí na malou část cizího pozemku, nabyl ve smyslu ustanovení § 1106 obč. zákoníku (nabytí vlastnictví převodem) či § 1108 obč. zákoníku (nabytí vlastnictví jinak než převodem, tj. i přechodem) současně s vlastnictvím trvalé stavby i s ním nedílně spojené právo na zápis vlastnického práva k části pozemku zastavěného přestavkem ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku i ustanovení § 3059 věta druhá obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku.**

6

**Kdo po 1.1.2014 nabyl vlastnické právo k pozemku, na jehož malé části byla zřízena jen malá část cizí trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku, převzal s tímto nabytím bez dalšího i povinnost dle § 1106 a § 1108 obč. zákoníku vyplývající z přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku - ustanovení § 3059 věta druhá obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku - včetně povinnost strpět výmaz vlastnického práva k této malé části pozemku ve prospěch vlastníka cizí trvalé stavby.**

7

Právo na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí k malé části cizího pozemku, na němž je ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku - § 3059 věta druhá ve spojení s § 1087 obč. zákoníku - zřízena jen malá část trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku, přechází spolu s převodem či přechodem vlastnictví trvalé stavby na každého nového nabyvatele trvalé stavby, a to až do doby vkladu vlastnického práva k části pozemku v rozsahu přestavku ve prospěch aktuálního vlastníka trvalé stavby.

## První autorský odborný časopis

- 8** Uplatnění vlastnického práva (zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí) k malé části pozemku, na němž je ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku - § 3059 věta druhá ve spojení s § 1087 obč. zákoníku - zřízena jen malá část trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku, je ze strany bývalého vlastníka trvalé stavby po jejím převodu či po přechodu po 1.1.2014 na dalšího nabyvatele vyloučeno, neboť smyslem a účelem institutu přestavku je sjednocení režimu pozemku a trvalé stavby s vyloučením převodu pozemku přestavku mimo vlastní převod či přechod vlastnictví k trvalé stavbě.
- 9** **Vlastnické právo k části pozemku zastavěného přestavkem ve smyslu ustanovení § 3059 věta druhá obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku zaniklo ex lege dnem 1.1.2014, a to bez ohledu na pozdější nabytí vlastnictví trvalé stavby převodem či jinak než převodem s tím, že na nového nabyvatele pozemku přechází i povinnost strpět výmaz vlastnického práva k této části pozemku v rozsahu přestavku dle § 1106 a § 1108 obč. zákoníku.**
- 10** **Nabytí vlastnického práva části cizího pozemku vlastníkem trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku zasahující jen malou částí na malou část cizího pozemku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku i ustanovení § 3059 věta druhá ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku je originárním (neodvozeným) způsobem nabytí vlastnictví:**
- a) dnem zřízení stavby, byla-li stavba zřízena stavebníkem od 1.1.2014, stavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře
- b) dnem 1.1.2014, byla-li trvalá stavba zřízena do 31.12.2013, pokud byl její vlastník ke dni 1.1.2014 v dobré víře
- 11** Dobrou víru zřizovatele stavby ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku vylučují včasné námitky vlastníka sousedního pozemku uplatněné v rámci stavebního řízení včetně společného územního a stavebního řízení o tom, že umístění záměru i jeho provedení na základě schválené projektové dokumentace přesahuje/bude přesahovat na jeho sousední pozemek včetně pod či nad jeho povrch (§ 506 odst. 1 obč. zákoníku), a to bez ohledu na kladné rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby či kladné stavební povolení se schválením projektové dokumentace.
- 12** **Bezprostředním nabytím držby pozemku je i zastavění části cizího pozemku trvalou stavbou, a to v rozsahu, v jakém jí zřizovatel stavby skutečně zastavěl, není-li k tomuto zastavění dán jiný právní důvod, např. právo stavby, souhlas vlastníka pozemku, právo trvalého užívání tzv. socialistické organizace atd.**
- 13** Institut přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku - § 3059 věta druhá ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku - subsumuje nabytí vlastnictví v rozsahu nerušené více než 10 leté držby části cizího pozemku samotnou trvalou stavbou včetně mimořádného vydržení.
- 14** Nejsou-li splněny nebo jsou sporné zákonné podmínky nabytí části cizího pozemku zastavěného přestavkem ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku či ustanovení § 3059 věta druhá ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku včetně zastavění o něco více než malé části cizího pozemku trvalou stavbou, je na místě námitka aktuálního vlastníka trvalé stavby o nabytí vlastnictví části cizího pozemku v rozsahu přestavku vydržením včetně mimořádného vydržení.

## První autorský odborný časopis

15

V případě uplatnění vlastnictví vlastníkem trvalé stavby k části cizího pozemku zastavěného přestavkem v rozsahu, v jaké trvalá stavba částečně zasahuje do cizího pozemku, lze krom nabytí vlastnictví z titulu přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku - § 3059 věta druhá ve spojení s § 1087 obč. zákoníku - doporučit v žalobě uvést i další – eventuelní - originární způsob nabytí vydržením včetně mimořádného vydržení.

16

V případě námítky účastníka stavebního řízení (vlastníka sousední trvalé stavby) o jeho vlastnictví části sousedního pozemku z titulu přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku či ustanovení § 3059 věta druhá ve spojení s ustanovením § 1087 obč. zákoníku z důvodu, že trvalá stavba v jeho vlastnictví zřízená na vlastním pozemku jen malou částí zasahuje na malou část cizího (sousedního) pozemku, stavební úřad řízení bez ohledu na zápis vlastnictví pozemku v katastru nemovitostí přeruší, zvláště jedná-li se o nemovitou kulturní památku, a vyzve tohoto účastníka, aby námítku o existenci a rozsahu jeho vlastnického práva k části sousedního pozemku ve stanovené lhůtě uplatnil u soudu.

**JUDr. Luboš Chalupa**

## ZÁKAZ ZNEHODNOCENÍ NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY V RÁMCI STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

Námítky zásahu do vlastnického práva vlastníka sousední nemovité kulturní památky i vlastníka sousedních pozemků přilehlých k nemovité kulturní památce tvořících s ní „prostředí kulturní památky“ jsou nejen občanskoprávní povahy, ale mají současně i veřejnoprávní charakter s povinností stavebního úřadu se s nimi vypořádat ex offo, tj. bez ohledu na včasnost a rozsah námitek účastníka řízení.

1

Rozhodnou skutečnost, zda se jedná o nemovitou kulturní památku nebo o nemovitost, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně, v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, ve stavebním řízení včetně společného územního a stavebního řízení vyplývá již z výpisu z katastru nemovitostí s možností vyžádání si zvláštní písemné zprávy o aktuálním charakteru dotčených nemovitostí a jejich ochrany na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, jakož i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

2

Vlastník kulturní památky je ex lege ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. povinen jí chránit před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením i tím, že v rámci stavebního řízení včas uplatní námítka vlastníka sousední nemovité kulturní památky zahrnující, že umístěním záměru s jeho realizací na základě schválené projektové dokumentace se ohrozí, zničí, poškodí nebo znehodnotí sousední nemovitá kulturní památka nebo prostředí kulturní památky, a to bez ohledu na to, že je to ex offo povinností stavebního úřadu.

3

**Je-li sám vlastník kulturní památky ex lege povinen jí ve veřejném zájmu chránit před ohrožením, poškozením a znehodnocením, tím spíše mají tuto zákonnou povinnost i kterékoli jiné osoby včetně čs.státu, a to i v rámci stavebního řízení.**

4

**Záměr – mimo přísně zakázané poškození cizí sousední nemovité kulturní památky odstraněním jejích nedílných součástí pod sankcí zločinu poškození cizí věci –nesmí dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. ve spojení s ustanovením § 90 odst. 1 písm.c) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. způsobit i:**

- a) nepříznivé změny stavu sousední nemovité kulturní památky**
- b) nepříznivé změny prostředí nemovité kulturní památky**
- c) ohrožovat zachování a vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky**

5

V případě „střetu“ oprávněného zájmu vlastníka nemovité kulturní památky a stavebníka plánované komerční novostavby v místě zjevně nepřiměřeného charakteru i rozsahu (např. měšťanské domy bez podsklepení o několika málo bytech a pokojích a plánovaná novostavba s desítkami jednotek, s desítkami garáží ve více podzemních podlažích), je třeba upřednostnit zachování nenahraditelného kulturního dědictví, které musí záměr novostavby respektovat:

- a) umístěním,
- b) svou velikostí co do zastavěné plochy, výšky a objemu,
- c) vzájemnými odstupy od nemovité kulturní památky,
- d) vzdáleností od hranic sousedních pozemků,

a nikoli úkor sousední nemovité kulturní památky ve prospěch stavebníka maximalizovat budoucí zisk z čisté komerční zástavby.

## První autorský odborný časopis

6

Zákaz znehodnocení nemovité kulturní památky nebo prostředí kulturní památky včetně nezpůsobení nepříznivé změny stavu sousední nemovité kulturní památky i nepříznivé změny prostředí nemovité kulturní památky a neohrožení zachování a vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky ve smyslu zákona o státní památkové péči je veřejnoprávní povahy a nelze je zaměňovat se znehodnocením nemovitostí podstatným poklesem jejich tržní ceny k tíži jejího vlastníka v příčinné souvislosti s realizací záměru, které je naopak čistě občanskoprávní povahy.

7

Ke znehodnocení nemovité kulturní památky a prostředí kulturní památky ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. musí stavební úřad přihlížet ve veřejném zájmu ex offio zvláště co do:

- a) **většího než minimálního odstupu rozsáhlého komerčního záměru od nemovité kulturní památky** i přilehlých pozemků tvořících prostředí této kulturní památky,
- b) **větší než minimální 2 m vzdálenosti rozsáhlého komerčního záměru od společných hranic s pozemky**, na nichž je umístěna nemovitá kulturní památka či pozemky tvořících prostředí kulturní památky,
- c) **vyloučení snížení minimálního vzájemného odstupu záměru od nemovité kulturní památky** až na společnou hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti,
- d) **vyloučení snížení minimální vzdálenosti záměru od sousedních pozemků tvořících prostředí nemovité kulturní památky** až na společnou hranici sousedních pozemků či v její bezprostřední blízkosti,
- e) **výšky záměru podstatně omezující pohled z/na kulturní památky** a s ní spojených pozemků tvořících prostředí kulturní památky,
- f) **výjezdy a vjezdy do desítek garáží komerčního záměru přímo vedle hlavního vstupu do nemovité kulturní památky** s umístěním velké restaurace – namísto vjezdů a výjezdů do garáží - na středu přízemí záměru,

a z toho vyplývající např. utopení nemovité kulturní památky až na „zadní dvorek“ obytného domu s desítkami bytů, podstatného odnětí pohledu z/na nemovitou kulturní památku, v místě nepřiměřenou hlučnost i prašnost, nepřiměřené obtěžování pohledem ze záměru umístěném na hranici sousedních pozemků či v její bezprostřední blízkosti s až desítkami stavebních otvorů v obvodové stěně (okna ze záchoďů, kuchyní, spíží, schodišť atd.).

8

**Je-li sousední stavba nemovitou kulturní památkou ve stáří jejich základů i několika set let obklopená jednolitým chráněným skalním masivem ve stáří desítek a stamiliónů let tvořících přirozenou hranici sousedních pozemků a zasahující i do pozemků záměru, přičemž záměr je v místě mimořádně rozsáhlou komerční novostavbou s desítkami bytů a se dvěma podzemními podlažními s nutností vyhloubení cca 10 m pod úroveň sousední nemovité kulturní památky v řadové zástavbě bez podsklepení, nelze geologický průzkum ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. výslovně ve vztahu k sousední nemovité kulturní památce neprovést, aby se zjistilo, zda záměr o h r o ž u j e/neohrožuje stabilitu sousední nemovité kulturní památky a stabilitu skalnatého prostředí nemovité kulturní památky.**

9

Zákonem - ustanoveními § 9 a § 14 zákona č. 20/1987 Sb – ve veřejném zájmu zakázané:

- ohrožení, zničení, poškození i znehodnocení sousední nemovité kulturní památky a prostředí kulturní památky,
- způsobení nepříznivé změny stavu sousední nemovité kulturní památky i prostředí nemovité kulturní památky,
- ohrožení zachování a vhodného společenského uplatnění sousední nemovité kulturní památky, nastává např.

-zničením části sousední nemovité kulturní památky, např. její obvodové zdi a nosných pilířů a z toho vyplývající i poškození části fasády:

- bez zvláštního závazného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče výslovně k otázce zničení (odstranění) či poškození části sousední nemovité kulturní památky,
- bez předchozího zvláštního řízení o odstranění části nemovité stavby kulturní památky se zvláštními právy a povinnostmi účastníků řízení o odstranění stavby.

## První autorský odborný časopis

9

-ohrožením stability sousední nemovité kulturní památky umístěním záměru ve stěně sousední stavby (řadová zástavba) a na hranici sousedních pozemků a jeho provedení na základě schválené projektové dokumentace bez geologického průzkumu, zvláště za situace:

- odstranění části obvodové zdi včetně nosných pilířů nemovité kulturní památky
- odstranění části skály tvořících společnou hranici sousedních pozemkových parcel
- vyhloubení základů záměru až do hloubky cca 10 m (dvě podzemní podlaží + podložní materiál) přímo vedle obvodové zdi sousední nemovité kulturní památky bez podsklepní (nadto s předchozím odstraněním části nosné obvodové zdi a nosných pilířů) a přímo na hranicích pozemkových parcel tvořených unikátní chráněnou vápencovou skálou ve stáří sta miliónů let zasahující částečně i na stavební pozemek,

-zásahem do prostředí nemovité kulturní památky tvořených pozemky přilehlých k nemovité kulturní památce bez předchozího schválení orgánem památkové péče včetně odstranění části unikátní vápencového skalního masivu ve stáří 150 miliónů let tvořících společnou hranici sousedních pozemkových parcel,

- „utopením“ (degradací) nemovité kulturní památky a prostředí kulturní památky tvořeným přilehlými sousedními pozemky vedle mimořádně rozsáhlého záměru na samé hranici nemovité kulturní památky a sousedních nemovitých kulturních památek pozemků:

- násobným zhoršením výhledu z nemovité kulturní památky na místní dominantu zámku a ze zámku naopak na nemovitou kulturní památku i prostředí kulturní památky,
- nedodržením minimálního odstupu mimořádně rozsáhlého záměru od nemovité kulturní památky a naopak s „nulovým“ odstupem přesahující obvodové zdi záměru v délce desítek metrů s výškou až 15 m,
- nedodržením minimální vzdálenosti mimořádně rozsáhlého záměru od pozemkových parcel tvořících prostřední nemovité kulturní památky alespoň dva metry od společných hranic pozemků po celé délce

10

**V případě, že sousední stavba nebo pozemek je nemovitou kulturní památkou nebo tvoří prostředí kulturní památky, musí územní či stavební rozhodnutí, jakož i společné povolení, zvláště k námitce vlastníka sousední nemovité kulturní památky, obsahovat určité skutkové zjištění, že umístěním záměru ani realizací záměru na základě schválené projektové dokumentace sousední nemovitá kulturní památka ani prostředí kulturní památky ve veřejném zájmu nebude:**

- a) ohrožena, zničena, poškozena ani znehodnocena,**
- b) nezpůsobí nepříznivé změny stavu nemovité kulturní památky ani nepříznivé změny prostředí nemovité kulturní památky,**
- c) neohrozí zachování a vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky.**

### Poznámky:

JUDr. Luboš Chalupa

Vybraná ustanovení zákona o státní památkové péči a judikatura:

§ 9 odst. 1 věta první zákona č. 20/1987 Sb.: **Vlastník kulturní památky je povinen** na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat jí v **dobrém stavu a chránit jí před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením.**

§ 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb.: **Organizace a občané**, i když nejsou vlastníky kulturních památek, **jsou povinni si počínat tak, aby nepůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.**

§ 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.: Zamýšlí-li vlastník kulturní památky provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí (dále jen „obnova“), **je povinen si předem vyžádat rozhodnutí nebo závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, rozhodnutí nebo závazné stanovisko krajského úřadu.**

§ 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.: Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně, v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénní úpravě, umístění nebo odstranění reklamního zařízení, umístění nebo odstranění reklamního nebo informačního poutače, pokud nejde o reklamní zařízení podle stavebního zákona, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovací práci na této nemovitosti si předem vyžádat rozhodnutí nebo závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a a 17).



## První autorský odborný časopis

rozsudek NSS ze dne 13.3.2013 č.j. 7 As 188/2012-25: „Smyslem a účelem památkové ochrany je mimo jiné zachování historicky cenných stavebních či jiných strukturních nebo funkčních prvků nemovité kulturní památky v jejich původním provedení, je-li to technicky možné a lze-li to po jejím vlastníkovi s přihlédnutím k poměrům kulturní památky (zejména hygienických, ekonomickým, provozním a dalším) a s ohledem na její památkový význam spravedlivě požadovat.

rozsudek NSS ze dne 23.2.2024 č.j. 5 As 17/2022-162: „Z citovaných ustanovení § 9 a 11 zákona o státní památkové péči, ale rovněž z § 14 odst. 1 a § 17 odst. 1 téhož zákona je zřejmé, že **předmětem ochrany poskytované tímto zákonem je nejen samotná kulturní památka, ale rovněž její prostředí.**

Pojem „prostředí kulturní památky“ je neurčitým právním pojmem, jeho výklad tedy přísluší nejen orgánům státní památkové péče, ale i správním soudům. Obsah pojmu lze přiblížit odkazem na odbornou literaturu. ...**„Pokud by bylo toto okolí narušeno, zmenšily by se i hodnoty kulturní památky a její uplatnění v kontextu, v němž je začleněna.** V takovém případě je předmětem ochrany nejen kulturní památka jako taková, ale i toto její okolí, v němž je začleněna. Příkladem může být historický park (nebo jiný prvek kulturní krajiny), v němž je kulturní památka situována. V každém jednotlivém případě je nutno posoudit, zda okolí kulturní památky je pro její uplatnění natolik významné, že má být chráněno jako „prostředí kulturní památky“ ve smyslu zákona o státní památkové péči. Takto chráněné prostředí kulturní památky odpovídá i čl. 7 Mezinárodní charty o konzervaci a restaurování památek a sídel (Benátky, 1964), podle něhož je památka neoddělitelná od historie, jíž je svědkem, jíž je svědkem, a od prostředí, v němž je umístěna. Prostředí kulturní památky je nutno striktně odlišovat od ochranného pásma kulturní památky podle § 17 zák. o st. památkové péči. ...Naproti tomu prostředí kulturní památky není vymezováno žádným správním aktem – existuje ve vztahu ke kulturní památce na základě objektivních skutečností (například historických, architektonických nebo jiných souvislostí). Prostředí kulturní památky se zpravidla týká kulturních památek nemovitých, může však existovat i prostředí kulturní památky movité.“ (ZÍDEK, Martin, TUPÝ Michal, KLUSOŇ, Jiří, Zákon o státní památkové péči, Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentář k § 11 (dostupný v ASPI, stav komentáře k 1.4.2021.... Prostředí kulturní památky je definováno jeho úzkým sepětím s kulturní památkou, z něhož vyplývá, že narušením prostředí by došlo ke snížení hodnoty samotné kulturní památky. Rozhodující je tedy skutečná vazba mezi památkou a prvky určujícími její prostředí, nikoliv to, kdo je vlastníkem kulturní památky a jednotlivých prvků jejího prostředí.

Nelze však přehlédnout, že § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči, v relevantním znění, **z něhož vyplývá povinnost správních orgánů vydávat rozhodnutí podle právních předpisů (tedy i stavebního zákona), jimiž mohou být dotčeny zájmy státní památkové péče na ochraně a zachování kulturních památek nebo památkových rezervací a památkových zón a na jejich vhodném využití, jen na základě závazného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče. K dotčením zájmu na ochraně či zachování kulturní památky může nepochybně dojít mj. zásahem do jejího prostředí.** Pokud tedy Magistrát města Brna, odbor památkové péče, neposoudil projednávaný záměr také z hlediska jeho vlivu na prostředí Fuchsovy vily, postupoval v rozporu s § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči v tehdejší znění.“

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25.10.2016 č.j. 5 A 152/2012-27: „ Při změně stavby, která leží v památkové rezervaci, je nutno respektovat závazné stanovisko orgánu státní památkové péče (§ 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).“

## OHROŽENÍ STABILITY SOUSEDNÍ STAVBY A POZEMKŮ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Smyslem a účelem stěžejního ustanovení § 18 odst. 1 vyh.č. 268/2009 Sb. je nejen preventivně předcházet největším škodám na životech, zdraví a majetku v důsledku narušení stability staveb a pozemků, ale i pro případná zjištění, co vedlo k narušení stability provedením záměru na základě schválené projektové dokumentace a kdo za ní odpovídá s vyloučením „přehazování“ zavinění na druhé v důsledku neúplného zjišťování zakládání staveb.

- 1** Námitka ohrožení stability sousední stavby nebo sousedního pozemku (např. tvoří-li společnou hranici jednolitý skalní masív) při zakládání stavby má i veřejnoprávní povahu (ochrana zdraví a životů občanů), kdy stavební úřad tuto skutečnost zkoumá ex offo, tj. bez ohledu na včasnost a rozsah námitek účastníka řízení.
- 2** Ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. pro zakládání staveb předepisuje zjištění odpovídajících základových poměrů geologickým průzkumem, aby zakládáním stavby nebyla ohrožena stabilita jiných staveb.
- 3** Z ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. vyplývá, že neprovedení geologického průzkumu ke zjištění konkrétních odpovídajících základových poměrů tak, aby zakládáním stavby nebyla ohrožena stabilita jiných (sousedních) staveb, je výjimečné a musí být zcela konkrétně odůvodněno nejen proto, aby se předcházelo mnohdy fatálním následkům při narušení stability stavby nebo pozemku, ale též aby po případném narušení stability sousední stavby či pozemku (např. společné hranice tvoří skalní masív) bylo možné určit jejího viníka/spoluviníka (čs.stát-stavební úřad, projektant, geolog, stavebník atd.)
- 4** Inženýrsko-geologický průzkum mimo pozemky dotčené záměrem včetně podrobnějšího hodnocení těžitelnosti zemin a hornin nemá za účel jednoznačně rozptýlit obavy vlastníků sousedních staveb, aby všechna případná nebezpečí, rizika či negativní vlivy byly v úplnosti preventivně eliminovány, což nikdy u většiny staveb nebude fakticky možné a je nerealizovatelné.
- 5** Z rozsudku NSS č.j. 1 As 12/2014-135 vyplývá, že výjimka ze zákonného pravidla provedení geologického průzkumu základových poměrů záměru a s ním přímo sousedících staveb je dána tehdy, jsou-li na základě dříve provedených geologických průzkumů stavebnímu úřadu geologické poměry dostatečně známy a jsou-li jejich výsledky aplikovatelné i na záměr vzhledem k jeho vlastnostem a účelu.
- 6** Zjištění odpovídajících základových poměrů geologickým průzkumem tak, aby nebyla ohrožena stabilita jiných (sousedních) staveb ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb., je zapotřebí vždy, jde-li o:
  - a) mimořádně rozsáhlý záměr bytové stavby s desítkami bytů zejména co do jeho objemu i co do hloubky založení stavby, např. 2 a více podzemních podlaží s nutností vyhloubení cca 10 m podloží s piloty po celé délce záměru, zvláště nemají-li sousední stavby žádné podzemní podlaží,
  - b) mimořádně rozsáhlý záměr je umístován přímo na přilehlou stěnu sousední stavby, jakož i bez jakéhokoli odstupu v části přesahující sousední stavbu rovnoběžně v délce až desítek metrů,
  - c) záměr svým umístěním a projektovou dokumentací stanoví odstranění části stávajících nosných pilířů sousední budovy či jednolitého skalního masívu tvořícího společnou hranici se sousedním pozemkem s rizikem jeho nevratného poškození a destrukce,

## První autorský odborný časopis

6

d) sousední stavba je:

- mnohonásobně menší než záměr co do zastavěné plochy, objemu i zahloubení
- nepodsklepená oproti vyhloubení základů záměru až o 10 m níže než sousední stavba
- nemovitou kulturní památkou s navazujícím prostředím kulturní památky
- před provedením záměru mají být dle projektové dokumentace odstraněny nosné pilíře po celém obvodu stěny sousední stavby, na kterou má být záměr v řadové stavbě přistavěn

7

Ve výjimečných případech včetně toho, že společnou hranici sousedních pozemků tvoří **jednotlivý skalní útvar v menším chráněném území** s umístováním záměru až na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti (do 2 m) s nutným odstraněním části společného skalního masívu s převýšením mezi sousedními pozemky až o 10 m, je nutný i geologický průzkum za účelem zjištění, zda umístěním a provedením záměru namísto části skalního masívu na společných hranicích sousedních pozemků je/není o h r o ž e n a stabilita sousedního pozemku tvořícího jeden skalní masív přesahující na oba sousední pozemky.

8

Je-li sousední stavba nemovitou kulturní památkou ve stáří jejích základů i několika set let obklopená jednotlivým chráněným skalním masívem tvořících přirozenou hranici sousedních pozemků a zasahující i do pozemků záměru, přičemž záměr je v místě mimořádně rozsáhlou stavbou s desítkami bytů a se dvěma podzemními podlažními s nutností vyhloubení cca 10 m pod úroveň sousední nemovité kulturní památky bez podsklepení, nelze geologický průzkum ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. Ve vztahu k sousední stavbě a skalnímu masívu neprovést, aby se zjistilo, zda záměr o h r o ž u j e/neohrožuje stabilitu sousední stavby se zachováním nenahraditelného kulturního dědictví.

9

**Nejedná-li se o běžný záměr (např. stavba rodinného domu nikoli v řadové zástavbě s dodržáním minimálního odstupu od stávající stavby na rovině s běžnými podkladovými poměry) musí společně povolení obsahovat jednoznačné skutkové zjištění stavebního úřadu na základě určitých důkazů, zvláště určitého geologického průzkumu, o tom, že záměr neohrožuje/ohrožuje stabilitu sousední stavby .... na stavební parcele....., z čehož lze později odvozovat případnou odpovědnost/spoluodpovědnost určité osoby či stavebního úřadu za vzniklou škodu v příčinné souvislosti s tím, že provedením záměru bude stabilita stávající stavby narušena.**

10

Společné povolení musí obsahovat výslovné skutkové zjištění, že: „záměr ..... ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. na základě provedených důkazů ..... neohrožuje/ohrožuje stabilitu sousední stavby ....., případně jak a jakou intenzitou“.

11

**Záměr je v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb. a nelze jej proto pro rozpor se zákonem stavebním úřadem schválit, pokud ohrožuje stabilitu jiných (sousedních) staveb bez toho, že by ke skutečnému narušení stability (statiky) jiné (sousední) stavby realizací záměru ve skutečnosti nutně muselo dojít.**

JUDr. Luboš Chalupa

Dotčená právní úprava a vybraná judikatura:

Ustanovení § 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb: Stavby se musí zakládat způsobem odpovídajícím **základovým poměrům zjištěným geologickým průzkumem** a musí splňovat požadavky dané normovými hodnotami, **nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.**

Ustanovení § 18 odst. 2 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Při zakládání staveb se **musí zohlednit případné vyvolané změny základových podmínek na sousedních pozemcích určených k zastavění a případná změna režimu podzemních vod.**

rozsudek NSS ze dne 9.4.2014 č.j. 1 As 12/2014-135: „K naplnění požadavků § 18 vyhl.č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, není nutné provádět pro každou plánovanou stavbu nový geologický průzkum, jsou-li v zájmovém území geologické poměry dostatečně známy díky již provedeným geologickým průzkumům a jsou-li výsledky těchto průzkumů aplikovatelné i navrhovanou stavbu vzhledem k jejím vlastnostem a účelu.“

První autorský odborný časopis

## K VČASNOSTI ZŘÍZENÍ NOVÉ VODOVODNÍ A KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY A JEJÍ ÚPRAVĚ VČETNĚ TZV. „OPRAVY“ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

V případě rozsáhlých záměrů s využitím nezastavěných stavebních pozemků po zániku původní stavby před desítkami let žadatel ve stavebním řízení či ve společném územním a stavebním řízení - po problémech se zřízením nové vodovodní a kanalizační přípojky co do času či propustnosti vodovodního řadu – na poslední chvíli často změni svou původní žádost tak, že: „nebude realizována nová vodovodní a kanalizační přípojka (budou opraveny stávající přípojky)“.

1

Z aktuální judikatury **NSS č.j. 6 As 82/2023-116** a **č.j. 3 As 292/2022-63** mj. vyplývá:

-zajištění zásobování vodou představuje klíčovou podmínku pro povolení a provádění stavby. Zásobování domu vodou muselo být vyřešeno před nebo souběžně se získáním vodoprávního oprávnění pro stavbu domu,

-stavební úřad musí skutečnost skutečného zajištění zásobování vodou zejména pak k námitkám účastníkům řízení, náležitě posoudit, **zjistit skutkový stav v souladu se zásadou materiální pravdy** a své stanovisko vysvětlit v odůvodnění svého rozhodnutí:

- zda je „propustnost“ vodovodní přípojky dostatečná k zásobování sporného záměru,
- zda samotné zdroje pitné vody a městem nasmlouvaná odběrová kapacita je dostačující pro zajištění dodávek (nad rámec již připojených odběrných míst) i pro sporný záměr,

-pokud účastníci řízení vznášejí námitky, jež podle svého obsahu či podle připojených konkurujících důkazních prostředků jsou způsobilé správnost předloženého stanoviska zpochybnit, musí stavební úřad v tomto směru případně doplnit dokazování a v souladu se zásadou materiální pravdy ověřit, **zda požadavky stavebního záměru na zásobování pitnou vodou je schopna existující vodovodní infrastruktura pokrýt,**

-vodní zákon v §104 odst. 9 zároveň stanoví, že při postupu podle stavebního zákona při umístování, povolování, užívání a odstraňování staveb **lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona,**

-z § 5 odst. 3 vodního zákona (ukládajícího stavebníkům při provádění staveb nebo jejich změn či změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobování vodou) plyne, že i otázka zásobování vodou je otázkou, k níž vodoprávní úřad může vydávat závazné stanovisko, pokud hrozí dotčení zájmu chráněných zákonem,

- v případě **bytového domu s 29 bytovými jednotkami**, zejména pokud z námitek účastníků mj. vyplývalo, že ve městě byla opakovaně vydávána opatření obecné povahy, Nejvyšší správní soud nemá pochyb, že se stavební úřad neměl spokojit jen se stanoviskem provozovatele vodovodu (jakkoli problematickým s ohledem na jeho rozpor se stanoviskem vlastníka vodovodu plynoucím z jím uplatněných námitek), ale byl povinen si podle § 104 odst. 9 vodního zákona vyžádat také závazné stanovisko vodoprávního úřadu.“

## První autorský odborný časopis

2

Námitka účastníka řízení o porušení zákonné povinnosti žadatele ve stavebním řízení či ve společném územním a stavebním řízení i) **včasného vybudování vodovodní a kanalizační přípojky potřebných k řádnému užívání stavby** a ii) **předložení smlouvy s příslušným vlastníkem technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební úřad vybudování nové nebo úpravu stávající vodovodní a kanalizační přípojky**, má nejen občanskoprávní, ale i veřejnoprávní charakter (plynulost dodávek pitné vody v potřebném rozsahu všem odběratelům v daném místě, protipožární ochrana), kterou stavební úřad zkoumá ex offo, tj. bez ohledu na včasnost a rozsah námítky účastníka.

3

**Protože smlouvu o dodávce pitné vody a odvodu odpadních vod dodavatel neuzavře s odběratelem bez prokazatelné existence funkční vodovodní přípojky napojené na stávající vodovodní a kanalizační řad (kolaudace přípojky), vyplývá z ustanovení § 94s odst. 2 písm.d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. – s přihlédnutím k ustanovení § 94o odst. 2 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 5 odst. 3 vodního zákona – že nová vodovodní a kanalizační přípojka nebo její úprava (např. zvýšení kapacity pro násobně vyšší odběr než doposud) včetně tzv. opravy jinak nefunkční vodovodní a kanalizační přípojky (nepřipojené na vodovodní a kanalizační řad bez uzavřené smlouvy o dodávce pitné vody a odvodu odpadních vod) musí být zřízena potažmo upravena včetně tzv. opravy ještě před vydáním společného povolení, což je klíčové nejen pro řádné užívání novostavby po její kolaudaci, nýbrž již ve fázi její výstavby včetně zajištění základní protipožární ochrany.**

4

Z ustanovení § 94s odst. 2 písm.d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. – s přihlédnutím k ustanovení § 94o odst. 2 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 5 odst. 3 vodního zákona

- vyplývá, že stavebník k žádosti o vydání společného povolení nemusí předložit smlouvu s příslušným vlastníkem technické infrastruktury, v případech např.:

a) existující a funkční (napojená na vodovodní a kanalizační řad) vodovodní a kanalizační přípojka, vztahující se k předmětným stavebním pozemkům či stávající stavbě, která má být zbořena či přestavěna apod., pokud její propustnost odpovídá záměru, a existující vodovodní infrastruktura je schopna záměr pokrýt,

b) záměr nevyžaduje pravidelné dodávky pitné vody a odvod odpadních vod, např. garáž, zděné kůlny,

c) předmětné pozemky či stávající stavby pro záměr disponují vlastním dostačujícím zdrojem pitné vody a dostatečným vybavením pro odvod, jímání a čištění odpadních vod,

d) záměr má v souladu se zákonem prokazatelně smluvně „trvale“ zajištěny pravidelné a dostatečné dodávky pitné vody a odvod odpadních vod jiným způsobem, např. zřízením věcného břemene k tíži vlastníků sousedních nemovitostí.

5

Z důvodu, že již sama v ý s t a v b a mimořádně rozsáhlé stavby s desítkami bytových a ubytovací jednotek s komerčním prostorem velké restaurace a desítkami garáží od počátku (od právní moci společného povolení) objektivně vyžaduje e n o r m n í dodávku vody a enormní odvod odpadních vod, musí žadatel před vydáním společného povolení prokázat existenci funkčního technického zařízení stavby i písemnou smlouvu žadatele o dodávce vody a odvodu odpadních vod a v žádném případě nelze uvěřit „příslibu“ žadatele neurčité „opravy“ existující/neexistující vodovodní a kanalizační přípojky.

6

**Úpravou vodovodní a kanalizační přípojky ve smyslu ustanovení § 94s odst. 2 písm.d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., která se vztahuje k mimořádně rozsáhlému záměru novostavby bytového domu s desítkami bytů a ubytovacích jednotek s velkou restaurací s předpokládaným velmi vysokým odběrem vody, je i tzv. „oprava stávající vodovodní a kanalizační přípojky“, pokud je tato původní vodovodní a kanalizační přípojka pro zánik původní stavby před desítkami let prokazatelně dávno (desítky let) nefunkční (nepřipojení na vodovodní řad, žádný odběr pitné vody pro neuzavření smlouvy o dodávkách pitné vody a odvodu odpadních vod), případně byla před desítkami let zřízena pro násobně nižší než aktuálně předpokládaný odběr pitné vody.**

## První autorský odborný časopis

7

Institut „opravy stávající vodovodní a kanalizační přípojky“ předpokládá e x i s t e n c i jinak funkční vodovodní a kanalizační přípojky s jejím napojením na stávající vodovodní a kanalizační řad s uzavřenou písemnou smlouvou o dodávce vody a odvodu odpadních vod v dostatečném objemu nejen pro plánovaný provoz, ale i samotnou v ý s t a v b u mimořádně rozsáhlého bytového záměru s komerčními prostory.

8

V případě, že žadatel - oproti původnímu návrhu - ve společném územním a stavebním řízení dodatečně navrhne, že nebude realizována nová vodovodní a kanalizační přípojka ale, že budou opraveny stávající přípojky vody a kanalizace, vztahující se k desítkám let neexistující stavbě – musí před vydáním společného povolení zprávami dotčených vodoprávních orgánů a organizací prokázat:

-existenci „opravované“ vodovodní a kanalizační přípojky ke stavbě, která byla zbourána (zanikla) před desítkami let,

-kde přesně odbočuje vodovodní přípojka žadatele z vodovodního řadu k vodoměru žadatele, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku, a kde je umístěna vodovodní šachta,

-zda původní „opravovaná“ vodovodní a kanalizační přípojka je napojena na existující funkční vodovodní a kanalizační řad anebo se jedná o již zaniklou stavbu vodovodního a kanalizačního řadu, jehož „oprava“ je nesmyslná/nemožná,

-kapacitu opravované vodovodní a kanalizační přípojky zajišťující dodávky vody a odvodu splašků bez zkrácení dodávek sousední nemovitosti,

-konkrétní způsob provedení opravy „stávající vodovodní a kanalizační přípojky“,

to vše, aby vlastnické právo vlastníka sousední budovy - ale i dalších odběratelů napojených na stejnou část vodovodního řadu - nebylo zasaženo tím, že se stavba žadatele tzv. „opravou stávající přípojky“ nakonec „pokoutně“ nenapojí na vodovodní a kanalizační přípojku vlastníka sousední budovy a tím ohrozí plynulost dodávky vody a odvodu odpadních vod.

9

**V případě, že záměr je umístován na místě před desítkami let zaniklé stavby s desítkami let nefunkční přípojkou vody a kanalizace (neuzavření platné smlouvy o dodávkách vody a odvodu odpadních vod) a že záměr je oproti dávno zaniklé stavbě i oproti všem sousedním stavbám mimořádně rozsáhlý a z toho objektivně vyplývající vysoký objem dodávek pitné vody a odvodu odpadních vod, musí stavební úřad striktně - i ve veřejném zájmu (plynulost dodávek pitné vody napojených na tutéž přípojku) - vyžadovat i předložení smlouvy s příslušnými vlastníky technické infrastruktury, i když se má dle projektové dokumentace jednat jen o „opravu“ stávající technické infrastruktury.**

10

Žadatel je v případě mimořádně rozsáhlého záměru s předpokládaným vysokým odběrem pitné vody i s odvodem odpadních vod (např. bytový dům s desítkami bytových a ubytovacích jednotek s velkou restaurací) povinen k žádosti o vydání společného povolení ve smyslu ustanovení § 94s odst. 2 písm.d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. připojit smlouvu o dodávce pitné vody a odvodu odpadních vod, i pokud stavební úřad namísto vybudování nové vodovodní a kanalizační přípojky vyžaduje (schvaluje) pouze tzv. „opravu vodovodní přípojky“, vztahující se k desítkám let zaniklé budově.

11

Stavební úřad je v případě mimořádně rozsáhlého záměru novostavby (např. bytového domu s desítkami bytových a nebytových jednotek) - k námitkám vlastníků sousedních nemovitostí – před vydáním stavebního rozhodnutí nebo společného povolení povinen si vyžádat i závazné stanovisko vodoprávního úřadu ve smyslu ustanovení § 109 odst. 4 vodního zákona, neboť předpokládaným vysokým odběrem jsou objektivně kladeny zvýšené nároky na plynulé a dostatečné zásobování vodou v daném místě.

## První autorský odborný časopis

**12** Včasné zajištění dodávek vody ještě před zahájením výstavby mimořádně rozsáhlé novostavby, tj. před vydáním stavebního rozhodnutí či společného povolení, je nezbytné i z hlediska veřejného zájmu na protipožární ochraně, neboť krom předpokládané spotřeby vody a odvodu odpadních vod již na samotnou výstavbu je nutné současně zajistit i vlastní (samostatný) přívod vody v rámci protipožární ochrany staveniště, a to až do kolaudace novostavby.

**13** Žadatel musí před vydáním společného povolení pro každou trvalou obytnou stavbu mimořádného rozsahu doložit, že má zajištěny budoucí dodávky vody a odvod odpadních vod zřízením/existencí funkční vodovodní a kanalizační přípojky, případně alespoň veřejnoprávním souhlasem k jejich zřízení, a to v potřebném rozsahu pro mimořádný objem spotřeby s předložením platné smlouvy o dodávkách pitné vody a odvodu odpadních vod v rozsahu odpovídající budoucí spotřebě novostavby.

**14** Prokazatelné splnění požadavků na technické zařízení vlastní funkční vodovodní a kanalizační přípojky, případně zajištění jiného vlastního zdroje vody (např studny) mimořádně rozsáhlé stavby s desítkami bytů a ubytovacích jednotek, komerčního prostoru restaurace a desítkami garáží je před vydáním společného povolení nezbytné, jinak hrozí, že tento negativní stav, pod neurčitým pojmem „opravy stávající vodovodní a kanalizační přípojky“, vztahující se k předmětným pozemkovým parcelám, prokazatelně desítky let nefunkční a nenapojené na stávající vodovodní a kanalizační řad, bude žadatel logicky – nemnohdy při vynaložení stamiliónů korun na stavbu – „řešit“ dodatečně jakkoli - i svévolně - k tíži vlastníka vodovodní a kanalizační přípojky tvořící příslušenství sousední budovy, kde je nerušená dodávka vody a odvod odpadních vod základní podmínkou jejího provozu.

**15** V případě, že záměr a předložená projektová dokumentace požadují vyhloubení stavebního pozemku v celém jeho rozsahu pro mimořádně rozsáhlou novostavbu se zastavením až 90% pozemků do hloubky dvou podzemních podlaží pro desítky garáží, je úprava (oprava) stávající technické infrastruktury dle § 94s odst. 2 písm.d) stavebního zákona na stavebních pozemcích objektivně vyloučena již proto, že všechny sítě včetně všech přípojek a vedení vyhloubením pozemků až do 10 m pod úroveň terénu jsou ještě před zahájením vlastní stavby základů úplně odstraněny (zničeny).

**16** Při povolování mimořádně rozsáhlých záměrů vyžadujících nemnohdy již v průběhu výstavby vysokou spotřebu pitné vody a odvod odpadních vod jsou nezbytné:

**a) skutková zjištění o:**

- souladu stavebního záměru s požadavky na technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení (propustnost vodovodní přípojky, nasmlouvaná odběrová kapacita)
- včasném vybudování technického vybavení potřebného k řádnému užívání stavby

**b) obligatorní listinné důkazy:**

- stanoviska vlastníků technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení
- závazná stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle vodního zákona
- smlouvy o dodávce pitné vody a odvodu odpadních vod s příslušným vlastníkem technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební úřad vybudování nové nebo úpravu stávající technické infrastruktury včetně „opravy“

JUDr. Luboš Chalupa

## První autorský odborný časopis

### Základní právní úprava a vybraná judikatura:

§ 94o odst. 1 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.: Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s **požadavky** na veřejnou dopravní nebo **technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení** nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

§ 94o odst.2 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.: Stavební úřad dále ověří zejména, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, **včasné vybudování technického**, popřípadě jiného **vybavení potřebného k řádnému užívání stavby**, vyžadovaného zvláštním právním předpisem

§ 94s odst. 2 písm.c) a d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.: K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí:  
c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

d) **smlouvy s příslušnými vlastníky** veřejné dopravní nebo **technické infrastruktury**, **vyžaduje-li stavební úřad vybudování nové** nebo úpravu stávající veřejné dopravní nebo **technické infrastruktury**

§ 5 odst. 3 vodního zákona: Při provádění staveb<sup>4)</sup> nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou **stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním**, akumulací nebo čištěním odpadních vod s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních, odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem<sup>4)</sup>. **Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba**, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

§ 109 odst. 4 vodního zákona: Ve správních řízeních vedených podle zákona o ochraně přírody a krajiny<sup>14a)</sup>, horního zákona<sup>1a)</sup> a zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě<sup>7b)</sup> a dále při postupu podle stavebního zákona<sup>4)</sup> **při umísťování, povolování, užívání a odstraňování staveb lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona**. Závazné stanovisko podle tohoto ustanovení se vydává jen tehdy, pokud se neuděluje souhlas podle § 17. Vodoprávní úřad v závazném stanovisku posoudí možnost zhoršení či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody. Dojde-li k závěru, že provedení záměru může vést ke zhoršení či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, uloží žadateli usnesením povinnost požádat v případě uskutečnění záměru o udělení výjimky podle § 23a odst. 8. Vodoprávní úřad je vázán svým předchozím závazným stanoviskem. Navazující závazná stanoviska mohou vodoprávní úřady v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizené dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon správního orgánu při úkonech podle věty první, jinak se k nim nepřihlíží.

§ 6 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Stavba podle druhu a potřeby m u s í být napojena na vodovodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.



## První autorský odborný časopis

Rozsudek NSS ze dne 22.8.2024 č.j. 6 As 82/2023-116:

-„projektová dokumentace tak může v sobě zahrnovat argumenty, proč je zásobování vodou skutečně zajištěno, avšak stavební úřad musí tuto skutečnost, zejména pak k námitkám účastníků řízení, náležitě posoudit, zjistit skutkový stav v souladu se zásadou materiální pravdy a své stanovisko vysvětlit v odůvodnění svého rozhodnutí. Stavební úřad je projektovou dokumentací vázán pouze v tom směru, že vymezuje podobu záměru, jež stavebník žádá povolit, ale jinak je povinen ji řádně prověřit. Nadto v tomto případě s projektová dokumentace zabývá zjednodušeně řečeno pouze tím, zda je „propustnost“ vodovodní přípojky dostatečná k zásobování sporného záměru, ale již nijak neřeší, zda samotné zdroje pitné vody a městem nasmlouvaná odběrová kapacita je dostačující pro zajištění dodávek (nad rámec již připojených odběrných míst) i pro sporný záměr.

-Nejvyšší správní soud tedy potvrzuje, že je to stavební úřad, kdo je povinen podle § 94o odst. 1 písm.b) a c) stavebního zákona posoudit, zda je sporný záměr v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona. Toto posouzení nelze ponechat v rukou projektanta, neboť tím by se stavební úřad stal v podstatě zbytečným. K tomu, aby měl potřebné informace k dispozici, stavebnímu úřadu slouží § 94l odst. 2 písm.b) a c) stavebního zákona, jež stavebníkovi ukládají, aby k žádosti připojil závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, a též stanovisko vlastníků veřejné nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.

-Procesní režim závazných stanovisek se ovšem liší od procesního režimu stanovisek vlastníků technické infrastruktury. Zatímco podklady podle § 94l odst. 2 písm.b) stavebního zákona je stavební úřad plně vázán (a pouze ověřuje, zda má k dispozici všechna potřebná závazná stanoviska a zda svým odůvodněním poskytují přezkoumatelnou odpověď na související námitky účastníků řízení), stanoviska vlastníků technické infrastruktury jsou sice povinným, ale jinak běžným podkladem, jež musí stavební úřad hodnotit jako každý jiný. Pokud účastníci řízení vznášejí námitky, jež podle svého obsahu či podle připojených konkurujících důkazních prostředků jsou způsobilé správnost předloženého stanoviska zpochybnit, musí stavební úřad v tomto směru případně doplnit dokazování a v souladu se zásadou materiální pravdy ověřit, zda požadavky stavebního záměru na zásobování pitnou vodou je schopna existující vodovodní infrastruktura pokrýt.

-Skutečnost, že provozovatel vodovodu má možnost posuzovat dostatečnost kapacity vodovodu pro nové připojení v souvislosti s uzavíráním smlouvy o dodávce pitné vody, přitom nevylučuje pravomoc orgánů veřejné moci v této oblasti..... Vodní zákon v §104 odst. 9 zároveň stanovil, že při postupu podle stavebního zákona při umístování, povolování, užívání a odstraňování staveb lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona. Z § 5 odst. 3 vodního zákona (ukládajícího stavebníkům při provádění staveb nebo jejich změn či změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobování vodou) přitom plyne, že i otázka zásobování vodou je otázkou, k níž vodoprávní úřad může vydávat závazné stanovisko, pokud hrozí dotčení zájmu chráněných zákonem.

-Byť podmínka dotčení zájmů vodního zákona nemusí být naplněna u staveb s menším odběrem pitné vody, v případě bytového domu s 29 bytovými jednotkami, zejména pokud z námitek účastníků mj. vyplývalo, že ve městě byla opakovaně vydávána opatření obecné povahy, Nejvyšší správní soud nemá pochyb, že se stavební úřad neměl spokojit jen se stanoviskem provozovatele vodovodu (jakkoli problematickým s ohledem na jeho rozpor se stanoviskem vlastníka vodovodu plynoucím z jím uplatněných námitek), ale byl povinen si podle § 104 odst. 9 vodního zákona vyžádat také závazné stanovisko vodoprávního úřadu.“

rozsudek NSS ze dne 26.7.2024 č.j. 3 As 292/2022-63: „...Z uvedeného vyplývá, že zajištění zásobování vodou představuje klíčovou podmínku pro povolení a provádění stavby. Zásobování domu vodou muselo být vyřešeno před nebo souběžně se získáním vodoprávního oprávnění pro stavbu domu. Otázka, jak bude budoucí rodinný dům zabezpečen z hlediska přísunu vody, je zásadní pro konkrétní podobu projektové dokumentace.“