

ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS

---

IURIDICA

No 351

SPISY PRÁVNICKÉ FAKULTY

MASARYKOVY UNIVERZITY

---

*řada teoretická*

Svazek 351

# ČESKÉ STAVEBNÍ PRÁVO V EVROPSKÉM KONTEXTU



**muni**  
PRESS



# **ČESKÉ STAVEBNÍ PRÁVO V EVROPSKÉM KONTEXTU**

**Karel Marek**

**Petr Průcha**

Masarykova univerzita

Brno, 2009

Recenzoval: Prof. JUDr. Jozef Suchoža, DrSc.

Doc. JUDr. Ján Husár, CSc., m. prof.

Monografické dílo je publikováno jako výsledek dílčího řešení výzkumného záměru Právnické fakulty Masarykovy univerzity č. 0086 „Evropský kontext vývoje českého práva po roce 2004“.

© Karel Marek, Petr Průcha, 2009

© Masarykova univerzita, 2009

ISBN 978-80-210-4958-1

## OBSAH

Úvodem.....	13
-------------	----

### ***SPRÁVNĚ PRÁVNÍ ASPEKTY STAVEBNÍHO PRÁVA***

<b>1. K VÝKONU VEŘEJNÉ SPRÁVY V OBLASTI STAVEBNÍHO PRÁVA.....</b>	<b>15</b>
1.1. Předmět a prameny úpravy.....	15
1.2. Organizace a základní pravidla výkonu veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu .....	24
1.2.1. Organizace veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu .....	24
1.2.2. Základní speciální pravidla výkonu veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu.....	29
<b>2. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>35</b>
2.1. Právní úprava a charakteristika územního plánování.....	35
2.2. Cíle a úkoly územního plánování.....	36
2.3. Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování .....	39
2.4. Nástroje územního plánování.....	46
2.4.1. Územně plánovací podklady .....	49
2.4.2. Politika územního rozvoje .....	56
2.4.3. Územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány) .....	61
2.4.4. Vymezení zastavěného území .....	110
2.4.5. Územní opatření .....	115
2.5. Přezkoumání aktů územního plánování, vydaných ve formě opatření obecné povahy.....	124

<b>3. REŽIMY ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ A ROZHODOVÁNÍ V PODMÍNKÁCH STAVEBNÍHO ŘÁDU .....</b>	<b>135</b>
3.1. Právní úprava a charakteristika územního rozhodování.....	135
3.2. Územní rozhodnutí a územní řízení .....	138
3.3. Zjednodušené územní řízení.....	156
3.4. Územní souhlas .....	161
3.5. Právní úprava a charakteristika režimu přípustnosti staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací .....	167
3.6. Stavby, úpravy zařízení a práce, které ke svému provedení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.....	168
3.7. Stavby, úpravy zařízení a práce, které ke svému provedení vyžadují ohlášení.....	173
3.8. Stavební povolení a stavební řízení.....	180
3.9. Zkrácené stavební řízení.....	188
3.10. Změna stavby před jejím dokončením .....	193
3.11. Užívání staveb a kolaudace .....	194
3.12. Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení.....	198
3.13. Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu .....	200
3.14. Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb .....	201
<b>4. K REŽIMŮM SANKCÍ V PODMÍNKÁCH STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>203</b>
4.1. Obecná charakteristika správních deliktů a sankčních postihů v podmínkách stavebního zákona .....	203
4.2. Přestupky a postihy za ně .....	207
4.3. Tzv. jiné správní delikty a postihy za ně.....	217
4.4. Pořádkové delikty a pořádkové pokuty .....	227



**OBCHODNĚ PRÁVNÍ ASPEKTY STAVEBNÍHO PRÁVA**

<b>5. K PŘÍPRAVĚ A VYTVÁŘENÍ EVROPSKÉHO SMLUVNÍHO SPOLEČNÉHO REFERENČNÍHO RÁMCE (DFCR) .....</b>	<b>229</b>
<b>6. K ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK.....</b>	<b>234</b>
6.1. Členění zákona .....	238
6.2. Zadavatelé .....	239
6.3. Zakázky malého rozsahu, podlimitní a nadlimitní zakázky .....	244
6.4. Dodavatel, zájemce, uchazeč .....	245
6.5. Dodávky, služby, stavební práce.....	251
6.6. Zadávací a jednacím řízení.....	254
6.7. Předběžné oznámení.....	263
6.8. Kvalifikace .....	263
6.9. Zadávací dokumentace, nabídky .....	265
6.10. Kritéria veřejné zakázky, posuzování, hodnocení.....	269
6.11. Koncese.....	269
6.12. Rámcové smlouvy.....	270
6.13. Dohled, námitky a přezkum .....	270
6.14. Závěrem k zákonu o zadávání veřejných zakázek .....	271
<b>7. K OBECNÉ ÚPRAVĚ OBCHODNÍCH ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ .....</b>	<b>281</b>
7.1. Úvodní poznámky .....	281
7.2. K uzavírání smluv .....	284
7.3. Splnění závazku.....	289

<b>8. SMLOUVA O DÍLO .....</b>	<b>296</b>
8.1. Základní ustanovení a používané pojmy .....	297
8.1.1. Obecné pojmy a členění stavby .....	301
8.1.2. Dodavatelský systém .....	304
8.1.3. Účastníci výstavby.....	309
8.1.4. Dokumentace, projekty.....	310
8.1.5. Zkoušky .....	311
8.2. Význam a účel smlouvy .....	313
8.3. Údaje o účastnících výstavby a o stavbě .....	315
8.4. K odpovědnosti za škodu .....	317
8.5. Jakostní podmínky.....	322
8.5.1. Jakost .....	322
8.5.2. Technické normy .....	323
8.6. Provedení díla.....	324
8.7. Věci určené k provedení díla.....	329
8.8. Vlastnické právo ke zhotovované věci .....	330
8.9. Cena za dílo, fakturace, placení .....	333
8.10. Způsob provádění díla.....	338
8.10.1. Kontrola díla .....	338
8.10.2. Spolupůsobení.....	341
8.10.3. Zkoušky, předání a splnění .....	344
8.11. Vady díla .....	348
8.12. Závěrem ke smlouvě o dílo .....	350
<b>9. KUPNÍ SMLOUVA.....</b>	<b>352</b>
9.1. Základní ustanovení .....	354
9.2. Povinnosti prodávajícího.....	360

9.2.1. Dodání zboží (včetně doložek INCOTERMS) .....	360
9.2.2. Doklady vztahující se ke zboží .....	369
9.2.3. Zboží individuální, zboží druhově určené, dodávky energií.....	370
9.2.4. Množství zboží .....	371
9.2.5. Jakost zboží .....	372
9.2.6. Provedení zboží .....	372
9.2.7. Obal zboží.....	373
9.2.8. Doba plnění zboží.....	373
9.2.9. Vady zboží.....	375
9.2.10. Prohlídky zboží.....	380
9.2.11. Oznámení vad.....	381
9.2.12. Záruka za jakost .....	382
9.2.13. Právní vady.....	384
9.2.14. Nabytí vlastnického práva ke zboží.....	385
9.3. Povinnosti kupujícího.....	386
9.4. Nebezpečí škody na zboží .....	390
9.5. Uchování zboží.....	392
9.6. Zvláštní ustanovení o náhradě škody .....	393
9.7. Přepравní dispozice .....	394
9.8. Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou.....	394
9.8.1. Koupě na zkoušku .....	394
9.8.2. Cenová doložka .....	395
9.8.3. Měnová doložka .....	395
9.9. Závěrem ke kupní smlouvě .....	396
<b>10. SMLOUVA O KONTROLNÍ ČINNOSTI .....</b>	<b>398</b>
10.1. Základní ustanovení .....	399
10.2. Nestranný způsob kontroly .....	400
10.3. Kvalita, rozsah, způsob, doba a místo kontroly .....	401

10.4. Úplata, náklady a součinnost.....	402
10.5. Vztah ke třetím osobám a vady kontroly .....	402
10.6. Náhrada škody.....	403
10.7. Závěrem ke smlouvě o kontrolní činnosti .....	404
<b>11. MANDÁTNÍ SMLOUVA.....</b>	<b>405</b>
<b>12. VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY PRO ZHOTOVENÍ STAVBY PODLE § 273 OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU .....</b>	<b>409</b>
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>460</b>
<b>PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>462</b>

## ÚVODEM

Stavební právo v našich vnitrostátních podmínkách vždy patřilo, patří a i nadále bude nepochybně patřit, k velmi frekventovaným a také využívaným oblastem práva v reálné společenské praxi. V posledním období vlivem souhry řady okolností nabývá na významu tzv. *evropský kontext* našeho práva jako celku, což přirozeně nezůstalo bez vlivu také na stavební právo

Oblast stavebního práva se přitom tradičně „dělí“ na stavební právo, akcentující jeho veřejnoprávní aspekty, a na stavební právo, kladoucí důraz na jeho soukromoprávní aspekty. Veřejné stavební právo je co do své realizace spjata s výkonem veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu a je představováno především režimem právní úpravy obsažené ve stavebním zákoně a navazujících prováděcích předpisech. Přitom je pro ně charakteristické, že jeho aktualizace či aktuálnost je dána převážně právě stavem právní úpravy, obsažené v těchto specializovaných právních předpisech. Soukromé stavební právo je potom spjata s vlastnickými a závazkovými vztahy, souvisí zejména s úpravou obsaženou v obchodním zákoníku a občanském zákoníku, a jeho aktualizace a aktuálnost jeho úpravy je bezprostředně spjata s legislativními změnami uvedených kodexů.

Tato publikace reaguje na aktuální otázky stavebního práva tak, jak je odráží současná platná právní úprava, a to jednak v oblasti *správního práva*, a dále pak v oblasti *obchodního práva*. Zaměřuje se přitom na svou povahou základní otázky úpravy a jejich přiblížení čtenáři v rámci uceleném pohledu. Tzn., že v zájmu vyváženosti podání dané problematiky nejde v jednotlivostech na detail, nýbrž setrvává na úrovni obecnějšího pohledu na danou právní úpravu.

Předkládaná publikace chce naplnit dvojčedinou funkci. Jednak, to za prvé, plní úlohu dílčího výstupu fakultního výzkumného záměru a věnuje se našemu stavebnímu právu v *evropském kontextu*. To se projevuje v kapitolách o právu veřejném (správním právu) zejména v souvislosti s režimy územního plánování, a partiích soukromoprávních (obchodně právních) mj. pojednáními o vytváření tzv. Společného evropského smluvního referenčního rámce (ve zkratce DFCR), o právní úpravě zadávání veřejných

zakázek (neboť řada zakázek podléhá tomuto zadávání). Publikace současně akcentuje, že při kontraktaci a realizaci se v evropském rámci využívá široce i obchodních zvyklostí a obchodních podmínek (mj. tzv. podmínek FIDIC). Proto tvoří obchodní zvyklosti významné pojednání v rámci kapitoly o smlouvě o dílo a Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby řadíme rovněž mezi stránky publikace. Současně, to za druhé, však chce být tato publikace i publikací pro *reálnou praxi* a navázat tak na dřívější úspěšné (rozebrané) tituly spoluautorů.

Rádi děkujeme za pomoc spolupracovníkům z našich pracovišť a vyjadřujeme přání, aby nám byly adresovány připomínky a náměty konstruktivního charakteru.

V Brně, 1. června 2009

Petr Průcha

profesor Právnické fakulty MU  
a soudce Nejvyššího správního soudu  
[www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)

Karel Marek

docent Právnické fakulty MU  
a rozhodce Rozhodčího soudu při HK  
ČR a AK ČR

[www.law.muni.cz](http://www.law.muni.cz)

[www.soud.cz](http://www.soud.cz)

# Správně právní aspekty stavebního práva

## 1. K VÝKONU VEŘEJNÉ SPRÁVY V OBLASTI STAVEBNÍHO PRÁVA

### 1.1. PŘEDMĚT A PRAMENY ÚPRAVY

Oblast stavebně právní úpravy bezprostředně spjatá s režimy a výkonem veřejné správy je tradičně vnímána jako tzv. veřejné stavební právo, které je co do svého obsahu představováno především právní úpravou územního plánování a stavebního řádu, obsaženou u nás již tradičně ve stavebním zákoně a navazujících prováděcích předpisech. Přitom je pro ně charakteristické, že jeho aktualizace či aktuálnost je dána převážně právě stavem právní úpravy, obsažené v těchto specializovaných právních předpisech.

Veřejné stavební právo nabylo v posledním období na zvýšené aktuálnosti, a to pod vlivem skutečnosti, že v květnu roku 2006 byl přijat po několikaletých přípravách zcela *nový stavební zákon*, publikovaný pod č. 183/2006 Sb., jako zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který jako celek nabyl účinnosti k 1. 1. 2007.<sup>1</sup> Touto úpravou byla nahrazena předchozí úprava územního plánování z roku 1976, která přes své pozdější novelizace dostatečně nevyhovovala aktuálním potřebám, i když v době své platnosti představovala významnou vývojovou etapu v naší právní úpravě na předmětném úseku, jakož i její realizaci.

Letný zpětný pohled ukazuje, že předchozí právní úprava tzv. veřejného stavebního práva na našem území nejprve vymezovala toliko tzv. sta-

---

<sup>1</sup> T.č. je stavební zákon již dvakrát novelizován, a to zákonem č. 68/2007 Sb. a zákonem č. 191/2008 Sb.

vební řády, a v kvalifikované podobě počínaje rokem 1883. O územním plánování potom na našem území poprvé výslovně hovoří až právní předpisy z r. 1949 (zák. č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí). Tak byl u nás prakticky poprvé v historii položen základ pro „komplexnější“ vnímání požadavků na cílené nakládání s územím a jeho využívání.

Druhou vývojovou etapou v tomto směru bylo potom období od r. 1958 do r. 1976. To souviselo se zákonem č. 84/1958 Sb., o územním plánování, na nějž obsahově navazoval zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu. Toto období bylo charakteristické významným preferováním společenských zájmů, na úkor zájmů soukromých.

Navazující etapě potom položila základ – z dnešního pohledu bezprostředně předchozí – právní úprava, provedená zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která integrovala úpravu územního plánování s úpravou věcně navazujících stavebních režimů, a která mj. stanovila na svoji dobu poměrně kvalitní režim i navazujícího rozhodování o stavbách. Tato právní úprava byla základem právního režimu územního plánování a rozhodování ve vztahu ke stavbám, doplněného příslušnou prováděcí úpravou, až do nabytí účinnosti nynějšího (stále ještě „nového“) stavebního zákona, přičemž přirozeně bezprostředně předchozí úprava doznala po přelomu let 1989/90 řady významnějších změn a stavební zákon byl vícekrát novelizován. Zvláště za připomenutí stojí alespoň novelizace provedená zákonem č. 262/1992 Sb., který mj. vypustil vazby na okolní právním vývojem překonaný systém národohospodářského plánování<sup>2</sup>, a dále novelizace provedená zákonem č. 83/1998 Sb., která mj. opustila dvoukriteriální, resp. maticovou soustavu, územně plánovací dokumentace (*územní prognózy, územní plány a územní projekty pro velké územní celky, sídelní útvary a zóny*), a nahradila ji jednokriteriální, či lineární soustavou (*územní plány pro velké územní celky, územní plány obcí a regulační plány*).

Významný vliv na režim úpravy územního plánování z roku 1976 přinesla po přelomu let 1989/90 také revitalizace územní samosprávy, odstar-

---

<sup>2</sup> Srov. Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O.: *Stavební zákon v teorii a praxi*, Linde Praha, 1994, str. 7 a násl., dále obdobně Mencl, V.: *Vláda předkládá parlamentu novelu stavebního zákona*, časopis Sd'96, č. 13, str. 28.



tovaná ústavním zákonem č. 294/1990 Sb., a dále návazně přijatým zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákonem č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze a zákonem č. 425/1990 Sb., o okresních úřadech, jakož i s ní související rozdíly mezi územní resp. místní samosprávou a územní, resp. místní státní správou. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) byl přijat v podmínkách plně státně orientované veřejné správy (na územní úrovni byl doslova „šit na míru národním výborům“ jako orgánům státní moci a státní správy), a proto bylo po ukončení činnosti národních výborů na sklonku roku 1990, a jejich nahrazení nově koncipovanou soustavou orgánů územní správy, nutno nově nastavit také působnost a pravomoc nových správních orgánů i na úseku územního plánování a rozhodování ve vztahu ke stavbám, a to včetně s tím spojené odpovědnosti. Další významný posun potom v uvedeném směru představovaly, v návaznosti na současnou ústavně právní úpravu (Ústava ČR č. 1/1993 Sb., ústavní zákon č. 347/1997 Sb.), další nově přijaté zákony v oblasti územní samosprávy, a to jmenovitě „druhý historicky novodobý“ zákon o obcích, tj. zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), dále zákon č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení), jakož i tzv. nový zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, stejně jako k příslušnému posunu vedlo i ukončení činnosti okresních úřadů k datu 31. 1. 2002 a přerozdělení jejich působnosti dílem na obce a dílem na kraje.

Záměrem všech změn právní úpravy na úseku územního plánování a stavebního řádu po přelomu let 1989/90 bylo nepochybně zobektivizování a zrealnění režimu územního plánování a rozhodování ve vztahu ke stavbám, a ve spojení s tím zjednodušeně vyjádřeno i zpružnění, resp. zrychlení předmětných procesů při současném posílení právní jistoty všech zainteresovaných subjektů. Tyto změny právní úpravy a jejich dopady na danou úpravu však byly v jistém smyslu jen „předstupněm“ žádoucího zohlednění příslušných potřeb v rámci souběžně již delší dobu připravované nové právní úpravy veřejného stavebního práva.

Záměr nové právní úpravy územního plánování a stavebního řádu byl předmětem vážně míněných úvah již od samého počátku 90. let, a to jako přirozená reakce na společenskou potřebu disponovat takovou právní úpravou na předmětném úseku, která by zohledňovala nejen adekvátní právně

filosofické přístupy k reflektování společenských potřeb, nýbrž i tyto společenské potřeby samy o sobě jako takové.

Pohled na nový, resp. stávající, stavební zákon a jeho porovnání s úpravou předchozí především ukazuje, že vedle shodných názvů obou zákonů nový stavební zákon taktéž (což je patrné právě již ze shodného názvu) upravuje „společně“ problematiku územního plánování a vlastní stavebně právní problematikou, regulovanou stavebním řádem. To, ač se může na první pohled jevit jednoznačné, ve skutečnosti takto jednoznačné zdaleka není, neboť stejně tak by bylo možné si představit i oddělené zákonné úpravy daných oblastí, vystupující relativně samostatně.<sup>3</sup> Nicméně touto dnešní úpravou zvolené legislativní řešení odpovídá nejen naší zvyklosti bezprostředně předchozích třiceti let, ale současně také vyjadřuje velmi těsnou vazbu problematiky úpravy územního plánování ve vztahu ke stavebnímu řádu. Pro územní plánování je již z povahy věci charakteristické či typické, že musí být svým postavením a posláním přinejmenším funkčně propojeno s věcně navazujícími režimy, předepisovanými pro nakládání s územím pro účely jeho cíleného rozvojového využívání. V podmínkách stavebního práva je potom územní plánování předstupněm v proceduře, vyúsťující v řízení ve vztahu ke stavbám.

Co však z předchozího zákona bylo pro příště vyčleněno k samostatné zákonné úpravě, jsou obecné otázky vyvlastnění. Předchozí stavební zákon plnil mj. také poslání tzv. obecného vyvlastňovacího předpisu. V podmínkách nově koncipovaného veřejného stavebního práva je obecným otázkám vyvlastnění věnována samostatná pozornost<sup>4</sup> a tato úprava je obsažena v samostatném zákoně, který byl připravován, projednáván a v podstatě také i přijímán souběžně se stavebním zákonem, ve Sbírce zákonů na stavební zákon také bezprostředně navazuje a jedná se o zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

---

<sup>3</sup> To souvisí s tím, že územní plánování má obecnější význam, nevyčerpává se jen posláním pro potřeby postupů podle stavebního řádu. Územní plánování má praktický význam pro veškeré rezortní koncepce, politiky a plány s dopady na území, upravované zvláštními právními předpisy, nicméně nejvýraznější poslání a praktické prolnutí vykazuje právě ve veřejném stavebním právu.

<sup>4</sup> Nový stavební zákon nadále upravuje jen „výčet účelů“ pro vyvlastnění pro svoje potřeby.

Z pohledu obsahového zaměření lze předmět či obsah úpravy obsažené ve stávajícím stavebním zákoně lze rámcově rozdělit do tří okruhů vzájemně spjatých otázek, a to:

– **otázky územního plánování** – zejména cíle a úkoly územního plánování, orgány územního plánování, nástroje územního plánování, vazba na posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, požadavky na územně plánovací činnost; tento okruh zahrnuje i územní rozhodování,

– **otázky stavebního řádu** – povolování staveb a jejich změn, ohlašování staveb, užívání a odstraňování staveb, soustava stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, odpovědnost za porušení povinností při přípravě a provádění staveb,

– **další související otázky** – zejm. správní delikty, ale dále např. i evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění pro potřeby stavebního zákona, ochrana veřejných zájmů v režimu stavebního zákona, apod.

Co se týká systematiky stávajícího stavebního zákona, stavební zákon se člení na celkem 7 částí:

- část první – úvodní ustanovení (§§ 1–3)
- část druhá – výkon veřejné správy (§§ 4–17)
- část třetí – územní plánování (§§ 18–102)
- část čtvrtá – stavební řád (§§ 103–157)
- část pátá – společná ustanovení (§§ 158–184)
- část šestá – přechodná a závěrečná ustanovení (§§ 185–197)
- část sedmá – účinnost (§ 198)

Tato systematika či struktura, i když je do značné míry podobná systematice předchozího stavebního zákona, přesto poskytuje dostatečný prostor pro příslušné změny a nová řešení upravovaných otázek.

V souvislosti s charakteristikou stávajícího stavebního zákona nelze současně neuvést, že, kromě zmíněné samostatné zákonné úpravy obecných otázek vyvlastnění, je tento zákon dále ještě doprovázen zákonem č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, kterým se výslovně mění a doplňuje celkem 51 souvisejících zákonů.

Pro interpretaci a aplikaci stávajícího stavebního zákona přitom mají přirozeně význam i některé další, výslovně nedotčené aktuálně platné zákony, z nichž je třeba zejména připomenout zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.<sup>5</sup>

Zákonná úprava veřejného stavebního práva je přitom dále logicky doplněna i příslušnými návaznými prováděcími právními předpisy,<sup>6</sup> bez nichž se stavební zákon, představující vnitřně značně obsažnou úpravu nemůže obejít.

Pokud jde o vlastní režim stávající úpravy územního plánování a stavebního řádu, tato úprava na jedné straně svými nosnými instituty, a také svojí systematikou a posloupností řešených otázek (od institutů a otázek koncepčních, až po instituty a otázky bezprostředně realizační), do značné míry koresponduje úpravě předchozí, a na straně druhé přináší četné zásadnější změny, celkově vedoucí k významnějšímu posunu dané právní úpravy (to potom zejména v konkrétních postupech u jednotlivých v zákoně upravených otázkách). Cílem všech těchto změn, stručně vyjádřeno, bylo jednak vytvořit *optimálnější podmínky pro výstavbu a zajišťování trvale udržitelného rozvoje v území, ochranu a tvorbu životního prostředí, zajistit koordinovaný systém státní správou garantovaných informací o území,*

---

<sup>5</sup> To souvisí nejen s § 192 současného stavebního zákona, v jehož smyslu se na postupy a řízení podle něho použijí ustanovení správního řádu, pokud stavební zákon nestanoví jinak (což je obdobou § 140 starého stavebního zákona), ale zejména s tím, že nový stavební zákon výslovně počítá i s nově správním řádem upravenými formami správní činnosti, jako jsou vyjádření, osvědčení a sdělení, veřejnoprávní smlouvy a opatření obecné povahy. V důsledku toho, tak u postupů podle nynějšího stavebního zákona současný správní řád nachází vyčerpávající uplatnění prakticky všech upravených otázek.

<sup>6</sup> K těmto prováděcím předpisům patří zejména:

- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu
- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
- vyhláška č. 137/1998 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

*upravit všechny postupy rozhodování o území jako veřejné a zajistit přístup veřejnosti ke všem informacím, včetně příslušných prostředků právní ochrany, dále pak pokud možno zjednodušit a zoperativnit upravované postupy, a stejně tak i přizpůsobit předmětnou právní úpravu aktuálnímu právnímu okolí, resp. právnímu prostředí (a to i s ohledem na dopady změn, které vyvolala a přinesla reforma veřejné správy v posledním období).*

Významnou roli při koncipování stávajícího stavebního zákona dále sehrála skutečnost našeho začlenění do Evropské unie.<sup>7</sup> Vstup a začlenění České republiky do Evropské unie obecně předpokládal nejenom harmonizaci právního řádu jako celku s právem Evropské unie, ale vyžadoval i vytvoření srovnatelných podmínek a právního rámce pro adaptaci území České republiky na měnící se požadavky jeho dalšího rozvoje po začlenění do společného evropského trhu s volným pohybem zboží, služeb, kapitálu a osob. V oblasti veřejného stavebního práva tak bylo novou zákonnou úpravou třeba vytvořit potřebné podmínky pro schůdný rozvoj žádoucí veřejné infrastruktury, proporcionální rozvoj jednotlivých regionů, včetně příhraničních území, apod. To se přirozeně v příslušném rozsahu týkalo jak problematiky územního plánování, tak i některých otázek souvisejících s úpravou ve stavebním řádu.

Z evropsko-právních pramenů je tak třeba zejména připomenout Evropskou dohodu<sup>8</sup>, jejíž realizace v oblasti *územního plánování*, včetně stavebního a urbanistického plánování, je založena na vzájemné spolupráci smluvních stran, a to zejména ve smyslu čl. 81 o životním prostředí, čl. 82 a o dopravě, čl. 83 o telekomunikacích a čl. 87 o regionálním rozvoji.

Relativně samostatné postavení v tomto směru mají či měly potom směrnice, vztahující se k otázkám ochrany a tvorby *životního prostředí*, a jejich transformace do právního řádu České republiky. Z nejdůležitějších jde o Směrnici Rady 97/11/EC, novelizující Směrnici Rady ES

---

<sup>7</sup> K obecnějším otázkám k působení práva Evropské unie ve sféře českého právního řádu po našem začlenění do Evropské unie viz např. Týč, V.: Působení práva Evropské unie ve sféře českého právního řádu, in sborník edit.: Hurdík, J., Fiala, J., Selucká, M.: Evropský kontext vývoje českého práva po roce 2004, MU Brno 2006, str. 10 a násl.

<sup>8</sup> Evropská dohoda zakládající přidružení mezi Českou republikou na jedné straně a Evropskými společenstvími a jejich členskými státy na straně druhé, přijata v Lucemburku dne 4. 10. 1993 a formou Sdělení Ministerstva zahraničních věcí vyhlášena ve Sbírce zákonů, pod č. 7/1995.

85/337/EEC, o posuzování vlivů určitých veřejných a soukromých projektů na životní prostředí (tzv. EIA – Environmental Impact Assessment), a dále o Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí (tzv. SEA – Strategic Environmental Assessment), jejichž obsah je dnes u nás primárně promítnut do zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb., nicméně jejich požadavky se promítají i do stavebního zákona. Významnější dopad na nynější stavební zákon, taktéž s promítnutím do vlastního režimu stavebního zákona, má i Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, jakož i Směrnice Rady 79/409 EHS, o ochraně volně žijících ptáků, v evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech (Natura 2000), pokud orgán ochrany přírody negativní vliv záměry na tyto lokality nevyloučí. Dále je třeba poukázat i na Směrnici 96/61/EHS, o integrované prevenci a omezování znečištění. Stavební zákon mimo přispívá i k naplnění požadavků tzv. Aarhuské úmluvy, kterou Česká republika podepsala dne 25. 6. 1998, a která pro Českou republiku vstoupila, v souladu s jejím čl. 20 odst. 3, v platnost dne 4. 10. 2004, a to posílením principu účasti veřejnosti a přístupu k informacím v územním plánování. Úmluva u nás byla publikována pod č. 124/2004 Sb. mezinárodních smluv.

Pokud jde o oblast otázek souvisejících s úpravou ve *stavebním řádu*, tady je zřejmě třeba připomenout Směrnici Rady 89/106/EHS, ze dne 21. prosince 1988 o sblížování právních a správních předpisů členských států, týkajících se stavebních výrobků, ve znění Směrnice Rady 93/68/EHS ze dne 22. července 1993 (v rozsahu čl. 2 odst. 1 a čl. 3 odst. 1), jakož i sdělení Komise 94/C62/01 k interpretačním dokumentům ke Směrnici Rada 89/106/EHS.

Ve vztahu k procedurálním režimům ve smyslu stavebního zákona potom sehrávají svoji roli i obecněji koncipované evropsko-právní dokumenty, související s tzv. principy dobré správy, jako jsou Rezoluce Výboru ministrů Rady Evropy č. (77) 31 z 28. září 1977, o ochraně jednotlivce ve vztahu ke správním aktům, Doporučení Výboru ministrů Rady Evropy č. (80) 2 týkající se správního uvážení, Doporučení č. (81) 19, upra-

vující přístup k informacím, jež mají k dispozici veřejné orgány, Doporučení č. (2002) 2 o přístupu k úředním dokumentům, Doporučení č. (87) 16 vztahující se ke správním řízením dotýkajícím se velkého počtu osob, Doporučení č. (91) 1 týkající se správních sankcí, Doporučení č. (2000) 9 o alternativních způsobech řešení sporů mezi úřady a soukromými osobami, Doporučení č. (2004) 20 o soudním přezkoumání správních aktů.<sup>9</sup>

Z pohledu evropského kontextu současného českého veřejného stavebního práva se ještě nabízí poznamenat, že se v něm, vedle jmenovitých pramenů správního práva Evropských společenství a Evropské unie dále také projevují jak některé prvky společné evropským demokratickým státům, tak také určité prvky tzv. administrativní spolupráce států Evropy,<sup>10</sup> přičemž takto vnímaný evropský kontext se výrazněji projevuje v oblasti úpravy územního plánování. Pro naše současné veřejné stavební právo jako celek je potom zřetelnější jeho faktické prolnutí „evropským správním právem“ (a to včetně poznatků z evropsko-soudní judikatury), v jehož důsledku se stávající česká úprava veřejného stavebního práva sama svým zaměřením a obsahem profilovala jako úprava v „evropském kontextu“.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Podle Skulová, S.: Evropský rozměr a souvislosti základních zásad činnosti správních orgánů v novém správním řádu, in sborník: edit. Hurdík, J., Fiala, J.: Východiska a trendy vývoje českého práva po vstupu České republiky do Evropské unie, MU Brno 2005, str. 331.

<sup>10</sup> Blíže k pojmu a charakteristice tzv. evropského správního práva Průcha, P.: Správní právo, obecná část, MU Brno – Doplněk Brno 2007, str. 23 a násl. K evropskému právu obecně, a současně i komplexně viz zejména Tichý, L., Arnold, R., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.: Evropské právo, 3. vydání, C. H. BECK Praha, 2006.

<sup>11</sup> To umožnilo autorovi této veřejnoprávní části práce postupovat při pojednání o dané problematice ve smyslu systematiky, a současně také ve smyslu obsahu, stávajícího stavebního zákona.

## **1.2. ORGANIZACE A ZÁKLADNÍ PRAVIDLA VÝKONU VEŘEJNÉ SPRÁVY NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU**

### **1.2.1. Organizace veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu**

Stavební zákon, jako základní právní předpis veřejného stavebního práva, je autoritativně realizován v podmínkách organizace veřejné správy, která v bezprostředně uplynulém období, a to zejména na územní úrovni prošla zásadními změnami. Nejen proto bylo zcela legitimní, že se při přípravě stávajícího stavebního zákona považovalo za významnou otázku příslušné organizační a s ním spojené kompetenční řešení veřejné správy na daném úseku či úsecích. V podmínkách nynější právní úpravy přísluší, do určité míry obdobně jako v podmínkách právní úpravy předchozí, územní plánování zabezpečovat *orgánům územního plánování*, činnosti podle stavebního řádu potom přísluší zabezpečovat *stavebním úřadům*. Nynější právní úpravou přitom bylo zvoleno řešení, které zřetelněji než dříve odděluje orgány územního plánování od stavebních úřadů.

Jako orgány **územního plánování** platná právní úprava vymezuje:

- orgány obcí,
- orgány krajů,
- Ministerstvo pro místní rozvoj a
- Ministerstvo obrany.

Každé z těchto skupin orgánů přitom přísluší jmenovitě vymezené úkoly, přičemž těžiště úkolů při územním plánování spočívá na úrovni obcí a úrovni krajů. Tyto svou povahou samosprávné korporace potom zabezpečují jim příslušející úkoly diferencovaně, a to nejen s ohledem na rozdíly mezi úkoly orgánů obcí a orgánů krajů na předmetném úseku, ale také s ohledem na rozdíly v působnostech a pravomocích jednotlivých orgánů



obcí a jednotlivých orgánů krajů. U orgánů obcí je navíc nutno rozlišovat zda se jedná o obec tzv. běžnou, nebo o obec s tzv. rozšířenou působností.<sup>12</sup>

Orgány územního plánování přitom svoji činnost převážně realizují jako výkon státní správy, nicméně na úrovni obcí a krajů mají některé úkony v územním plánování samosprávný charakter. Zákonná úprava v této souvislosti výslovně stanoví, že orgány obcí a krajů ve věcech územního plánování vykonávají svoji působnost jako působnost *přenesenou*, s výjimkou případů, kdy zákon stanoví, že o věci rozhoduje **zastupitelstvo obce** či **kraje**. V takových případech se jedná o působnost **samostatnou**.<sup>13</sup> Mimo to však stavební zákon do samostatné působnosti výslovně světuje i některé úkony rady obce či rady kraje.<sup>14</sup>

Orgánům obcí přísluší agenda *územních plánů obcí a regulačních plánů* a s nimi souvisejících *územně plánovacích podkladů*, dále *vymezení zastavěného území a územních opatření*, a s tím souvisejících úkonů.

Pravomoc pořizovat územní plány obcí a regulační plány, jakož i související územně plánovací podklady, zákon světuje **obecním úřadům obcí s rozšířenou působností**,<sup>15</sup> přičemž je označuje jako úřady územního plánování (úřady územního plánování plní však i takové úkoly jako např. podávání návrhu krajskému úřadu *na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti*). Mimo úřadu územního plánování mohou územní plán

---

<sup>12</sup> § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>13</sup> To nepřímě koresponduje i předchozímu stavu právní úpravy, kdy s tímto režimem počítaly zákon o obcích a zákon o krajích. V současných podmínkách došlo ke změně v tom, že do samostatné působnosti zastupitelstev již příslušné postupy nejsou svěřeny zákonem o obcích či zákonem okrajích, ale jsou takto svěřeny přímo stavebním zákonem.

<sup>14</sup> Tak jmenovitě stavební zákon stanoví, že rada obce uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce, a rada kraje uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje.

<sup>15</sup> Dřívější právní úprava světovala územní plánování *všem obcím* bez rozdílu s tím, že jednotlivé obce mohly požádat územně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, aby pro ně (a namísto nich) pořídily příslušné územně plánovací podklady územní plán a regulační plán. To také mnohé obce využívaly, takže nyní novou úpravou se obecní úřady obcí s rozšířenou působností se de facto zákonem generalizuje stav, který se dosud v řadě případů praktikoval, avšak vždy na základě žádosti příslušných obcí. T.č. je v České republice 205 obcí s rozšířenou působností. Jejich seznam je uveden v zákoně č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů.

obce a regulační plán jako pořizovatelské úřady pořizovat i *obecní úřady*, které zajistí splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, přičemž tuto činnost mohou na základě **veřejnoprávních smluv** vykonávat i pro další obce ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností. Ostatní obecní úřady potom všem pořizovatelským obecním úřadům bez rozdílu poskytují informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

**Zastupitelstvům** všech **obcí**<sup>16</sup> potom přísluší zejména rozhodovat o pořízení územního plánu a regulačního plánu, schvalovat zadání územního plánu, schvalovat a vydávat územní plán a regulační plán.

**Radám** všech **obcí**, a v obcích, kde se rada nevolí pak zastupitelstvům, přísluší zejména vydávat *vymezení zastavěného území*, schvalovat žádost obce o pořízení územního plánu či regulačního plánu úřadem územního plánování, popř. schvalovat žádost a uzavření veřejnoprávní smlouvy s jiným pořizovatelským obecním úřadem, uplatňovat námitky k *zásadám územního rozvoje* a připomínky k *územnímu plánu sousední obce* a vydávat *územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře*.

Orgánům **krajů** přísluší agenda *zásad územního rozvoje, regulačních plánů nadmístního významu* a souvisejících *územně plánovacích podkladů*, a v případě potřeby i agenda *územních opatření*.

*Krajským úřadům* zákon svěřuje zejména pořizování uvedených nástrojů územního plánování, krajské úřady jsou však také za určitých podmínek dotčenými orgány v územních řízeních a přísluší jim vkládat data do evidence územně plánovací činnosti za své správní obvody. *Zastupitelstvům krajů* potom zákon svěřuje schvalování zadání příp. pokynů pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje a jejich vydávání, jakož i vydávání regulačních plánů v zákonem stanovených případech. *Radám krajů* zejména přísluší uplatňovat stanovisko k návrhu *politiky územního rozvoje* a dále v zákonem stanovených případech vydávat *územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře*.

Na území **hl. města Prahy** platí, že pokud pro území hl. města Prahy pořizuje územní plán magistrát, působnost krajského úřadu vykonává Mí-nisterstvo pro místní rozvoj. V případě, kdy pro vymezenou část území hl.

---

<sup>16</sup> T.č. je v České republice cca 6 300 obcí.

města Prahy pořizuje územní plán úřad městské části, působnost krajského úřadu vykonává magistrát.

Jako zvláštní orgán na úseku územního plánování může být nově zřizována **Rada obcí pro udržitelný rozvoj území**. Tu může zřídit starosta obce s rozšířenou působností se souhlasem obcí v daném správním obvodu. Radě přísluší projednávat pro vždy daný správní obvod (správní obvod obce s rozšířenou působností) *územně analytické podklady a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj* a vydávat k nim pořizovateli své *stanovisko*, popř. své *vyjádření*.

**Ministerstvo pro místní rozvoj** potom vykonává dozor ve věcech územního plánování, pořizuje *politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady*. Stejně tak vede *evidenci územně plánovací činnosti*. Jako ústřední správní úřad ve věcech územního plánování zajišťuje také metodickou podporu při uplatňování soudobých poznatků územního plánování.

**Ministerstvo obrany** potom plní úkoly územního plánování pro území vojenských újezdů. Na plnění těchto úkolů se podílí také *újezdní úřady* příslušných vojenských úřadů.

Pokud jde o **stavební úřady**, platná právní úprava vymezuje:

- *stavební úřady*, které je jako dosud možno nazvat „*obecné*“, a dále, rovněž obdobně jako dosud rozlišuje
- *speciální stavební úřady*,
- *vojenské a jiné stavební úřady*.

**Obecnými stavebními úřady** jsou obecní úřady či městské úřady, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31. 12. 2006<sup>17</sup>, pověřené obecní úřady, magistráty statutárních měst a magistrát hl. města Prahy, u územně členěných statutárních měst a v hl. městě Praze dále úřady městských částí, určené statutem, krajské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj.

Těžiště výkonu činnosti obecných stavebních úřadů spočívá na úrovni obcí, resp. obecních či městských úřadů. T.č. je v České republice 710 obecních či městských úřadů, magistrátů a úřadů městských částí, které

---

<sup>17</sup> Působnost podle nynějšího stavebního zákona jim nadále přísluší vykonávat ve stejných správních obvodech, v nichž působnost stavebních úřadů vykonávaly k uvedenému datu.

jsou obecnými stavebními úřady. Tyto obecné stavební úřady vykonávají svoji působnost podle stavebního zákona jako působnost přenesenou.<sup>18</sup>

Zásadní změnou na tomto úseku do budoucna je, že již nepřichází v úvahu, aby obecní úřady, které nejsou stavebním úřadem, na žádost a z pověření krajského úřadu vykonávaly „část pravomoci stavebního úřadu“, jak s tím počítal § 124 starého stavebního zákona.<sup>19</sup>

Kraj může mimo to po projednání s ministerstvem *nařízením kraje* určit obecným stavebním úřadem na žádost obce takový obecní úřad, který bude splňovat podmínky pro řádný výkon své činnosti a bude tuto působnost vykonávat pro ucelený správní obvod. Takto lze stavební úřad určit vždy jen ke dni 1. ledna. Stejně tak může kraj *nařízením kraje* odejmout působnost stavebního úřadu tomu obecnímu úřadu, který dosud tuto působnost vykonával a nadále nesplňuje podmínky pro řádný výkon své činnosti.

Ministerstvo pro místní rozvoj vykonává funkci ústředního správního úřadu ve věcech stavebního řádu, usměrňuje a sjednocuje výkon státní správy a praxi stavebních úřadů, a rovněž vykonává příslušnou metodickou činnost. Odborné útvary ministerstva přezkoumávají rozhodnutí stavebních úřadů (krajských úřadů a Magistrátu hlavního města Prahy) na úseku stavebního řádu, a to v odvolacích nebo přezkumných řízeních. Pověřené odborné útvary ministerstva zabezpečují rovněž úkoly v systému ověřování zvláštní odborné způsobilosti úředníků stavebních úřadů.

**Speciálními stavebními úřady** se rozumí orgány vykonávající, podle zvláštních právních předpisů, státní správu u staveb leteckých, staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze, staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, a u staveb vodních děl. Tyto orgány přitom vykonávají působnost stavebního úřadu s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.

---

<sup>18</sup> Obec, jejíž obecní úřad je obecným stavebním úřadem, může uzavřít *veřejnoprávní smlouvu* s jinou obcí o tom, že pro ni bude vykonávat působnost stavebního úřadu; přitom postupuje podle správního řádu. Jinak pro takovou obec vykonává působnost obecného stavebního úřadu pověřený obecní úřad, v jehož správním obvodu daná obec leží.

<sup>19</sup> V praxi se jednalo o dřívější činnost tzv. *stavebních komisí*, které musely svoji činnost ukončit a do třiceti dnů od nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona předat veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona územně spádovým stavebním úřadům, na které tato agenda přešla, a o předání sepsat protokol.

**Vojenskými stavebními úřady** se rozumí újezdni úřady, které vykonávají působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů.<sup>20</sup>

Tzv. **jinými stavebními úřady** jsou potom orgány Ministerstva obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, orgány Ministerstva vnitra u staveb pro bezpečnost státu, orgány Ministerstva spravedlnosti u staveb Vězeňské služby a orgány Ministerstva průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, atd. radioaktivních surovin, na území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení. Rovněž tyto stavební úřady, obdobně jako tzv. speciální stavební úřady, vykonávají působnost stavebního úřadu s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.

### 1.2.2. Základní speciální pravidla výkonu veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu

Ve spojení s režimem výkonu veřejné správy na upravovaných úsecích činnosti stavební zákon, vedle vymezení orgánů a jejich působnosti ve věcech územního plánování a stavebního řádu, stanoví také některá *vlastní speciální pravidla* výkonu veřejné správy. Tato pravidla navazují na základní zásady činnosti správních orgánů, jak je vymezuje správní řád,<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Podle aktuálně platné právní úpravy jde o celkem 5 vojenských újezdů, a to vojenské újezdy Boletice (Jihočeský kraj), Brdy (Středočeský kraj), Březina (Jihomoravský kraj), Hradiště (Karlovarský kraj) a Libavá (Olomoucký kraj). K tomu viz zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>21</sup> Zásady výslovně upravené §§ 2–8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

- zásada zákonnosti (§ 2, odst. 1, 2 – návaznost na Ústavu a Listinu)
- zásada ochrany práv nabytých v dobré víře a oprávněných zájmů dotčených osob (§ 2 odst. 3, pojem „dotčené osoby“)
- zásada ochrany veřejného zájmu a ve skutkově shodných nebo podobných případech potřeba čelení nedůvodným rozdílům v obdobných případech (§ 2 odst. 4)
- zásada zjišťování skutkového stavu bez důvodných pochybností služby (§ 3 – vazba mj. na § 51 odst. 3 – zjistí-li se skutečnost, znemožňující žádosti vyhovět, neprovádí se další dokazování a správní orgán žádost zamítne)
- zásada pojetí výkonu veřejné správy jako veřejné služby (§ 4 odst. 1 – zdvořilost – zákon o úřednících, vstřícnost – např. § 16 odst. 2, nevyžadování překladů)

a pro potřeby stavebního zákona a jeho aplikace tyto zásady doplňují a rozvíjí.

Stavební zákon tak především v návaznosti na zásadu racionality v činnosti správních orgánů ukládá orgánům územního plánování a stavebním úřadům, aby přednostně využívaly **zjednodušující postupy** a postupovaly tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru.<sup>22</sup>

S tím souvisí i zdůraznění toho, že tam, kde tak stanoví stavební zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady namísto vydání správního rozhodnutí uzavřít se žadatelem **veřejnoprávní smlouvu** (jako tzv.

- zásada součinnosti správních orgánů s dotčenými osobami (§ 4 odst. 3, 4, ve spoj. s § 36 odst. 1 a § 52 – oprávnění a povinnost účastníků navrhopvat označovat důkazy)
- zásada smírného odstraňování rozporů (§ 5)
- zásada rychlosti (§ 6 odst. 1)
- zásada hospodárnosti (§ 6 odst. 2, ve spojení s § 50)
- zásada procesní rovnosti účastníků (§ 7)
- zásada koordinace souvisejících postupů a spolupráce správních orgánů v zájmu dobré správy (§ 8)
- Zásady dále dovoditelné z obsahu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:
- zásada ústnosti kombinovaná zásadou písemnosti (vedení řízení § 15, jednacím jazyk § 16, spis § 17, protokol § 18, ústní jednání § 49)
- zásada procesní rovnosti dotčených osob s modifikacemi – konkretizace, postavení účastníků § 27, doručování rozhodnutí 19 a násl., odvolací lhůta při neoznámení rozhodnutí § 84
- zásada dispozitivní modifikovaná zásadou oficiality (počínaje zahájením řízení § 44 a násl., dále § 45 odst. 1 – zúžení či zpětvzetí návrhu do vydání provostupň. rozhodnutí – význam i z hlediska koncentrace, u „jiných podání“ § 41 odst. 8 – jen hrozí-li závažná újma)
- zásada dvouinstančnosti (odvolací řízení § 81 a násl.)
- zásada jednotnosti řízení, modif. zásadou koncentrace (§ 36 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 4 – k novým skutečnostem se přihlédne, jen nemohly-li být uplatněny dříve).

<sup>22</sup> To koresponduje celkovému záměru stavebního zákona zjednodušit a zrychlit, v porovnání s předchozí úpravou, příslušné posuzovací a rozhodovací procesy. V důsledku toho tak např. nově platí, že pro stavbu „běžného“ rodinného domku v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, kde se danou stavbou podstatně nemění poměry v území a stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, a vyžaduje se jen soulad ohlášení s předchozí územně plánovací informací.

subordinační veřejnoprávní smlouvu). S touto možností počítá stavební zákon jednak v rámci územního řízení a dále i v rámci stavebního povolovacího řízení.

Mimo to stavební zákon předpokládá využití institutu veřejnoprávní smlouvy, jak bylo již výše zmíněno, také pro založení oprávnění k výkonu vybrané územně plánovací činnosti obecním úřadem určité obce pro potřeby jiné obce, obdobně pro ujednání výkonu pravomoci stavebního úřadu určitým obecním úřadem pro potřeby jiné obce (jako tzv. koordinační veřejnoprávní smlouvu), a dále rovněž pro převedení práv a povinností z regulačního plánu vydaného na žádost (jako tzv. veřejnoprávní smlouvu týkající se převodu nebo výkonu subjektivních práv a povinností).

Při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv se postupuje podle příslušných ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách,<sup>23</sup> s tím, že takto však nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů. Od této formy činnosti se taktéž očekává zjednodušení příslušných postupů.

Zvláštní pozornost stavební zákon v těchto souvislostech věnuje také **dotčeným orgánům**, s jejich obecným vymezením opět počítá správní řád,<sup>24</sup> a s nimiž postupují orgány územního plánování a stavební úřady ve vzájemné součinnosti.

Posláním dotčených orgánů v územním plánování a v postupech podle správního řádu je chránit veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány pro tyto účely a potřeby zpravidla vydávají právě na základě vždy příslušných právních předpisů **závazná stanoviska** či **stanoviska**.

---

<sup>23</sup> Srov. §§ 159 až 170 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>24</sup> Viz § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; Podle úpravy obsažené ve správním řádu jsou dotčenými správními orgány jednak ty *správní orgány, o kterých to* v příslušných věcných oblastech úpravy veřejné správy *stanoví příslušné k vydání závazných stanovisek*, jak je má na mysli § 149 správního řádu, popř. které jsou příslušné k vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu. Dále rovněž ze samotného správního řádu vyplývá, že postavení dotčených orgánů mají *územní samosprávné celky*, a to tam, kde se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu. Tady je tomu tak bez ohledu na to, zda tak stanoví, či nestanoví, zvláštní zákon.

*Závazná stanoviska* dotčené orgány vydávají pro potřeby režimu stavebního zákona tam, kde jsou tato stanoviska podkladem pro vydání správního rozhodnutí. Stavební zákon přitom stanoví, že tato závazná stanoviska nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Pro řízení a rozhodnutí podmíněné takovým závazným stanoviskem platí pravidla stanovené taktéž správním řádem.<sup>25</sup>

Naproti tomu *stanoviska* vydávají dotčené orgány pro takové postupy podle stavebního zákona, které nejsou správním řízením a které nekončí vydáním správního rozhodnutí. I v tomto případě podle stavebního zákona platí, že tato stanoviska nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, opět pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. Tato stanoviska nejsou obecně závazná. Závazná jsou jen v případech těch postupů, kde to výslovně stanoví stavební zákon. Podle aktuálního právního stavu je závaznost těchto stanovisek stavebním zákonem propůjčena pořizování a vydání politiky územního rozvoje, a dále všem případům vydání opatření obecné povahy podle stavebního zákona.

Společně pro *závazná stanoviska* i pro *stanoviska* platí, že pokud dotčené orgány stanoví ve svém stanovisku nebo závazném stanovisku podmínky, a stanou-li se tyto podmínky součástí výrokové části rozhodnutí, nebo součástí opatření obecné povahy nebo jiného úkonu orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, mohou dotčené orgány kontrolovat jejich dodržování.

Zvláštním případem *závazného stanoviska* nebo *stanoviska*, s nímž stavební zákon výslovně počítá, je tzv. **koordinované stanovisko**, které zahrnuje požadavky na ochranu více dotčených veřejných zájmů. Takovéto stanovisko přichází v úvahu tehdy a tam, kde je dotčeným orgánem ve více směrech ochrany jeden a tentýž orgán. To přichází v praxi úvahu zejména na úrovni obecních úřadů obcí s rozšířenou působností, příp. na úrovni krajských úřadů, kdy jsou dotčenými tyto úřady, s tím, že se na příslušné ochraně v jednotlivých v úvahu přicházejících směrech v rámci úřadu „podílí“ jejich specializované odbory.

V takových případech potom platí, že namísto více jednotlivých závazných stanovisek, nebo namísto více jednotlivých stanovisek se vydá jedno

---

<sup>25</sup> Viz § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



koordinované závazné stanovisko nebo jedno koordinované stanovisko. Z povahy věci je zřejmé, což stavební zákon navíc ještě výslovně zdůrazňuje, takto postupovat lze pouze v případě, kdy jednotlivé takto dílčí požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů nejsou v rozporu.

Z procedurálního hlediska potom platí, že na postup vydávání koordinovaného závazného stanoviska, stejně jako na postup vydávání koordinovaného stanoviska, se přiměřeně použijí ustanovení správního řádu o společném řízení.<sup>26</sup>

Stavební zákon v souvislosti s dotčenými orgány, jejich závaznými stanovisky, stanovisky, popř. koordinovanými stanovisky, ještě výslovně pamatuje na potřebu projednávání případných protichůdných stanovisek. K tomu stavební zákon stanoví, že jak u závazných stanovisek, tak u stanovisek, platí, že pokud by byla protichůdná, je potřeba je projednat, resp. vypořádat. To platí jak pro příp. rozpory mezi dotčenými orgány a jejich závaznými stanovisky či stanovisky navzájem, tak také pro rozpory mezi orgány územního plánování či stavební úřady a dotčenými orgány s jejich závaznými stanovisky či stanovisky.

Stavební zákon ukládá postupovat při **řešení** takových **rozporů** podle správního řádu, přičemž správní řád sám k tomu stanoví,<sup>27</sup> že při řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, se postupuje přiměřeně podle ustanovení správního řádu o řešení sporů o příslušnost, s drobnými výjimkami. Tak zejména platí, že v případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě. Tato pravidla se nepoužijí na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu.

*K těmto základním pravidlům výkonu veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu je třeba poznamenat, že již podle uvedeného*

---

<sup>26</sup> Viz § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>27</sup> Viz § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

*označení, tato pravidla platí jak ve věcech územního plánování, tak také ve věcech postupů podle stavebního řádu. Mimo to je třeba poznamenat, že z obsahu stavebního zákona také vyplývá, že počítá ještě s některými **dalšími zvláštními pravidly výkonu** veřejné správy, která platí samostatně jen v procesech územního plánování, stejně jako s některými pravidly či zvláštnostmi, které platí samostatně v režimech postupů podle stavebního řádu. O těchto pravidlech či zvláštnostech bude již pojednáno přímo v rámci pojednání o jednotlivých postupech podle stavebního zákona.*

## 2. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

### 2.1. PRÁVNÍ ÚPRAVA A CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Problematika **územního plánování** má v našich podmínkách letitou tradici, přičemž pro jeho právní úpravu bylo zpravidla vždy charakteristické, že byla nejtěsněji spjata s potřebami věcně nejfrekventovanější navazujících procedur rozhodování orgánů veřejné správy ve vztahu ke stavbám a jejich úpravě, a proto také úprava územního plánování byla převážně vždy vnímána jako součást *veřejného stavebního práva*. Tak je tomu i v podmínkách aktuální úpravy, představované nyní nejším stavebním zákonem.

Ve spojení s tím se od územního plánování požaduje, aby jednak sloužilo k zabezpečení nesporných veřejných zájmů, ale současně aby v potřebném rozsahu „šetřilo“ zájmů soukromých, resp. individuálních, přičemž by nemělo působit jen ve smyslu „negativní regulace“, nýbrž naopak by mělo výrazněji přispívat k pozitivní orientaci subjektů, při účelném a současně šetrném využívání území. S přihlédnutím k žádoucí hierarchizaci v úvahu přicházejících funkcí územního plánování, jako institutu nesporně spadajícího do „správy věcí veřejných“, je tak třeba výslovně klást důraz na *regulačně stimulační funkci územního plánování*, a návazně i na *ochranně garanční funkci územního plánování*.

*Územní plánování* představuje 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. V podmínkách samotného stavebního zákona je územní plánování předstupněm v proceduře, vyúsťující v *řízení* ve vztahu ke stavbám.

Pokud jde o konkretizaci stávající právní úpravy územního plánování, tato je obsažena zejména v samotném stavebním zákoně a dále v podrobnostech potom ještě v navazujících prováděcích vyhláškách.

Zákonnému režimu územního plánování je věnována především „Část třetí“ nynějšího stavebního zákona, nazvaná „Územní plánování“. Režimu územního plánování se přitom v předmětném zákoně dotýkají v příslušných souvislostech i některá další ustanovení, zařazená do ostatních částí stavebního zákona.

V rovině prováděcí právní úpravy je potom režimu územního plánování věnována především vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přičemž se tohoto režimu v příslušných souvislostech dotýkají i některá ustanovení obsažená ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ve vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

V souvislosti s vymezováním pramenů současné aktuální úpravy územního plánování je třeba znovu připomenout, že stávající stavební zákon je dále také doplněn ještě zákonem č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, kterým se výslovně mění a doplňuje celkem 51 souvisejících zákonů, přičemž u řady z nich jsou dotčeny i některé (převážně dílčí) otázky, související s územním plánováním. Stejně tak platí, že pro interpretaci a aplikaci zákonné úpravy územního plánování sehrává zcela nově nezastupitelnou specifickou roli také současný správní řád, zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jak bylo již zdůrazněno v předchozí kapitole.

Po obsahové stránce právní úprava územního plánování zejména jmenovitě zahrnuje vymezení **cílů a úkolů** územního plánování, obsahuje **obecná ustanovení a společné postupy** v územním plánování a dále podrobně upravuje jednotlivé **nástroje územního plánování**.

## 2.2. CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Pokud jde o **cíle a úkoly** územního plánování, nová právní úprava vcelku kontinuálně navazuje na jejich vymezení předchozím stavebním zákonem, dále je však specifikuje a blíže determinuje. Při vymezování cílů je

především kladen důraz na koordinované vytváření předpokladů pro **výstavbu a udržitelný rozvoj území**, ve spojení se zájmem na prospěšném souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, včetně ochrany příslušných hodnot a zájmů. K úkolům potom patří konkrétní *jmenovité postupy* při naplňování stanovených cílů.

Z definičního vymezení *cílů* územního plánování platnou právní úpravou lze dovodit, že při koordinovaném vytváření předpokladů pro *výstavbu a udržitelný rozvoj území* jsou rozhodujícím determinantem právě požadavky na *udržitelný rozvoj území*. Ten je v našich podmínkách jmenovitě pojat jako právem upravený institut, který předepisuje **vyvážený vztah územních podmínek** pro

- příznivé životní prostředí,
- hospodářský rozvoj,
- soudržnost společenství obyvatel území,

a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území územní plánování zajišťuje soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, a za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. S tím souvisí i koordinace *veřejných i soukromých* záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Bližší pohled na úpravu cílů územního plánování dále ukazuje, že územní plánování také 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 jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Pokud jde o zastavitelné plochy, ty se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Platná právní přitom úprava pro účel dosažení cílů územního plánování stanoví i jmenovitý (taxativní) rejstřík *úkolů* územního plánování, k nimž patří zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Mimo takto vymezených úkolů je podle platné právní úpravy úkolem územního plánování také **vyhodnocování vlivů** politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jehož součástí je i posuzování vlivů na životní prostředí.

### **2.3. OBECNÁ USTANOVENÍ A SPOLEČNÉ POSTUPY V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ**

V rámci *obecných ustanovení a společných postupů v územním plánování* zákon nově výslovně upravuje pravidla *zveřejňování písemností* (ve stanovených případech na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup), dále nově upravuje *územně plánovací informaci* (jako předběžnou informaci ve smyslu správního řádu), základní podmínky *veřejného projednání* pořizované územně plánovací dokumentace, včetně institutu účasti *zástupce veřejnosti* při pořizování návrhu, popř. konceptu, územně plánovací dokumentace, a stejně tak stanoví *kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost*, kladené na úředníky krajských úřadů a úřadů územního plánování.

#### **Zveřejňování písemností**

Ve věcech územního plánování přichází z povahy věci v úvahu poměrně časté zveřejňování nejrůznějších písemností (návrhů, výsledných aktů, sdělení, kde lze do obsahu aktů a jejich podkladů nahlédnout, apod.), které mnohdy mají nejen textovou, ale mají také grafickou část (různé výkresy, schemata, vyobrazení apod.), a které jsou zpravidla určeny velkému, obvykle blíže neurčitému okruhu adresátů. Pro zveřejňování těchto písemností

volí právní úprava formu jejich doručování **veřejnou vyhláškou**, a současně požaduje či předepisuje také jejich zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup. V územním plánování nejsou nijak výjimečné situace, kdy se zveřejňovaná písemnost týká území ve více obcích, a v takových případech přirozeně platí, že se předmětné písemnosti zveřejňují na **úředních deskách** všech těchto obcí.

Obecná pravidla pro doručování veřejnou vyhláškou, včetně pravidel pro doručování na úředních deskách<sup>28</sup> více obcí, a stejně tak včetně povinnosti zveřejňovat písemnosti doručované veřejnou vyhláškou také způsobem umožňujícím dálkový přístup, stanoví správní řád. Podle ustanovení § 192 se podle správního řádu postupuje v režimu stavebního zákona vždy, pokud tento, tj. stavební, zákon nestanoví jinak. Při porovnání obou úprav zveřejňování písemností, tj. na jedné straně obecné úpravy zveřejňování písemností ve správním řádu, a na straně druhé úpravy zveřejňování písemností v územním plánování, se ukazuje, že tyto úpravy jsou v některých významných otázkách rozdílné, a proto s ohledem na citované pravidlo § 192 stavebního zákona platí, že je třeba u odlišností dát přednost úpravě obsažené přímo ve stavebním zákoně.

Zatímco podle správního řádu platí, že „Jde-li o řízení, ve kterém se veřejnou vyhláškou doručuje ve správních obvodech několika obcí, správní orgán, který písemnost doručuje, ji nejpozději v den vyvěšení zašle též příslušným obecním úřadům, které jsou povinny písemnost bezodkladně vyvěsit na svých úředních deskách na dobu nejméně 15 dnů. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje. Písemnost se považuje za doručenu patnáctým dnem po vyvěšení, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost zveřejnění písemnosti umožňující dálkový přístup.“, podle stavebního zákona naopak platí, že *Zveřejňuje-li se písemnost vyvěšením na více úředních deskách, považuje se za den vyvěšení den, ve kterém byla písemnost vyvěšena nejpozději*. Dále podle správního řádu platí, že „Pokud není vzhledem k rozsahu návrhu opatření obecné povahy, i samotného opatření obecné povahy, možno zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, musí být na úřední desce uvedeno, o jaké opatření

---

<sup>28</sup> Každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Pro orgány územního samosprávného celku se zřizuje jedna úřední deska. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 26 odst. 1 správního řádu).



obecné povahy jde, koho zájmu se přímo dotýká a kde a v jaké lhůtě se lze s návrhem seznámit. Způsobem umožňujícím dálkový přístup však v takovém případě musí být zveřejněno úplné znění návrhu, či vlastního opatření, a to včetně jeho odůvodnění, avšak podle stavebního zákona platí, že *Pokud vzhledem k rozsahu písemnosti není možné nebo účelné vyvěsit na úřední desce a zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup celý její obsah, vyvěstí příslušný správní orgán na úřední desce a zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup pouze oznámení se základními údaji o jejím obsahu s uvedením, kdy a kde je možné do písemnosti nahlédnout.*<sup>29</sup> Současně přitom podle stavebního zákona také platí, že možnost nahlédnutí do písemnosti musí příslušný správní orgán zajistit po celou dobu vyvěšení písemnosti nebo oznámení a v průběhu lhůt stanovených pro podání stanovisek, námitek a připomínek.

### **Územně plánovací informace**

*Územně plánovací informace* je nový institut stavebního zákona, který je co do své podstaty specifickým projevem obecné úpravy tzv. **předběžné informace** podle správního řádu.

Ve správním řádu je v tomto směru stanoveno, že pokud tak stanoví zvláštní zákon, může každý požadovat od správního orgánu, který je příslušný vydat rozhodnutí nebo podmiňující úkon, aby mu v písemné formě poskytl předběžnou informaci o tom, zda lze určitý záměr uskutečnit jen za předpokladu vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu, a dále také informaci o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu, popřípadě za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět (§ 139 odst. 1 správního řádu).

Stavební zákon v návaznosti na tuto úpravu, obsaženou ve správním řádu, ukládá jednak krajskému úřadu, dále úřadu územního plánování, či jinému pořizovatelskému obecnímu úřadu, stejně jako stavebnímu úřadu, poskytovat v rámci své působnosti jako předběžné informace územně plánovací informace o:

---

<sup>29</sup> Srov. §§ 25 odst. 2 a 3, 172 odst. 1 a 173 odst. 1 správního řádu, a § 20 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

- podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů, a o
- podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Územně plánovací informace se poskytuje na žádost a žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti vždy uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

Žádost o územně plánovací informaci má platnou právní úpravou předepsány stanovené obsahové náležitosti, které je třeba dodržet. Tyto náležitosti stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Územně plánovací informace, která byla žadateli poskytnuta příslušným úřadem má časově omezenou dobu platnosti. Platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

## ***Veřejné projednání***

Veřejné projednání při pořizování územně plánovací dokumentace je stavebním zákonem stanovená projednací forma,<sup>30</sup> která se vztahuje k návr-

---

<sup>30</sup> Zákonnou garancí této projednací formy návrhů územně plánovací dokumentace stavební zákon zřetelně navazuje na tzv. Aarhuskou úmluvu.

hům územně plánovací dokumentace v přesně vymezeném stadiu jejich pořizování a projednávání. Veřejné projednání návrhu přichází v úvahu po jeho předchozím projednání s dotčenými orgány, a v případě zásad územního rozvoje a územního plánu ještě po jejich posouzení vždy výše postaveným orgánem územního plánování (zákonná úprava nepracuje s pojmem „nadřízený orgán územního plánování“). Veřejné projednání se tak vede, po předmětném předchozím projednání a posouzení, často také již o upraveném návrhu, a probíhá jako součást řízení o příslušném druhu územně plánovací dokumentace.

Veřejné projednání nařizuje pořizovatel, přičemž platí, že pokud je to účelné, nebo pokud to vyžaduje rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech.<sup>31</sup> Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) výklad územně plánovací dokumentace.

O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel **písemný záznam**. Rovněž tak stanoviska, námítky a připomínky, které se uplatňují při veřejném projednání, musí být uplatněny písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Totéž platí pro příp. písemně uplatněná stanoviska, uplatněné námítky a připomínky, které byly uplatněny předem. Veškerá uplatněná stanoviska, uplatněné námítky a připomínky se připojují k záznamu o průběhu veřejného projednání.

## **Zástupce veřejnosti**

Stavební zákon zakotvil, ve spojení s bezprostředně výše přiblíženým institutem veřejného projednání návrhů územně plánovací dokumentace, také i další blíže související institut, a to institut tzv. zástupce veřejnosti.

Podle úpravy postavení a poslání *zástupce veřejnosti* platí, že veřejnost může být při pořizování a projednávání návrhu, popřípadě konceptu,

---

<sup>31</sup> Z povahy věci přitom vyplývá, že veřejné projednání může, ale také nemusí, být spojeno s místním šetřením.

územně plánovací dokumentace zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti.

Jako zástupce veřejnosti může vystupovat nejen fyzická, ale i právnická osoba, v obou případech za podmínky, že daná osoba je plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desatina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace. Zástupce veřejnosti může zmocnit rovněž nejméně 500 občanů kraje nebo nejméně jedna desetina občanů kterékoli obce na území kraje s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

To, že byla daná osoba jako zástupce veřejnosti k zastupování při pořizování a projednávání návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace zmocněna, je vždy třeba doložit. **Zmocnění zástupce veřejnosti** se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel (s verifikovatelností podle úředně vedené evidence obyvatel), kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky<sup>32</sup> podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

Pokud by případně nastaly pochybnosti, zda daná osoba splňuje pro postavení zástupce veřejnosti zákonem stanovené podmínky, rozhodne v případě pochybností správní orgán postupem podle správního řádu usnesením, které se oznamuje pouze této osobě. Přitom až do pravomocného

---

<sup>32</sup> Význam tohoto institutu nespočívá jenom v racionalitě daného postupu a v „síle“ takto „hromadné“ připomínky (kvantitativní hledisko), ale také v kvalitativním dopadu takto uplatňované věcně shodné připomínky. Takto uplatňovaná věcně shodná připomínka se pro účely posuzování mění v „námítku“ (o níž je třeba na rozdíl od připomínky výslovně rozhodnout, navíc s možností nápravy tohoto rozhodnutí), což by však již neplatilo, pokud by takové připomínky (tj. věcně shodné), i při jejich značném počtu byly uplatňovány jednotlivě.

rozhodnutí o této věci má tato osoba všechna procesní práva zástupce veřejnosti.

### ***Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost***

Stavební zákon výslovně vymezuje také požadavky na kvalifikaci, které musí splňovat všechny osoby k tomu, aby se mohly podílet na územně plánovací činnosti. Tyto kvalifikační požadavky se týkají jednak vzdělání, a dále i dosavadní prokazatelné praxe v oboru.

Podle aktuálního stavu platné právní úpravy tak kvalifikační požadavky vzdělání a praxe pro územně plánovací činnost **splňuje fyzická osoba**, která má

- vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen „odpovídající praxe“), nebo
- vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.

Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje dále **autorizovaný architekt**, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Pro **krajské úřady a úřady územního plánování** stavební zákon stanoví, že tyto úřady vykonávají (resp. mají či musí vykonávat) územně plánovací činnost **úředníky** splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti přitom splňuje úředník, který má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a současně splňuje výše uvedené kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle stavebního zákona. V případě jiných obecních úřadů jako pořizovatelů je podmínkou, že takto mohou vystupovat a působit jenom tehdy, pokud v souladu se stavebním zákonem i zvláštními předpisy vyko-

návají územně plánovací činnost úředníkem splňujícím kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti nebo zajišťuje tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou osobou anebo právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů. V opačném případě tyto obecní úřady územně plánovací činnost vykonávat nemohou.

## 2.4. NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování v sobě spojuje rozměr *dokumentární* a rozměr *funkční*. Dokumentární rozměr územního plánování je představován *nástroji územního plánování*, jakožto výslednými materializovanými výstupy procedur územního plánování, a projevuje se ve jmenovitých dokumentech územně plánovací povahy. Funkční rozměr územního plánování je potom představován předepsanými **režimy procedur** posloupnosti kroků územního plánování a vyjadřuje jeho dějovou stránku, a tak blíže specifikuje vlastní postupy při pořizování, projednávání, schvalování a vyhlášení jednotlivých nástrojů územního plánování.

Úprava územního plánování přitom dále stanoví i pravidla evidence územně plánovací činnosti, což souvisí zejména s jejím rozměrem evidenčním.

Jako nástroje územního plánování zákonná úprava zahrnuje a vymezuje:

- **územně plánovací podklady** (v případě potřeby pro území celé republiky, dále pro území kraje a pro správní obvod obce s rozšířenou působností)
  - *územně analytické podklady*,
  - *územní studie*,
- **politiku územního rozvoje** (pro celé území republiky),
- **územně plánovací dokumentaci**
  - *zásady územního rozvoje* (pro území kraje),
  - *územní plán* (pro území obce, pro území vojenského újezdu),

- *regulační plán* (pro řešené území vymezené zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, tzn. jak na úrovni obce, příp. vojenského újezdu, tak v případě potřeby také na úrovni kraje),
- **vymezení zastavěného území,**
- **územní opatření**
  - *územní opatření o stavební uzávěře* (jak na úrovni obce, tak v případě potřeby také na úrovni kraje),
  - *územní opatření o asanaci území* (jak na úrovni obce, tak v případě potřeby také na úrovni kraje).

Zákonná úprava územního plánování přitom pro určité situace ve spojení s dopady územních plánů, regulačních plánů a územních opatření o stavební uzávěře nově, v rámci úpravy *nástrojů územního plánování*, zavádí také instituty *předkupního práva a náhrad za změnu v území*.<sup>33</sup>

Potud můžeme hovořit o územním plánování v „užším“ slova smyslu.

V této souvislosti je třeba však poznamenat, že stavební zákon mimo tyto nástroje k *nástrojům územního plánování* dále zařazuje (a to v podstatě obdobně jako stavební zákon předchozí) i problematiku **územních rozhodnutí** (*rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně stavby a změně vlivu stavby na využití území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, rozhodnutí o ochranném pásmu*) a **územních souhlasů**. Tato problematika má ovšem jak ve věcném, tak potom zejména v procedurálním, pojetí relativně samostatné postavení.

To především koresponduje vymezení postavení a poslání jmenovitých nástrojů územního plánování, které jsou koncipovány a uspořádány nejen

---

<sup>33</sup> K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně *prospěšnou stavbu* nebo pro *veřejně prospěšné opatření* má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, *předkupní právo*. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Pokud byla vlastníkovu pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena jeho práva při užívání pozemku nebo stavby, nebo pokud bylo vlastníkovu pozemku zrušeno jeho určení k zastavění na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí, náleží mu na *žádost náhrada*; přichází v úvahu v penězích, může být uzavřena i dohoda o poskytnutí náhradního pozemku (*tento režim se však bude uplatňovat až od 1. 1. 2012*).

s ohledem na významovou hierarchičnost a s tím spojenou závaznost, na rozdíly v řešených územích a situacích, ale i s ohledem na rozdíly v míře obecnosti a konkrétnosti v úvahu přicházejících nástrojů. S rozdíly platná právní úprava přitom počítá i v procedurách a formách, které je předepisovány pro přípravu a přijetí, resp. vydání jednotlivých typů nástrojů územního plánování.

Pro pořizování a projednávání územně plánovacích podkladů, a zejména pak pro pořizování, projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace, přitom platí poměrně přesná předepsaná pravidla. Jmenovitě proces pořizování a projednávání územně plánovací dokumentace probíhá v několika fázích, a na tento proces potom navazuje procedura schvalování územně plánovací dokumentace a jejího vydávání. V této souvislosti je třeba ještě dále konkrétněji uvést, že pro *zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány*, ale stejně tak i pro *vymezení zastavěného území a pro územní opatření*, zákonná úprava územního plánování předepisuje jako formu jejich vydání **opatření obecné povahy**, což je u nás poměrně nový procesní institut, zavedený správním řádem z roku 2004, s účinností od 1. 1. 2006.<sup>34</sup> Naproti tomu v případě *územních rozhodnutí* se nadále, tak jak tomu bylo i podle předchozí úpravy, jedná o *rozhodnutí* vydané ve

---

<sup>34</sup> U *opatření obecné povahy* se jedná o novou procesní formu činnosti veřejné správy, výslovně, jako formu pojmenovanou, zavedenou „novým“ správním řádem, tj. zákonem č. 500/2004 Sb. Správní řád upravě opatření obecné povahy věnuje část šestou, o ploše toliko pěti paragrafů (§§ 171–174 správního řádu) a v dalším odkazuje na zvláštní zákony. *Opatření obecné povahy* je procesní formou činnosti veřejné správy, výslovně, jako formou pojmenovanou, zavedenou „novým“ správním řádem, tj. zákonem č. 500/2004 Sb. Povahou a zaměřením jde o takový akt, který není ani *právním předpisem*, ani *rozhodnutím*.

Stavební zákon tuto obecnou úpravu, obsaženou ve správním řádu, doplňuje či upřesňuje jen v některých dílčích otázkách. Procedura pořízení, projednání, jakož i schválení a vydání všech jednotlivých skupin opatření obecné povahy podle stavebního zákona, je pro svoji značnou diferencovanost u každého z těchto případů upravována samostatně, nicméně i tak lze z dané úpravy dovodit, že stavební zákon vnímá nástroje územního plánování vydávané ve formě opatření obecné povahy jako vcelku kompaktní, a také vzájemně související, soustavu aktů, s řadou společných rysů.

Společnou pro všechna opatření obecné povahy vydávaná podle stavebního zákona, jen s některými dílčími diferencemi, je mj. i úprava režimu jejich *přezkoumání* pro příp. rozpor s právními předpisy. Té potom bude v tomto textu věnována také společná pozornost, a to v návaznosti na provedení bližší *charakteristiky vlastního režimu* jednotlivých skupin *opatření obecné povahy* vydávaných podle stavebního zákona.



*správním řízení. Územní souhlas* je potom nový institut, který povahu rozhodnutí vydávaného ve správním řízení nemá, a je jej třeba podřadit pod tzv. jiné úkony správních orgánů, podléhající režimu části čtvrté správního řádu.

V porovnání s výše uvedeným označením **územní plánování v „užším“ slova smyslu**, pro souhrn nástrojů územního plánování vyjma územních rozhodnutí a územních souhlasů, bychom potom u územního plánování ve spojení s *územními rozhodnutími a územními souhlasy* mohli hovořit o **územním plánování v „širším“ slova smyslu**. To nakonec do jisté míry odráží i prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu, v nichž jsou odděleně podrobněji upraveny otázky územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace na straně jedné, a otázky územního řízení (územního rozhodování) na straně druhé.

Bez významu pro právní režim územního plánování, a to jak v „užším“, tak přirozeně i v „širším“ slova smyslu, vedle stavebního zákona a prováděcích vyhlášek k němu, pochopitelně nejsou ani ustanovení četných souvisejících právních předpisů, a to zejména v souvislosti s úpravou postavení a pravomocí tzv. *dotčených orgánů* na vždy předmětném úseku.

S ohledem na zmíněné rozdíly mezi nástroji územního plánování bude v této kapitole věnována pozornost toliko nástrojům územního plánování ve zmíněném „užším“ slova smyslu. O územních rozhodnutích a územních souhlasech, potom bude pojednáno v navazující kapitole ve spojení se správními řízeními v režimu stavebního zákona.

### 2.4.1. Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady jsou svým postavením a svou povahou **nejobecnějším nástrojem územního plánování**. Jejich posláním je sloužit zejména jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a dále i pro rozhodování v území.

Územně plánovacími podklady se druhově člení, přičemž podle aktuálně platné právní úpravy soustavu územně plánovacích podkladů tvoří:

- *územně analytické podklady*,
- *územní studie*.

Pokud jde o zaměření územně plánovacích podkladů, *územně analytické podklady*, obecněji vyjádřeno, zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, a *územní studie* potom ověřují možnosti a podmínky změn v území. Tomuto diferencovanému zaměření obou druhů územně plánovacích podkladů potom také odpovídá i rozdílná míra podrobnosti jejich úpravy. Obsah právní úpravy ukazuje, že daleko podrobněji jsou upraveny územně analytické podklady, a to jak co do jejich pořizování, obsahu, projednávání, tak i co do jejich aktualizace.

### *Územně analytické podklady*

Územně analytické podklady se *pořizují* zejména na úrovni obcí a krajů, dále na území vojenských újezdů, a v případě potřeby i na úrovni celé republiky, a to v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování *územně plánovací dokumentace* nebo *politiky územního rozvoje*. Jejich pořizovateli jsou vždy příslušné orgány územního plánování.

Zákonná úprava sice výslovně nepředepisuje územně plánovací podklady jako povinné nástroje územního plánování, nicméně z určitých souvislostí právní úpravy lze dovodit, že se jejich pořizování, a to zejména v případě územně analytických podkladů, jako prakticky povinné předpokládá. Zákonná úprava stanoví, že orgány územního plánování územně analytické podklady pořizují, nikoliv, že je mohou pořídit, a dále také stanoví, že se tyto podklady také průběžně pravidelně aktualizují. V přechodných ustanoveních stavebního zákona (§ 185 odst. 3) se potom počítá s tím, že územně analytické podklady pořídí pro své správní území úřad územního plánování do 24 měsíců a krajský úřad do 30ti měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Současně je uvedeno, že pokud nebudou územně analytické podklady pořízeny, bude pořízení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

Vlastní pořizování územně analytických podkladů se provádí na základě průzkumů území a na základě údajů o území, kterými jsou *informace nebo data o stavu území*, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo

stavbě, a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území; údaje o území zahrnují i informace o jejich vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí platnosti a účinnosti. Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů může být i *technická mapa*. Příslušné údaje o území pořizovateli územně analytických podkladů poskytují, jako tzv. *poskytovatelé údajů*, příslušné orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby, a stejně tak i vlastníci dopravní a technické infrastruktury. Vlastníci dopravní a technické infrastruktury jsou přitom oprávněni na pořizovateli územně analytických podkladů požadovat úhradu nákladů spojených s poskytnutím předepsaných údajů, a to do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli. V souvislosti s výše zmíněnou povinností úřadů územního plánování a krajských úřadů z přechodných ustanovení stavebního zákona, zaměřenou na lhůtované pořízení územně plánovacích podkladů, je třeba také uvést, že v těchto přechodných ustanoveních stavební zákon (§ 185 odst. 1) poskytovatelům údajů ukládal poskytnout úřadům územního plánování a krajským úřadům údaje o území pro pořízení územně analytických podkladů nejpozději do 9 měsíců po dni nabytí jeho účinnosti. Tato lhůta mohla být ze závažných důvodů prodloužena až o 3 měsíce.

Pokud jde o *obsah* územně analytických podkladů, z platné právní úpravy zejména vyplývá, že tyto podklady obsahují

- *podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území*, zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, dále limity využití území (omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území), a dále zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území, a
- *vlastní rozbor udržitelného rozvoje území*, zahrnující zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Svým obsahem a zaměřením tak územně analytické podklady mj. plní funkci, která do jisté míry příslušela tzv. *územně technickým podkladům* podle předchozí právní úpravy.<sup>35</sup>

Pravidla pro *projednávání* územně analytických podkladů jsou platnou právní úpravou výslovně stanovena jen u podkladů pořizovaných úřady územního plánování a krajskými úřady, a to v návaznosti na jejich pořizovatelskou funkci.

*Územně analytické podklady obcí*, tj. pořizované úřady územního plánování (jimiž jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností), se vždy pořizují pro území správního obvodu vždy příslušné obce s rozšířenou působností, a projednávají se v *Radě obcí pro udržitelný rozvoj*, a to se zaměřením na řešení otázek *rozboru udržitelného rozvoje území*. Pro toto projednání zákon stanoví Radě obcí 60ti denní lhůtu od předložení územně analytických podkladů s tím, že pokud Rada obcí nesdělí pořizovateli své stanovisko v této lhůtě, platí, že s rozbohem udržitelného rozvoje území souhlasí. Pokud by stanovisko Rady obcí bylo nesouhlasné, a s tímto stanoviskem by nesouhlasil ani pořizovatel, musí pořizovatel předložit daný rozpor k posouzení krajskému úřadu. Názorem krajského úřadu je pořizovatel územně analytických podkladů vázán, podle výsledků projednání je povinen podklady upravit a poté je bezodkladně zašle krajskému úřadu. Součástí územně analytických podkladů obce je také doklad o jejich projednání v Radě obcí.

V případě *územně analytických podkladů krajů*, pořizovaných krajskými úřady, platí, že se pořizují pro území vždy toho kterého kraje, a to s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností v rámci území daného kraje. Krajský úřad pořizované podklady vždy předkládá k projednání zastupitelstvu kraje. Po projednání podkladů v zastupitelstvu je krajský úřad povinen ve lhůtě do šesti měsíců od lhůty stanovené pro jejich pořízení zaslat tyto podklady jednak Ministerstvu pro místní rozvoj a dále i Ministerstvu životního prostředí. Součástí územně analytických podkladů kraje je také doklad o jejich projednání v zastupitelstvu kraje.

---

<sup>35</sup> Bližší podrobnosti obsahu územně analytických podkladů stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Specifický režim přitom platí v *případě územně analytických podkladů pro území hlavního města Prahy*. Tady prováděcí úprava ke stavebnímu zákonu (§ 4 odst. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb.) stanoví, že v územně analytických podkladech pro území hlavního města Prahy je možno sloučit obsah územně analytických podkladů obcí a územně analytických podkladů kraje.

Pro případ *územně analytických podkladů pro území vojenských újezdů* platná právní úprava toliko stanoví, že jejich pořizování přísluší újezdním úřadům a to pro území vždy toho kterého vojenského újezdu, a jejich projednání přísluší Ministerstvu obrany.

I když těžiště územně analytických podkladů spočívá v řešení příslušných otázek v územních obvodech úřadů územního plánování, krajských úřadů, a také újezdních úřadů (pro potřeby území vojenských újezdů) lze ze stavebního zákona vysledovat, že úvahu přichází také pořizování územně analytických podkladů pro území celé republiky. Stavební zákon (§ 11 odst. 1, písm. a/) výslovně předpokládá, že Ministerstvu pro místní rozvoj přísluší mj. pořizovat územně plánovací podklady potřebné k pořízení politiky územního rozvoje. Bližší podrobnosti v tomto směru však již platná právní úprava nestanoví.

Územně analytické podklady se průběžně *aktualizují*. Zákonná úprava ukládá pořizovatelům územně analytické podklady průběžně aktualizovat na základě nových údajů o území a průzkumu území, a každé 2 roky pořídit jejich úplnou aktualizaci.

Proces aktualizace územně analytických podkladů počítá mj. se součinností poskytovatelů údajů. Z platné právní úpravy vyplývá pro pořizovatele územně analytických podkladů povinnosti nejpozději 18 měsíců od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořídit návrh nové úplné aktualizace, doručit oznámení o takové aktualizaci poskytovatelům údajů a vyzvat je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti použitých údajů o území ve lhůtě do 3 měsíců. Pokud tak poskytovatel údajů neučiní v této lhůtě, má se za to, že správnost, úplnost a aktuálnost použitých údajů o území potvrdil.

Pro proceduru pořizování, obsah i projednávání aktualizace územně analytických podkladů jinak platí obdobně totéž, co je právní úpravou předepsáno pro „první“ pořízení územně analytických podkladů.

Požizování a projednávání územně analytický podkladů, i jejich aktualizace, má povahu výkonu státní správy, na úrovni obcí a krajů se tak jedná o výkon **přenesené působnosti**. Zákonná úprava přitom *nestanoví* žádnou jmenovitou *procesní formu*, v níž by měly být územně analytické podklady, či jejich aktualizace, schvalovány a vydávány.

Územně analytické podklady se v územně plánovací evidenci *neevidují*. Pokud jde o *ukládání* územně analytických podkladů, územně analytické podklady a jejich aktualizace ukládá pořizovatel a *poskytuje* je stavebním úřadům v rozsahu potřebném pro výkon jejich působnosti. Pořizovatel poskytuje územně analytické podklady také příslušným poskytovatelům údajů na základě jejich žádosti, od nichž je, s výjimkou orgánů veřejné správy a jimi zřízených organizací, oprávněn požadovat úhradu nákladů spojených s poskytnutím územně analytických podkladů, ale to však vždy nejvýše do ceny nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na jejich doručení žadateli. *Zveřejňování* územně analytických podkladů a jejich aktualizace se provádí v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

## **Územní studie**

*Územní studie* je koncipována jako druh územně plánovacích podkladů, zaměřených na ověřování či ověření možností a podmínek změn v území.

I když je právní úprava režimu územních studií jako druhu územně plánovacích podkladů velmi stručná, lze z ní pro její pořizování, obsah i projednávání ledacos dovodit.

*Pořízení* územní studie přichází v úvahu v případě, kdy vyvstane její potřeba pro ověření možností uvažovaného využití řešeného území. Územní studie může být pořizována jak úřady územního plánování, tak krajskými úřady, újezdními úřady (tady s projednáním na úrovni Ministerstva obrany), a případně i Ministerstvem pro místní rozvoj, a to ve spojení s jejich územně plánovací činností. Pořizovatelé územní studie pořizují z vlastního nebo jiného podnětu, resp. na základě žádosti. V případech pořízení územní studie z tzv. jiného podnětu může pořizovatel její pořízení podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

Povinně se územní studii pořizuje vždy tehdy, pokud to bylo uloženo územně plánovací dokumentací, tj. buď zásadami územního rozvoje, územním plánem nebo regulačním plánem.

Vlastnímu pořízení územní studie vždy předchází zpracování jejího *zadání*, v němž pořizovatel určí její obsah, rozsah, cíle a účel.

Z *obsahového hlediska* územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Svým obsahovým zaměřením je tak územní studie předurčena především využitím jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu *územně plánovací dokumentace*. Vyloučeno přitom není ani příp. zpracování a využití územní studie ani pro zpracování, aktualizaci nebo změnu *politiky územního rozvoje*.

S ohledem na obsahové zaměření územní studie lze dovodit, že jsou tímto druhem územně plánovacích podkladů nahrazovány *urbanistické studie*, *územní generely* a *územní prognózy*, pořizované podle předchozí právní úpravy. To nepřímou vyplývá i z přechodných ustanovení stavebního zákona (§ 185 odst. 5) podle něhož se zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni nabytí jeho účinnosti, považuje za zadání územní studie. Stavební zákon v této souvislosti dále také stanoví, že úřady územního plánování a krajské úřady prověří ve své územní působnosti *urbanistické studie*, *územní generely* a *územní prognózy* zpracované přede dnem nabytí jeho účinnosti, a to z hlediska jejich aktuálnosti, a při jejím potvrzení podají návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti.

Pokud jde o možnost vlastního využití řešení z územní studie, využít územní studii lze vždy až po jejím *schválení*, které přísluší samotnému pořizovateli. Výjimkou je územní studie, pořízená újezdním úřadem (ve vztahu k území vojenského újezdu), její projednání, a tedy i schválení, přísluší Ministerstvu obrany.

Územní studie se neaktualizují.

Pořizování územních studií má povahu výkonu státní správy, na úrovni obcí a krajů se tak jedná o výkon **přenesené působnosti**. Zákonná úprava

přítom pořizovateli neukládá žádný režim projednávání územní studie před jejím schválení s jinými orgány, a *nestanoví* ani žádnou jmenovitou *procesní formu*, v níž by měla být územní studie vydávána.

Právní úprava režimu územních studií dále ještě současně stanoví, že poté, co bylo využití územní studie schváleno, podá pořizovatel návrh na vložení dat o této studii do *evidence územně plánovací činnosti*. Pro *ukládání* územních studií platí, že územní studii ukládá vždy její pořizovatel, přičemž místa, kde je do územní studie možné nahlížet, pořizovatel *oznamuje* toliko dotčeným orgánům, a to jednotlivě. Ze zákona, ale stejně tak i z povahy věci, současně vyplývá, že pořizovatel územní studii vždy *poskytuje* tomu subjektu, na jehož návrh nebo žádost byla předmětná územní studie pořízena. Mimo to však ze zákona zpracovanou a schválenou územní studii poskytuje také i dotčené obci (obcím) a stavebnímu úřadu (stavebním úřadům).

#### 2.4.2. Politika územního rozvoje

*Politika územního rozvoje* je zcela nově koncipovaným nástrojem územního plánování, s územním rozsahem, resp. dopadem, na **celé území republiky**. Pořizování politiky územního rozvoje přísluší Ministerstvu pro místní rozvoj, schválení politiky územního rozvoje je vyhrazeno vládě. Takovýto nástroj územního plánování předchází právní úprava neobsahovala. Současná právní úprava přitom její režim vymezuje poměrně obecně, a to toliko na úrovni zákona.

Jedná se o celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů České republiky v rámci územního rozvoje **Evropské unie**. Posláním tohoto nástroje územního plánování je určovat ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, **přeshraničních** a mezinárodních souvislostech<sup>36</sup>, a to

---

<sup>36</sup> Svojí povahou a zaměřením se u politiky územního rozvoje jedná o strategický dokument, který zohledňuje a vyjadřuje jak vnitřní (zejm. rezortní a krajské), tak vnější (**přeshraniční**, s vědomím mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji,



zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Současně také určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů. Politika územního rozvoje v souvislosti s tím, s ohledem na možnosti území, koordinuje tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu, dále koordinuje tvorbu a aktualizaci *zásad územního rozvoje*, a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

Návrh politiky územního rozvoje se *pořizuje* na základě územně plánovacích podkladů, dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje, zprávy o stavu životních prostředí a dalších podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů, jakož i na základě příslušných mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji. Při pořizování návrhu politiky územního rozvoje postupuje Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s dalšími ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a stejně tak i s jednotlivými kraji. Specifické postavení v procesu pořizování politiky územního rozvoje přitom sehrává Ministerstvo pro životní prostředí, kterému přísluší stanovovat požadavky na vyhodnocení vlivů na životním prostředí.

*Z obsahového hlediska* politika územního rozvoje v souladu se svým posláním

- stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je rozvojové oblasti a rozvojové osy,
- vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,

---

jako je např. závazek respektování cílů regionální politiky **Evropské unie**) potřeby rozvoje území republiky.

- vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika.

Obsahovou součástí politiky územního rozvoje je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a to včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.<sup>37</sup>

Právní úprava také stanoví příslušná pravidla pro *projednání* návrhu politiky územního rozvoje. Předepisovaný režim projednání návrhu politiky územního rozvoje je přitom zaměřen jednak „dovnitř“ území státu, a dále současně také tzv. **přeshraničně**.

Projednací režim tak především počítá s tím, že Ministerstvo pro místní rozvoj, jako pořizovatel, rozešle připravený návrh politiky územního rozvoje, spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, jednotlivým ministerstvům, dále také jiným ústředním správním úřadům a krajům, jako tzv. dotčeným orgánům, které mohou k předmětnému návrhu uplatnit svá případná stanoviska. Tato stanoviska jsou závazným podkladem pro konečné dopracování politiky územního rozvoje. Pro uplatnění těchto stanovisek zákon stanoví 90ti denní lhůtu, ovládanou zásadou koncentrace, což znamená, že k později podaným stanoviskům se nepřihlíží. V procesu projednávání návrhu politiky územního rozvoje se také uplatňuje princip účasti *veřejnosti* na územně plánovací činnosti, s možností podávání připomínek. Postupuje se tak, že pro tyto účely Ministerstvo pro místní rozvoj předmětný návrh, opět včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s tím, že současně a stanoví lhůtu pro podání připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 90 dnů od zveřejnění návrhu.

---

<sup>37</sup> Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíše a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy politiky územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje.

Pro tzv. **přeshraniční projednávání** návrhu politiky územního rozvoje potom přichází v úvahu režim *konzultací*. Jmenovitě v tomto směru zákonná úprava stanoví, že Ministerstvo pro místní rozvoj, ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí, zašle návrh politiky územního rozvoje těm **sousedním státům**, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje přímo ovlivněno, a nabídne jim k němu konzultace. Bude-li o takové konzultace projeven ze strany *sousedních států* zájem, je povinností Ministerstva pro místní rozvoj tyto konzultace, a to opět ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí, absolvovat, a jejich výsledek v dalším postupu také zohlednit.

Poté, co proběhne takto předepsaný proces projednání návrhu politiky územního rozvoje, Ministerstvo pro místní rozvoj zohlední příslušná stanoviska dotčených orgánů, připomínky veřejnosti, a výsledky *přeshraničních konzultací* a případná vyjádření *sousedních států*, a tomu odpovídajícím způsobem upraví návrh politiky územního rozvoje. Takto upravený návrh se znovu ještě projedná se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, a případně dále upravený na základě tohoto jeho závěrečného projednání se předkládá vládě ke schválení.

Právní úprava přitom stanoví, že spolu s návrhem politiky územního rozvoje ke *schválení* se vládě předkládají další související podklady, a to jmenovitě

- zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek veřejnosti, případných vyjádření *sousedních států* a výsledků *konzultací* se zdůvodněním způsobu jejich zpracování,
- výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo toto stanovisko zohledněno<sup>38</sup>,

---

<sup>38</sup> Pokud Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí určí, že politika územního rozvoje má negativní vliv na území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem nebo bez něj, lze politiku územního rozvoje schválit jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany

- sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

Schválená politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání subordinálně navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Stavební zákon výslovně uložil povinnost Ministerstvu pro místní rozvoj pořídit politiku územního rozvoje, jako řádný a pravidelný (a také obligatorní) instrument územního plánování celorepublikové úrovně a územně celorepublikového dosahu, a předložit její návrh vládě ke schválení do 2 let ode dne nabytí jeho účinnosti, tj. nejpozději do 1. 1. 2009.<sup>39</sup>

Dále pak stavební počítá s *aktualizací* politiky územního rozvoje, a to v návaznosti na pravidelné vyhodnocování jejího uplatňování formou předepisované zprávy, které zákon požaduje cyklicky každé 4 roky. Zprávu o uplatňování politiky územního rozvoje zpracovává Ministerstvo pro místní rozvoj a předkládá ji vládě. Zpráva vedle vlastního vyhodnocení uplatňování politiky územního rozvoje obsahuje i případné návrhy na aktu-

---

a celistvosti území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí; to informuje o kompenzačních opatřeních **Evropskou komisí**.

<sup>39</sup> Na základě § 186 současného stavebního zákona, a také v souladu s usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17. května 2006 měl být v termínu do 31. prosince 2008 předložen vládě České republiky ke schválení návrh Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „politika územního rozvoje“). V průběhu 1. pololetí roku 2008 byl návrh politiky územního rozvoje projednáván v pracovních výborech, tj. Konzultačním výboru a Koordinačním výboru (členové výborů jsou zástupci příslušných ministerstev, ostatních ústředních správních úřadů a krajů). V rámci procesu pořizování politiky územního rozvoje v režimu stavebního zákona proběhlo v průběhu měsíců června až září 2008 připomínkování materiálu i ze strany veřejnosti. V této souvislosti Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo příslušný materiál na svých www stránkách (v souladu s § 33 odst. 4 stavebního zákona). Dne 26. 11. 2008 proběhlo projednání upraveného návrhu politiky územního rozvoje se zástupci příslušných ministerstev, ostatních ústředních správních úřadů a krajů (v souladu s § 33 odst. 6 stavebního zákona). Více o tomto projednání (včetně vypořádání stanovisek, vyjádření a připomínek) viz materiál VII. – podklady podle § 34 písm. 1 stavebního zákona. Materiál byl po 26. 11. 2008 upraven a v průběhu měsíce prosince 2008 se uskutečnila jednání k řešení rozporů a následně byl materiál v druhé polovině prosince 2008 zaslán na Úřad vlády ČR. Ministerstvo životního prostředí dne 23. ledna 2009 vydalo své stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Ministerstvo pro místní rozvoj by nyní mělo opět předložit již kompletní materiál vládě ČR. Předpokládané projednání a schválení dokumentu politiky územního rozvoje by mělo proběhnout v nejbližší době. Čerpáno z www.mmr.cz.

alizaci politiky územního rozvoje a přijetí případných opatření, a to nejen v činnosti ministerstev a jiných ústředních správních úřadů, ale také případně i v územně plánovací činnosti krajů a obcí. Na základě takové zprávy potom vláda rozhodne o aktualizaci politiky územního rozvoje nebo o zpracování jejího zcela nového návrhu. Pro aktualizaci platí obdobně postup předepsaný pro pořízení, projednání schválení i zveřejnění samotné politiky územního rozvoje.

Pořizování a projednávání politiky územního rozvoje, i její aktualizace, má povahu výkonu státní správy. Zákonná úprava přitom *nestanoví* žádnou jmenovitou *procesní formu*, v níž by měla být politika územního rozvoje, či jejich aktualizace, schvalována a vydávána.

Politika územního rozvoje se v územně plánovací evidenci (kterou přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj) *neeviduje*. Pokud jde o její ukládání, primárně se *ukládá* u Ministerstva pro místní rozvoj a současně se *zasílá* krajským úřadům. Pro *zveřejnění* schválené politiky územního rozvoje platí, že se jednak uveřejňuje sdělení o schválení politiky územního rozvoje, a to ve Sbírce zákonů, a dále se celý dokument zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Způsobem umožňujícím dálkový přístup se zveřejňuje i zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje, stejně jako informace o tom, kde je možné do politiky územního rozvoje a její dokladové dokumentace, stejně jako do zprávy o jejím uplatňování, nahlížet.

### **2.4.3. Územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány)**

Územně plánovací dokumentace je soustavou *konkretizujících nástrojů územního plánování*, navazující na příslušné *územně plánovací podklady* a na *politiku územního rozvoje*. Jejím posláním je zejména sloužit jako podklad pro rozhodování v území, a tady nejčastěji pro rozhodování v územním řízení.

Územně plánovacími dokumentace se druhově člení, přičemž podle aktuálně platné právní úpravy soustavu návazně uspořádané územně plánovací dokumentace tvoří:

- **zásady územního rozvoje** (pro území krajů),
- **územní plány** (pro území obcí),
- **regulační plány** (v rámci území krajů a obcí).

Nóvem oproti předchozí právní úpravě je, že obsah územně plánovací dokumentace se nadále již nedělí na *závaznou* a na *směrnou* část, a dokumentace je propříště koncipována závazná jako celek.

*Zásady územního rozvoje*<sup>40</sup> se pořizují a vydávají pro celé území kraje, *územní plán*<sup>41</sup> se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy (může však být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy), popřípadě pro celé území vojenského újezdu. *Regulační plány*<sup>42</sup> se naopak vydávají zpravidla jen pro určité řešené plochy, a to pro řešené území vymezené zásadami územního rozvoje nebo územním plánem. Tzn., že jejich pořizování a vydávání přichází v úvahu jak v případě potřeby na úrovni kraje, tak potom zejména na úrovni obce, příp. vojenského újezdu. U regulačních plánů, na rozdíl od zásad územního rozvoje a od územních plánů, které se pořizují jen tzv. vlastního nebo jiného podnětu, platí, že jejich pořízení a vydání přichází v úvahu i na žádost, přičemž práva z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést *veřejnoprávní smlouvou*. Regulační plán může za zákonem stanovených podmínek nahradit *územní rozhodnutí*.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Zásady územního rozvoje jsou, v porovnání se stavem podle předchozí úpravy, druhem územně plánovací dokumentace, který bude do budoucna pořizován namísto dřívějších *územních plánů velkých územních celků*.

<sup>41</sup> Územní plán je nové označení pro druh územně plánovací dokumentace, který bude do budoucna pořizován namísto dřívějších *územních plánů obcí*.

<sup>42</sup> Regulační plán je nejkonkrétnějším druhem územně plánovací dokumentace, který i co do označení znala i předchozí právní úprava.

<sup>43</sup> Podle nynějšího stavebního zákona regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí v *zastavěném území* v řešené ploše a ve schváleném rozsahu. Územní rozhodnutí však regulační plán nemůže nahradit v nezastavěném území. Dále platí, že regulační plán může také nahradit *plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav* podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Požizování a projednávání územně plánovací dokumentace na úrovni obcí a krajů<sup>44</sup> má povahu výkonu státní správy a spadá tak do jejich **přenesené působnosti**. Naproti její schvalování a vydávání má povahu výkonu územní samosprávy a spadá do **působnosti samostatné**.

Územně plánovací dokumentaci na úrovni *obcí a krajů* přísluší po pořízení, projednání s dotčenými orgány a s posouzením a vyhodnocením připomínek a námitek dotčené veřejnosti schvalovat vždy příslušným zastupitelstvům obcí a krajů, a vydávat ji v nově předepisované formě, jíž je *opatření obecné povahy*.<sup>45</sup> Na území vojenských újezdů územně plánovací dokumentaci (územní plán, regulační plán) vydává Ministerstvo obrany.

Zásady územního rozvoje (na úrovni krajů) stavební zákon koncipuje jako povinný nástroj, což je mimo jiné vyjádřeno tím, že bez ohledu na dosavadní stav územně plánovací dokumentace na úrovni toho kterého kraje, musí všechny kraje pro svoje území pořídit a přijmout do 5 let od nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona, tj. do 1. 1. 2012. U územních plánů (na úrovni obcí) povinnost jejich pořízení ze zákona dovést nelze, nicméně na straně druhé stavební zákon u nich, a stejně tak i u zásad územního rozvoje, počítá s jejich pravidelnými změnami, či *aktualizací*, a to v návaznosti na jejich pravidelné vyhodnocování. To u zásad územního rozvoje přichází v úvahu každé 2 roky a u územních plánů každé 4 roky. K tomu se nabízí uvést, že režimem aktualizací se nově upravuje režim *změn* územně plánovací dokumentace, s nimiž v obecné poloze počítala i předchozí právní úprava. Pokud jde o regulační plány, ani ty nepřichází v úvahu obecně jako

---

<sup>44</sup> Obsahové náležitosti *zásad územního rozvoje, územních plánů i regulačních plánů* stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

<sup>45</sup> U *opatření obecné povahy* se jedná povahou a zaměřením, jak již bylo uvedeno, o takový akt, který není ani *právním předpisem*, ani *rozhodnutím*. Tak se řeší léta diskutovaný a ne zcela vyhovující stav, kdy zastupitelstva obcí či krajů vyhlášovala závazné části svých územních a regulačních plánů obecně závaznými vyhláškami. Co však zůstalo z předchozí úpravy, to je skutečnost, že schvalování a vyhlásování opatření obecné povahy je, v návaznosti na pořízení územně plánovací dokumentace v přenesené působnosti obcí a krajů, realizováno v působnosti samostatné, a zastupitelstvo nemůže při schvalování a vyhlásování do územně plánovací dokumentace jakkoliv zasahovat. Předložený a projednávaný návrh tedy nemůže upravovat či měnit, může jej jen schválit, nebo neschválit.

povinné, a navíc, v porovnání s územními plány (jež také nejsou povinné) u nich nepřichází v úvahu ani aktualizace.

Pokud jde o údaje o územně plánovací činnosti, vztahující se k územně plánovací dokumentaci, ty se povedou v *evidenci územně plánovací činnosti*, kterou nově přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj. Tyto údaje poskytují ministerstvu za jednotlivé obce úřady územního plánování (cestou krajského úřadu), a za kraje krajské úřady.

Zvláštní pozornost přirozeně stávající stavební zákon věnuje v této souvislosti také režimu trvání, resp. zachování platnosti dřívější, resp. dosa-  
vadní, územně plánovací dokumentace.<sup>46</sup>

U územně plánovací dokumentace je stanoven poměrně podrobný, a do jisté míry i diferencovaný, režim jejího pořizování, projednávání, schvalování a vydávání, což souvisí i s diferencovaným režimem, stanoveným pro obsah jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace, a což ostatně vyjadřuje i zvolené formální uspořádání dané úpravy.<sup>47</sup> Současně je však třeba poznamenat, že zdaleka ne celá tato procedura) jak detailněji vyplýne z dalšího textu) je procedurou řízení o vydání jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace v příslušné formě, tedy ve formě opatření obecné povahy. *Řízením o opatření obecné povahy* se tak nerozumí celý proces pořizování, projednávání, schvalování a vydávání předmětných nástrojů územního plánování, jen v jistém smyslu až závěrečná fáze této jinak kom-

---

<sup>46</sup> Veškerá *územně plánovací dokumentace* schválená přede dnem 1. července 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona. Později vydaná *územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce* a pozbývají platnosti nejpozději 31. 12. 2015. Územní plány velkých územních celků pozbývají platnosti nejpozději do 5 let ode dne nabytí účinnosti stávajícího stavebního zákona. K tomu je třeba uvést, že tento stav je až důsledkem novelizace stavebního zákona provedené zákonem č. 191/2008 Sb. Původní znění přechodných ustanovení počítalo s nejzazším termínem pro pozbytí platnosti předchozí územně plánovací dokumentace 31. 12. 2011, přičemž u územních plánů velkých územních celků tomu tak bylo ke dni 31. 12. 2009. Nyní platné lhůty, ve kterých je třeba nahradit dřívější územně plánovací dokumentaci, byly přitom stanoveny především s ohledem na čerpání prostředků z Evropské unie, které by mohla absence platné územně plánovací dokumentace limitovat.

<sup>47</sup> V této souvislosti se nabízí poznamenat, že předchozí právní úprava režim pořizování, projednávání, schvalování a vydávání, resp. vyhlášení, územně plánovací dokumentace (na jejíž posláních, strukturu a obsah nový stavební zákon svými řešeními do značné míry obdobně navazuje) upravovala společně a převážně také jednotně.



plexní procedury, jmenovitě fáze řízení o návrzích již projednaných s dotčenými orgány, posouzených a upravených v návaznosti na předchozí etapy celkové procedury.<sup>48</sup>

### **Zásady územního rozvoje**

*Zásady územního rozvoje* jsou, v porovnání se stavem podle předchozí úpravy, druhem územně plánovací dokumentace, který je do budoucna pořizován *namísto dřívějších územních plánů velkých územních celků*.<sup>49</sup> Zásady územního rozvoje tak mají postavení nově koncipované územně plánovací dokumentace nadmístního významu, a zatímco územní plány velkých územních celků nemusely zahrnovat celé území kraje, u zásad územního rozvoje se naopak výslovně počítá s tím, že se pořizují pro **celé území kraje**.

Svým postavením a posláním v návazně uspořádané soustavě územně plánovací dokumentace zásady územního rozvoje zajišťují hierarchickou provázanost územně plánovací činnosti. Jejich posláním je zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje, a současně také určovat strategii pro jejich naplňování a koordinovat územně plánovací činnost obcí.

Pořizování a projednávání zásad územního rozvoje přísluší *krajským úřadům*, schvalování a vydávání, zásad územního rozvoje potom přísluší na

---

<sup>48</sup> Toto řešení plně koresponduje obecné úpravě opatření obecné povahy, v jejímž smyslu se řízení o opatření obecné povahy, jak bylo ostatně již výše poznamenáno, odvíjí od zveřejnění jeho návrhu na úřední desce, a to jako návrhu již projednaného s dotčenými orgány. Mimo to je tato skutečnost významná i pro režim přezkoumání opatření obecné povahy pro příp. rozpor s právními předpisy. V takovém případě se přezkoumává jak opatření obecné povahy samotné, tak potom řízení, které jeho vydání předcházelo. Proto je důležité vymezit, které kroky a postupy jsou součástí takového řízení, a které kroky a postupy mají charakter úkonů před „zahájením“ řízení.

<sup>49</sup> Tomu koresponduje i to, že podle přechodných ustanovení stavebního zákona (§ 187 odst. 6) se schválené zadání územního plánu velkého územního celku a zpracovaný návrh územního plánu velkého územního celku, které splňují požadavky tohoto zákona na zásady územního rozvoje, považují za schválené zadání zásad územního rozvoje a návrh zásad územního rozvoje.

návrh krajského úřadu *zastupitelstvu kraje*, a to formou *opatření obecné povahy*. Zastupitelstvo přitom zásady územního rozvoje, resp. dané opatření obecné povahy, jehož formou se zásady územního rozvoje vydávají, vydává v *samostatné působnosti*.

Podle předchozí úpravy se územní plány velkých územních celků schvalovaly zastupitelstvem kraje, měly závaznou a směrnou část, přičemž závaznou část zastupitelstvo vyhlášovalo obecně závaznou vyhláškou. S případnými změnami územních plánů velkých územních celků právní úprava nepočítá,<sup>50</sup> přichází tak v úvahu pouze jejich přímé a úplné nahrazení zásadami územního rozvoje, a to již v jim odpovídající formě.<sup>51</sup>

Od nové formy vyhlásování této územně plánovací dokumentace, která se již nedělí na závaznou a směrnou část, se zejména očekává vyšší stupeň ochrany dotčených subjektivních práv.

Po obsahové stránce 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. Obsahovou součástí zásad územ-

---

<sup>50</sup> Platné územní plány velkých územních celků jsou ve schváleném rozsahu nadále závazné pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

<sup>51</sup> Krajské úřady měly, resp. Stále ještě mají, za úkol prověřit *územní plány velkých územních celků* z hlediska aktuálnosti jednotlivých záměrů a splnění kritérií jejich nadmístního významu, záměry vyhovující uvedeným hlediskům převezmou bez věcné změny do návrhu *zásad územního rozvoje* projednaných s dotčenými orgány. Do doby vydání zásad územního rozvoje se považují za závaznou část územního plánu velkého územního celku rozvojové plochy nadmístního významu, plochy a koridory umožňující umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limity využití území nadmístního významu a plochy pro veřejně prospěšné stavby obsažené ve schváleném územním plánu velkého územního celku; ostatní části řešení pozbyly platnosti dnem nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona. Územní plán velkého územního celku a právní předpis, kterým byla vyhlášena jeho závazná část, pozbude platnosti dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje pro území těmito zásadami řešené.

První zásady územního rozvoje, jak bylo již výše poznamenáno, pořídí krajské úřady a vydají zastupitelstva kraje nejpozději do 5 let ode dne nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona, tedy do 1.1.2012, přičemž platí, že uplynutím této lhůty pozbývají platnosti územní plány velkých územních celků.

ního rozvoje je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a to včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.<sup>52</sup>

Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, nebo uložit pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů. Podmínku vydání regulačního plánu krajem a podmínky pro jeho pořízení však mohou zásady územního rozvoje stanovit jen v dohodě s dotčenými obcemi. V takových případech zásady územního rozvoje plán stanoví podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které plní funkci zadání regulačního plánu

*Pořízení, projednání, schválení a vydání zásad územního rozvoje probíhá v několika etapách*, přičemž vlastnímu řízení o zásadách územního rozvoje jako opatření obecné povahy předchází zpracování návrhu zásad a jeho projednání ve společném jednání pořizovatelského úřadu s dotčenými orgány, sousedními kraji a Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) a poté ještě následuje samostatné posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem.<sup>53</sup> Teprve v návaznosti na posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem následuje řízení o tomto návrhu, vedené jako řízení o opatření obecné povahy, spojené s veřejným projednáním, následně se návrh, je-li to třeba, upraví, a před vlastním vydáním zásad zastupitelstvem kraje ještě návrh přezkoumá krajský úřad.

Pro pořízení návrhu prvních zásad územního rozvoje zákonná úprava navíc ještě požaduje, aby bylo nejprve zpracováno jejich zadání, které má obsahovat hlavní cíle a požadavky na jejich řešení. Návrh zadání se zasílá jednotlivě dotčeným orgánům, dotčeným obcím, sousedním krajům a ministerstvu, které mohou do 30 dnů po jeho obdržení uplatnit své požadavky, včetně požadavků na vyhodnocení vlivu uplatňování zásad územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje v území. Krajský úřad poté návrh zadání upraví a předloží jej ke schválení zastupitelstvu kraje. V případech pořizování návrhu v pořadí dalších zásad územního rozvoje se již

---

<sup>52</sup> Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíše a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.

<sup>53</sup> V porovnání s předchozím režimem pořizování a projednávání územních plánů velkých územních celků tak nadále nepřichází v úvahu „etapa“ pořizování a projednávání konceptu.

zadání nezpracovává a pro potřeby jejich návrhu se vychází ze *zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje*, jejíž zpracování stavební zákon ukládá v souvislosti s režimem průběžné a pravidelné *aktualizace* zásad územního rozvoje, a jejíž schvalování přísluší taktéž zastupitelstvu kraje.

Impulsem k pořízení *návrhu* zásad územního rozvoje, které provádí krajský úřad, je tak vždy příslušné rozhodnutí *zastupitelstva kraje*, vydané v samostatné působnosti. V případě pořízení prvních zásad územního rozvoje je tímto rozhodnutím zastupitelstvem schválené *zadání*, a v případech dalších zásad v pořadí jsou tímto rozhodnutím zastupitelstvem *schválené pokyny* ke zpracování návrhu zásad územního rozvoje, vycházející ze zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje.

Náklady na pořízení zásad územního rozvoje hradí kraj.

Při pořizování návrhu zásad územního rozvoje zákonná úprava krajskému úřadu současně ukládá zajistit, aby součástí návrhu zásad územního rozvoje bylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

O *návrhu zásad územního rozvoje* se koná tzv. *společné jednání* s dotčenými orgány, Ministerstvem pro místní rozvoj a sousedními kraji. Místo a doba společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje se uvedeným subjektům oznamuje jednotlivě a to nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány mohou ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání k návrhu podat svá závazná stanoviska, a sousední kraje mohou ve stejné lhůtě uplatnit své připomínky. Podání stanovisek a uplatnění připomínek v takto stanovené lhůtě je ovládnuto zásadou koncentrace, což znamená, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám krajů se nepřihlíží.<sup>54</sup>

V případech návrhů zásad územního rozvoje, pořizovaných tzv. **příhraničními** kraji, je dále předepisován také obdobný konzultační režim s orgány **sousedních států** tak, jak je stanoven pro projednání návrhu politiky územního rozvoje, a jak byl charakterizován výše.

Tzn., že i pro tzv. **přeshraniční projednávání** návrhu zásad územního rozvoje přichází v úvahu režim *konzultací*. Jmenovitě v tomto směru zákonná úprava stanoví, že krajský úřad, ve spolupráci s Ministerstvem za-

---

<sup>54</sup> Výjimkou jsou případy, kdy dotčený orgán nejpozději při společném jednání doloží závažné důvody pro prodloužení lhůty k podání stanoviska, a v takovém případě se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, avšak nejdéle o 30 dnů.

hraničních věcí, zašle návrh zásad územního rozvoje těm **sousedním státům**, jejichž území může být uplatňováním zásad územního rozvoje přímo ovlivněno, a nabídne jim k němu konzultace. Bude-li o takové konzultace projeven ze strany *sousedních států* zájem, je povinností krajského úřadu tyto *konzultace*, a to opět ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí, absolvovat, a jejich výsledek v dalším postupu také zohlednit.

Pro vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je posouzení vlivů na životní prostředí, platí, že je krajský úřad musí vždy *projednat* se zástupci Ministerstva životního prostředí, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, Ministerstva zdravotnictví a ministerstva.<sup>55</sup> Na základě vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a jeho projednání, a v souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů, či s ohledem na případná vyjádření orgánů *sousedních států* a výsledky *konzultací* s nimi, krajský úřad zajistí upravení návrhu zásad územního rozvoje.

Po úpravě návrh zásad územního rozvoje společně se zprávou o jejich projednání<sup>56</sup>, krajský úřad předloží Ministerstvu pro místní rozvoj k *posouzení*. Tomu přísluší návrh zásad územního rozvoje posuzovat z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a **mezinárodní závazky**, a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje. K zaujetí stanoviska k návrhu zásad územního rozvoje zákon Ministerstvu pro místní rozvoj stanoví lhůtu 30 dnů ode dne předložení všech stanovených podkladů s tím, že pokud ministerstvo ve stanovené lhůtě krajskému úřadu své stanovisko nesdělí, platí, že s předloženým

---

<sup>55</sup> Pokud Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že zásady územního rozvoje mají negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem nebo bez něj, lze návrh zásad územního rozvoje přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto ministerstvo informuje o kompenzačních opatřeních Evropskou komisí.

<sup>56</sup> Obsahové náležitosti zprávy o projednání návrhu zásad územního rozvoje stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

návrhem zásad územního rozvoje souhlasí. Pro případ, že ministerstvo zjistí a ve stanovisku upozorní krajský úřad na nedostatky návrhu zásad územního rozvoje z jím sledovaných hledisek, může krajský úřad v dalším postupu pokračovat až na základě potvrzení ministerstva o odstranění vytknutých nedostatků.

V návaznosti na posouzení návrhu zásad územního rozvoje Ministerstvem pro místní rozvoj následuje řízení o tomto návrhu, již vedené jako řízení o *opatření obecné povahy*. Pro toto řízení je předepsáno **veřejné projednání** návrhu, a řízení je zahajováno oznámením místa a času tohoto veřejného projednání, které krajský úřad doručuje veřejnou vyhláškou. Stavební zákon bližší režim oznámení veřejného projednání návrhu nestanoví, a proto platí obecný režim ze správního řádu, v jehož smyslu je třeba dobu a místo konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy oznámit na úřední desce pořizovatelského správního orgánu nejméně 15 dnů před tímto projednáním, přičemž oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu zveřejní také na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat. Tzn., že v daném případě návrhu zásad územního rozvoje, jakožto územně plánovacího dokumentu pro území kraje, je třeba návrh zveřejnit na úředních deskách obecních úřadů ve všech obcích vždy daného kraje. Z povahy věci se tady však patrně neuplatní pravidlo ze správního řádu, které stanoví, že pokud by v dané věci hrozilo nebezpečí z prodlení, může příslušný správní orgán tuto dobu zkrátit, přičemž pokud nestanoví zvláštní zákon jinak, nemůže být tato doba kratší než 5 dnů. Oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu musí být zveřejněno taktéž způsobem umožňujícím dálkový přístup. Mimo to krajský úřad k veřejnému projednání návrhu zásad územního rozvoje přizve jednotlivě dotčené orgány, obce v řešeném území a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem. Současně krajský úřad zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh zásad územního rozvoje vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Pro veřejné projednání návrhu zásad platí **námítkové a připomínkové řízení**. Námítky proti návrhu zásad územního rozvoje mohou podat pouze obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím, a dále zástupce ve-

řejnosti,<sup>57</sup> a to nejpozději při veřejném projednání. Námitky musí být podány písemně, musí být odůvodněny a současně musí být uvedeno, k jakému území se námitky vztahují. Námitky jsou předmětem rozhodnutí, rozhoduje se o nich v rámci rozhodování o vydání zásad územního rozvoje jako opatření obecné povahy.

Nejpozději při veřejném projednání návrhu zásad územního rozvoje může dále také každý uplatnit své připomínky.<sup>58</sup> O připomínkách se nerozhoduje, nicméně uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro opatření obecné povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění opatření obecné povahy.

Pro dotčené orgány při veřejném projednání návrhu zásad územního rozvoje platí, že na závěr veřejného projednání uplatňují svá závazná stanoviska k připomínkám a námitkám. Pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek platí zásada koncentrace, což znamená, že k později uplatněným námitkám, připomínkám a stanoviskům se nepřihlíží. Zákon stanoví, že dotčené obce a zástupce veřejnosti oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Stejně tak platí, že ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení

---

<sup>57</sup> Zástupce veřejnosti může jako *námitku* uplatnit *věcně shodnou připomínku* zákonem předepsaného minimálního počtu občanů z daného území, kteří zástupce k jejímu uplatnění výslovně zmocnili. Zástupce veřejnosti může zmocnit nejméně 500 občanů kraje nebo nejméně jedna desetina občanů kterékoliv obce na území kraje s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, s prohlášením podepsaných osob, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námitek na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námitek podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti, že toto zmocnění přijímá.

<sup>58</sup> Půjde zejména o připomínky občanů. V případě, že bude v řízení o návrhu vystupovat zástupce veřejnosti se takto nabízí uplatnění připomínek odlišných, od „připomínky shodné“, která byla „překlopena“ v námitku zástupce veřejnosti. Naproti tomu tam, kde zástupce veřejnosti vystupovat nebude, může jít o jakékoliv připomínky.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon pro toto veřejné projednání provedeným vymezením subjektů, které mohou uplatňovat námitky, z okruhu podatelů námitek vylučuje vlastníky nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, platí, že i tyto osoby mohou podávat takové připomínky.

politiky územního rozvoje, se při projednání návrhu zásad územního rozvoje již nepřihlíží.

Po vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu zásad územního rozvoje krajský úřad zpracuje jednak *návrh rozhodnutí o námitkách*,<sup>59</sup> a v případě potřeby zajistí *úpravu návrhu zásad územního rozvoje* v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Pokud by případně došlo k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, je třeba znovu nechat návrh posoudit Ministerstvem pro místní rozvoj a opakovat veřejné projednání návrhu. Zákonná úprava počítá i s tím, že pokud by bylo třeba část návrhu zásad územního rozvoje zcela přepracovat, je možné tu část zásad, která splňuje zákonné požadavky na vydání zásad územního rozvoje, vydat samostatně.

Ještě předtím než krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje **návrh na vydání zásad územního rozvoje** ve formě opatření obecné povahy, s příslušným odůvodněním, musí krajský úřad přezkoumat, zda je předmětný návrh pořízen a projednán v souladu se všemi zákonnými požadavky.<sup>60</sup> Zastupitelstvu kraje je zákonnou úpravou uloženo, aby si také před vydáním zásad územního rozvoje samo ověřilo, zda-li předložený návrh není v rozporu se zákonnými požadavky, jimiž je soulad s politikou územního rozvoje, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporu a se stanoviskem ministerstva. Pokud zastupitelstvo kraje žádný takový rozpor neshledá, může přistoupit k jeho schválení a k vlastnímu vydání zásad územního rozvoje. Zastupitelstvo kraje, jak bylo již výše poznamenáno, zásady územního rozvoje schvaluje a vydává ve formě opatření obecné povahy v *působnosti samostatné*. Vzhledem k tomu, že samotné pořizování zásad územního rozvoje je naproti tomu výkonem *přenesené působnosti* kraje, a zákon zastupitelstvu kraje do takto pořízeného návrhu neumožňuje nijak zasahovat, zastupitelstvo kraje nemůže předložený návrh zásad územního rozvoje upravovat, či jej měnit. Předložený návrh může pouze schválit, nebo neschválit. Neschválit jej přitom může i tehdy, pokud by daný návrh zásad územního rozvoje nebyl v rozporu s politikou územního rozvoje, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporu

---

<sup>59</sup> O připomínkách se nerozhoduje.

<sup>60</sup> Pro případ., že by krajský úřad dospěl k závěru, že návrh není v souladu s předepsanými požadavky, musel by navrhnout jeho zamítnutí.



a se stanoviskem ministerstva, tedy s hledisky, podle kterých musí zastupitelstvo návrh podle zákona posuzovat. Důvodem takového neschválení by např. mohla být představa zastupitelstva o jiném alternativním řešení, které by taktéž nemuselo být v rozporu s požadovanými hledisky.

Opatření obecné povahy, jímž se vydávají zásady územního rozvoje, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Zásady územního rozvoje jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a dopadají na blíže neurčený okruh adresátů, a v tomto smyslu mají „hromadný“ či „skupinový“ efekt.

Právních účinků nabývají schválené zásady územního rozvoje jako opatření obecné povahy svým **doručením**. Zásady územního rozvoje se, obdobně jako jejich návrh, doručují veřejnou vyhláškou, a to jak na úřední desce příslušného kraje, resp. jeho krajského úřadu, tak na úředních deskách obecních úřadů ve všech obcích předmětného kraje daného kraje. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce, na které byly zásady územního rozvoje vyvěšeny nejpozději. Současně musí být splněna podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu zásad územního rozvoje možno zveřejnit je na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se s nimi lze seznámit.<sup>61</sup>

Zásady územního rozvoje opatří po dni nabytí jejich účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jejich účinnosti.

Vydané zásady územního rozvoje jsou **závazné** pro následné pořizování a vydávání **územních plánů, regulačních plánů** a pro **rozhodování v území**. To je jednak výrazem hierarchie, či návaznosti uspořádání jednotlivých nástrojů územního plánování, a v případě závaznosti pro územní rozhodování dále výrazem pravidla, že vynutitelné povinnosti lze v návaznosti na opatření obecné povahy ve vztahu ke konkrétním osobám „prohlásit“ až příslušným realizačním rozhodnutím.

---

<sup>61</sup> Do zásad územního rozvoje jako opatření obecné povahy a jejich odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který zásady územního rozvoje vydal.

Zákonná úprava pro vydané zásady územního rozvoje předepisuje také průběžný a pravidelný režim jejich *aktualizace*. Stavební zákon výslovně ukládá krajskému úřadu předkládat zastupitelstvu kraje vždy nejpozději do 2 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období.<sup>62</sup> Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu kraje ke schválení konzultován s obcemi kraje a s dotčenými orgány.

Pokud zpráva vyústí v návrh aktualizace zásad územního rozvoje nebo v návrh na zpracování zcela nového návrhu zásad územního rozvoje, postupuje se při jejich pořízení, projednání schválení a vydání obdobně podle pravidel pro vlastní pořízení, projednání, schválení a vydání zásad územního rozvoje.

S tím souvisí i zákonem stanovená povinnost kraje sledovat vždy aktuální stav politiky územního rozvoje a vždy uvést zásady územního rozvoje do souladu s následně schválenou politikou územního rozvoje, či její aktualizací. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí zásad územního rozvoje, které jsou v rozporu s následně schválenou politikou územního rozvoje.

Obdobně platí, že důvodem změny zásad územního rozvoje může být podle výslovné díkce správního řádu (§ 172 odst. 5) změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy, v jehož formě se zásady územního rozvoje vydávají).

Zásady územního rozvoje se *evidují* v územně plánovací evidenci, kterou přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj, a která se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Data do předmětné evidence vkládá vždy příslušný krajský úřad. Pokud jde o ukládání zásad územního rozvoje, tyto se primárně se *ukládají u* vždy daného krajského úřadu. Mimo to krajský úřad zásady územního rozvoje, opatřené záznamem o jejich účinnosti, poskytuje v rozsahu potřebném pro výkon působnosti místně příslušným stavebním úřadům, úřadům územního plánování, jakož i krajským úřadům sousedních krajů, stejně jako Ministerstvu pro místní rozvoj. Pro *zveřejnění*

---

<sup>62</sup> Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

zásad územního rozvoje platí, že se zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup. Způsobem umožňujícím dálkový přístup se zveřejňuje i zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje, stejně jako informace o tom, kde je možné do nich a jejich dokladové dokumentace, stejně jako do zprávy o jejich uplatňování, nahlížet. Právo nahlížet do zásad územního rozvoje má každý.

## Územní plán

*Územní plán* je nové označení pro druh územně plánovací dokumentace, který bude do budoucna pořizován namísto dřívějších *územních plánů obcí*.<sup>63</sup> Územní plán<sup>64</sup> má postavení územně plánovací dokumentace místního významu, a pořizuje se a vydává se vždy pro *celé území obce*, dále pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. V podmínkách hlavního města Prahy přitom platí, že územní plán může být pořízen a vydán také pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

Postavení a poslání územních plánů navazuje na postavení a poslání hierarchicky nadřazených nástrojů územního plánování. Jejich posláním je v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňovat

---

<sup>63</sup> *Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny*, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti nynějšího stavebního zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dřívějších právních předpisů.

Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se postupuje podle tohoto zákona. Při úpravě směrné části této dokumentace, do její úpravy či náhrady podle stávajícího stavebního zákona, se však postupuje podle dosavadních právních předpisů.

<sup>64</sup> Pojem „územní plán“ je tak nynějším stavebním zákonem vyhrazen jen tomuto nástroji územního plánování. Na rozdíl o předchozích „územních plánů velkých územních celků“ a „územních plánů obcí“ nedisponuje užitě pojmové označení žádné doplnění či upřesnění, a podle současné právní úpravy tak bude tento pojem, v podmínkách obcí a krajů, sloužit jen pro označení dané územně plánovací dokumentace, spjaté výlučně s obcemi. Mimo to zákonná úprava počítá i s územními plány pro území vojenských újezdů.

a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

Pořizování a projednávání územních plánů přísluší *úřadům územního plánování* (obecní úřady obcí s rozšířenou působností), nebo pořizovatelským *obecním úřadům*, které zajistil splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, schvalování a vydávání územního plánu potom přísluší na návrh pořizovatele *zastupitelstvu obce*, pro niž byl vždy předmětný územní plán pořizován,<sup>65</sup> a to formou *opatření obecné povahy*. Zastupitelstvo přitom územní plán, resp. dané opatření obecné povahy, jehož formou se územní plán vydává, vydává v *samostatné působnosti*.

Podle předchozí úpravy se územní plány obcí schvalovaly zastupitelstvem obce, měly závaznou a směrnou část, přičemž závaznou část zastupitelstvo vyhlášovalo *obecně závaznou vyhláškou*<sup>66</sup>. V této souvislosti je třeba poznamenat, že podle aktuálního znění stávajícího stavebního zákona se obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, pro účely tohoto zákona považují za opatření obecné povahy. Současně platí, že ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije.<sup>67</sup>

Od nové formy vyhlásování této územně plánovací dokumentace, která se již nedělí na závaznou a směrnou část, se zejména očekává vyšší stupeň

---

<sup>65</sup> Na území hl. města Prahy platí, že územní plán hl. města Prahy pořizuje magistrát a schvaluje zastupitelstvo hl. města Prahy, územní plán pro vymezenou část území hl. města Prahy pořizuje úřad městské části a schvaluje zastupitelstvo dané městské části.

V případě územních plánů pro území vojenských újezdů přísluší jejich pořizování újezdním úřadům a jejich schvalování Ministerstvu obrany.

<sup>66</sup> Platné územní plány obcí a územně plánovací dokumentace sídelních útvarů jsou závazné pro pořizování regulačních plánů schvalovaných zastupitelstvy obcí a pro rozhodování v území.

<sup>67</sup> Toto pravidlo bylo do textu nynějšího stavebního zákona vloženo při jeho novelizaci provedené zákonem č. 191/2008 Sb., a z jeho dikce vyplývá, že je jím sledováno zprůchodnění změn předchozí územně plánovací dokumentace v její závazné části. Jinými slovy zákon stanoví, že předmětné dřívější obecně závazné vyhlášky lze měnit opatřením obecné povahy, jako „nepředpisovou“ formou činnosti veřejné správy.

ochrany dotčených, a to zejména vlastnických, práv k příslušným nemovitostem.

Po obsahové stránce územní plán stanoví zejména urbanistickou koncepci (základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání), dále uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Současně územní vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby (plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území), plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy, a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.<sup>68</sup> Zákonná úprava přitom umožňuje, aby územní plán ve vybraných plochách a koridorech uložil prověření změn jejich využití územní studií nebo pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. V případě regulačního plánu to souvisí zejména s tím, že regulační plán může zcela nově, za zákonem stanovených podmínek, nahradit územní rozhodnutí. V takových případech územní plán stanoví podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které plní funkci zadání regulačního plánu.<sup>69</sup> Zákon přitom současně stanoví, že pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vybranou plochu nebo koridor platnosti, pokud nedojde k vydání regulačního plánu do 2 let od podání úplné žádosti v souladu s právními předpisy a zadáním regulačního plánu.

Jak bylo již výše zmíněno, zákonná úprava výslovně nestanoví povinnost obcí mít či pořídit územní plán, nicméně z řady souvislostí dané úpravy vyplývá, že pořízení územního plánu v každé obci se jeví jako nejen nejvyš potřebné. Rozhodnutí o pořízení územního plánu je výlučnou pravomocí *zastupitelstva* vždy té které *obce*, a spadá do samostatné působnosti.

---

<sup>68</sup> Bližší podrobnosti obsahu územního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

<sup>69</sup> Stavební zákon přitom ustanovením § 57 umožňuje v odůvodněných případech z rozhodnutí zastupitelstva obce, pro niž je územní plán pořizován, spojit pořízení územního plánu a regulačního plánu. Spojené veřejné projednání musí splňovat požadavky pro projednání územního plánu i regulačního plánu.

*Procedura pořízení, projednání, schválení a vydání územního plánu* je ještě o něco více strukturovanější, než obdobná *procedura* u zásad územního rozvoje. Nejprve přichází v úvahu rozhodnutí zastupitelstva obce, pro niž má být územní plán pořizován, o pořízení územního plánu, následuje pořízení, projednání a schválení **zadání** územního plánu, podle požadavku zadání návazně může, ale také nemusí, navazovat zpracování a projednání **konceptu územního plánu**, které vyústí ve schválení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, poté je zpracováván a projednáván **vlastní návrh územního plánu ve společném jednání** úřadu územního plánování s obcí, pro niž je územní plán pořizován, dále s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem, a poté ještě následuje samostatné posouzení návrhu krajským úřadem. Teprve poté následuje **vlastní řízení** o tomto návrhu, vedené jako řízení o *opatření obecné povahy*, spojené s veřejným projednáním, následně se návrh, je-li to třeba, upraví, a před vlastním vydáním územního plánu zastupitelstvem obce ještě návrh přezkoumá pořizovatel.

Právní úprava pořizování a projednávání územního plánu nepřímou pamatuje i na *rámčové lhůty pro jednotlivé fáze pořizování a projednávání územního plánu*.<sup>70</sup> Z právní úpravy vyplývá, že jak zpracování a projednání zadání, tak případné zpracování a projednání konceptu, a stejně tak i zpracování a projednání vlastního by jednotlivě nemělo trvat déle, než 1 rok. Takto zákonem stanovené jednorozhodnutí lhůty je možné v odůvodněných případech již předem rozhodnutím zastupitelstva prodloužit. To bude přicházet v úvahu logicky tam, kde již od počátku pořizování a projednávání bude zřejmé, že pro obsažnost či složitost daného územního plánu bude třeba pro jednotlivé fáze lhůty delší. O prodloužení či stanovení delších lhůt, přísluší rozhodovat vždy danému zastupitelstvu obce, a podle zákonné úpravy platí, že by tak mělo být rozhodnuto již při zadání územního plánu.<sup>71</sup> Zákon v této souvislosti hovoří o *opatřeních proti průtahům při*

---

<sup>70</sup> § 56 stavebního zákona.

<sup>71</sup> „Zadáním“ je v tomto případě třeba rozumět již rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení plánu, po němž následuje pořízení, projednání a schválení zadání zastupitelstvem obce, nikoliv až „schválené zadání“. Pokud by totiž mělo jít až o „schválené zadání“, logicky by při jeho schvalování nemohlo být rozhodnuto o tom, že lhůta pro jeho pořízení a projednání má být delší než jeden rok.

*územním plánování*, a výslovně stanoví, že pokud je při zpracování a projednávání návrhu zadání, popřípadě konceptu nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce (zastupitelstvo rozhoduje o pořízení územního plánu, projednává a schvaluje návrh zadání, projednává koncept a schvaluje pokyny pro zpracování územního plánu, a na závěr projednává a schvaluje vlastní návrh územního plánu), je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší lhůtu.

V případě překročení lhůty ve kterékoliv fázi (ať již lhůty jednorozhodnutí, nebo prodloužené) musí z povahy věci pořizovatelem předložený návrh rozhodnutí o dalším postupu obsahovat i návrh na stanovení přiměřené lhůty pro dokončení příslušné fáze pořizování a projednávání územního plánu. Při projednání a schvalování návrhu rozhodnutí o dalším postupu přitom nelze vyloučit, aby zastupitelstvo obce, kromě odsouhlasení prodloužení lhůty pro dokončení předmětné fáze, příp. současně také rozhodlo (nejde-li již o fázi závěrečnou, tedy fázi pořizování a projednávání vlastního návrhu územního plánu) o příp. stanovení delších lhůt pro navazující fázi či fáze pořizování a projednávání územního plánu.

Na první pohled vyvolává režim právní úpravy *opatření proti průtahům při územním plánování* dojem, že se takto mívá toliko na případy, kdy je územní plán pořizován pro obec, odlišnou od obce pořizovatele.<sup>72</sup> Tedy, kdy je územní plán pořizován buďto *úřadem územního plánování*, nebo pořizovatelským *obecním úřadem*, který zajistil splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti pro jinou obec v daném správním obvodu. Tím je zřejmě sledována možnost uplatnění kontrolní a řídicí funkce zastupitelstva obce, ve vztahu k „úřadu“, který není součástí dané obce. Zákon výslovně hovoří o tom, že jde o případy, kdy je činnost pořizovatele zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c) (*úřad územního plánování ...pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu*), nebo podle § 6 odst. 2 zákona

---

<sup>72</sup> To souvisí s tím, že předmětná zákonná dikce je formulována tak, že nezahrnuje situace, kdy je územní plán pořizován v obci úřadu územního plánování.

(*Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24, vykonává přenesenou působnost podle odstavce 1 písm. a/ – tj. pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce, sále podle odst. 1 písm. d/...; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností*). Z citované díkce § 6 odst. 2 stavebního zákona je však zřejmé, že toto znění zahrnuje i případy, kdy daný pořizovatelský obecní úřad pořizuje územní plán pro vlastní obec, a potom s ohledem na popisovanou úpravu *opatření proti průtahům při územním plánování* musí platit, že daný režim lhůt se bude vztahovat i na případy, kdy tento obecní úřad bude územní plán pořizovat pro vlastní obec. V případě obce s rozšířenou působností, tj. obce, jejíž obecní úřad je úřadem územního plánování, bude však situace poněkud jiná. Stavební zákon ustanovení *opatření proti průtahům při územním plánování* v těchto případech aplikovat neumožňuje, a ani ze zákona o obcích nelze dovodit, že by zastupitelstvo takové obce mohlo (v samostatné působnosti) ukládat jak má při prodlevách s pořizováním a projednáváním územního plánu (v přenesené působnosti) postupovat.

O *pořízení* územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce zpravidla z vlastního podnětu, přičemž zákon současně stanoví, že o *pořízení* územního plánu může zastupitelstvo obce rozhodnout také na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, popř. i na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území dané obce.

Vzhledem k tomu, že vlastní *pořízení* a projednání návrhu územního plánu nepřichází v úvahu obecním úřadem každé obce, ale zpravidla jen úřadem obce s rozšířenou působností, jako *úřadem územního plánování*, pro obce v daném správním obvodu (popř. ještě *obecním úřadem*, který zajistí splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, přičemž tuto činnost může na základě *veřejnoprávních smluv* vykonávat i pro další obce ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností), je třeba, aby obec, která není obcí s úřadem územního plánování, příslušný úřad územního plánování o *pořízení* územního plánu



požádala.<sup>73</sup> Ke schválení žádosti o pořízení územního plánu je příslušná rada žadatelské obce, a schválení takové žádosti spadá do přenesené působnosti.

S ohledem na to, že v případě pořizování územních plánů bude v převážné většině případů obec, pro niž je územní plán pořizován, obcí odlišnou od obce pořizovatelské (obce s příslušným „pořizovatelským“ úřadem), a také s ohledem na to, že pořízení územního plánu může být vyvoláno i výhradní potřebou jiného subjektu, než je obec, pro niž má být územní plán pořízen, právní úprava také diferencuje pokud jde o režim úhrady nákladů na pořízení územního plánu. Jmenovitě tak stanoví, že náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení, zatímco náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel. V případě nákladů na nezbytné mapové podklady tyto uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak. Tam, kde by pořízení změny územního plánu vyplynulo ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace zásad územního rozvoje, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce. Konečně v případech, v nichž by pořízení změny územního plánu bylo vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem. Naproti tomu náklady spojené s projednáním územního plánu i v těchto případech hradí pořizovatel.

V případech, kde se územní plán pořizuje nikoliv z vlastního podnětu obce, ale na základě návrhu jiného subjektu (orgánu veřejné správy, občana obce, popř. fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území dané obce), zákon nejprve ukládá *posouzení a projednání* takového návrhu, a současně stanoví i jeho podmínky. Návrh *na pořízení územního plánu* se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje, a zákon pro něj předepisuje výslovné obsa-

---

<sup>73</sup> Pokud by se obec namísto na úřad územního plánování obrátila na případný obecní úřad, který může územně plánovací činnosti na základě *veřejnoprávních smluv* vykonávat i pro další obce ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností, bylo by přirozené třeba vedle žádosti ještě také uzavřít příslušnou veřejnoprávní smlouvu.

hové náležitosti. Takový návrh musí obsahovat jednak údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce, dále údaje o navrhované změně využití ploch na území obce, údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele, důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny a také návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu. Posouzení úplnosti návrhu a jeho souladu s právními předpisy přísluší pořizovateli<sup>74</sup>, který v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne, tuto skutečnost sdělí navrhovateli a předloží o tom také informaci zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu. Pokud však návrh splňuje všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem jej bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce, příslušné k vydání územního plánu, o pořízení územního plánu. Zastupitelstvo návrh posoudí, a i v případě, že splňuje všechny náležitosti, nemusí takový návrh schválit. To souvisí s již zmíněnou skutečností, že o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce rozhoduje v samostatné působnosti, s odpovědností za celkový rozvoj územního obvodu obce, a pokud neshledá návrh vhodný, účelný či potřebný může jej přirozeně zamítnout. O výsledku jednání zastupitelstva vždy však obec informuje bezodkladně jak navrhovatele, tak i pořizovatele, který návrh posuzoval.

Poté, co je zastupitelstvem rozhodnuto o pořízení územního plánu, což přichází v úvahu i při pořizování územního plánu z vlastního podnětu obce, se vždy nejprve zpracovává návrh zadání územního plánu. Návrh zadání územního plánu zpracovává pořizovatel, a to ve spolupráci s k tomu určeným zastupitelem. Obsah návrhu zadání právní úprava stanoví jen rámcově, přičemž pořizovateli toliko ukládá, aby v návrhu byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Z povahy věci je zřejmé, že v případě pořizování územního plánu na návrh budou hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu vycházet ze zastupitelstvem schváleného návrhu navrhovatele, a v případě pořizování územního plánu z vlastního podnětu bude východiska pro hlavní cíle a požadavky na

---

<sup>74</sup> K pořizovateli se návrh dostává cestou obce, pro jejíž území je pořízení územního plánu navrhováno.

zpracování návrhu územního plánu třeba stanovit přímo v rozhodnutí o pořízení územního plánu.<sup>75</sup>

Návrh zadání územního plánu se po jeho pořízení vedle obce, pro kterou se územní plán pořizuje, dále jednotlivě zasílá sousedním obcím, územně příslušnému krajskému úřadu a dotčeným orgánům. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.<sup>76</sup> Ve stejné lhůtě mohou k návrhu zadání územního plánu uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce. Současně s rozesláním návrhu zadáním uvedeným subjektům pořizovatel dále zajistí zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce. V uvedené lhůtě může také každý k návrhu zadání uplatnit své připomínky. K požadavkům dotčených orgánů, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí nebo k připomíncekám uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží, neboť jejich uplatnění v takto stanovené lhůtě je ovládáno zásadou koncentrace.

Pořizovatel poté, opět ve spolupráci s určeným zastupitelem, návrh zadání upraví a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo návrh posuzuje a schvaluje v samostatné působnosti, proto mu nelze také nelze upřít právo návrh zadání příp. neschválit. V takovém případě by byl návrh vrácen s příslušnými pokyny zastupitelstva pořizovateli k úpravě či dopracování. V případě schválení návrhu zadání potom může zastupitelstvo obce návrh schválit tzv. bez dalšího, nebo pokud to vyplývá z podnětu dotčeného orgánu, nebo i v jiných odůvodněných případech, zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování *konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení* územního

---

<sup>75</sup> V případě návrhu územního plánu pro vymezenou pro vymezenou část území hlavního města Prahy právní úprava navíc pro obsah zadání územního plánu požaduje ještě vymezit řešené území.

<sup>76</sup> V případě, kdy dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na **evropsky** významnou lokalitu či ptačí oblast, musí pořizovatel v návrhu zadání stanovit požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

plánu. Není-li však v zadání územního plánu zpracování konceptu uloženo, koncept se nezpracovává.

Pro zpracování *konceptu územního plánu*, tam, kde se k jeho zpracování přistupuje, současně platí, že pořizovatel k němu, to však jen tam, kde dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo nevyloučí významný vliv na **evropsky** významnou lokalitu či ptačí oblast, zajistí také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V návaznosti na zpracování konceptu územního plánu následuje jeho *veřejné projednání*, přičemž místo a čas tohoto veřejného projednání oznamuje pořizovatel veřejnou vyhláškou, a to nejméně 15 dnů předem. Mimo to pořizovatel k veřejnému projednání konceptu územního plánu přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, sousední obce a územně příslušný krajský úřad, v těchto případech nejméně 30 dnů předem. Současně pořizovatel zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl koncept územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí, a to jednak u pořizovatele a dále také v obci, pro kterou se územní plán pořizuje.

Ve lhůtě do 15 dnů ode dne projednání konceptu k němu mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky. Ve stejné lhůtě může mimo to každý ke konceptu uplatnit své připomínky. Dotčené orgány mají k uplatnění svých stanovisek ke konceptu lhůtu jen do 15 dnů ode dne jeho veřejného projednání.<sup>77</sup> Pokud jde o sousední obce, ty mohou ke konceptu uplatnit připomínky z hlediska využití navazujícího území, a to obdobně jako dotčené orgány ve lhůtě do 15 dnů ode dne jeho veřejného projednání. Přitom platí, že tyto obce ve stejné lhůtě musí o svých připomínkách informovat krajský úřad. Uplatnění námitek, připomínek a stanovisek v takto stanovených lhůtách je ovládáno zásadou koncentrace, což znamená, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží

---

<sup>77</sup> Výjimkou jsou případy, kdy dotčený orgán nejpozději při společném jednání doloží závažné důvody pro prodloužení lhůty k podání stanoviska, a v takovém případě se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, avšak nejdéle o 30 dnů.

Úlohou územně příslušného krajského úřadu v těchto souvislostech je zaujmout a do 30 dnů ode dne veřejného projednání konceptu územního plánu své stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace využívání území, zejména z hlediska širších územních vztahů, pro zajištění souladu obsahu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje, stejně jako se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Tam, kde je s konceptem územního plánu spojeno také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, se krajský úřad ve svém stanovisku vyjadřuje také k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.<sup>78</sup>

Souhrnné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území<sup>79</sup> tam, kde je předepisováno, projedná Rada obcí, která musí své vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s doporučením jedné varianty řešení sdělit pořizovateli do 30 dnů od předložení podkladů, jinak se k němu nepřihlíží.

V návaznosti na výsledky projednání konceptu územního plánu následuje zpracování *návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu*, který obsahuje návrh rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení. I tento návrh zpracovává pořizovatel společně s určeným zastupitelem. Zákonná úprava přitom stanoví, že návrh pokynů musí být odůvodněn, přičemž obsahem tohoto odůvodnění musí být zejména vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud přichází v úvahu), vyhodnocení souladů se stanovisky dotčených orgánů, stanoviskem krajského úřadu, popřípadě s výsledky řešení rozporů, politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, zdůvodnění výběru varianty řešení s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů variant na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení, jak byly zohledněny námítky a připomínky.

---

<sup>78</sup> Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že územní plán má negativní vliv na území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, lze návrh územního plánu přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto ministerstvo informuje o kompenzačních opatřeních **Evropskou komisí**.

<sup>79</sup> Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh pokynů, resp. pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, a činí tak opět v samostatné působnosti. Proto ani v tomto případě nelze zastupitelstvu upřít právo návrh pokynů příp. neschválit. V takovém případě by byl návrh pokynů také nutně vrácen pořizovateli k úpravě či dopracování.

Další fází v procesu pořizování a projednávání územního plánu je **zpracování vlastního návrhu** územního plánu. Návrh pořizuje pořizovatel sám, nikoliv společně s určeným zastupitelem jako v případě návrhu zadání či konceptu. Při zpracování návrhu územního plánu pořizovatel vychází z jeho schváleného *zadání*, a to tam, kde nebyl pořizován koncept, a tam, kde koncept pořizován byl, vychází schválených *pokynů* pro zpracování návrhu územního plánu.

Pro případ, že zadání obsahuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a nebyl pro předmětný územní plán zpracováván koncept (s jehož zpracováním a posouzením je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, bylo-li požadováno zadáním, vždy spojováno), potom musí být vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj součástí návrhu územního plánu, včetně vyjádření Rady obcí k němu po jeho projednání.

O návrhu územního plánu se koná tzv. **společné jednání** s dotčenými orgány, územně příslušným krajským úřadem, obcí, pro niž je územní plán pořizován a se sousedními obcemi. Místo a doba společného jednání o návrhu územního plánu se uvedeným subjektům oznamuje jednotlivě a to nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány mohou ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání k návrhu podat svá závazná stanoviska, a sousední obce mohou ve stejné lhůtě uplatnit své připomínky. Podání stanovisek a uplatnění připomínek v takto stanovené lhůtě je ovládáno zásadou koncentrace, což znamená, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám obcí se nepřihlíží.<sup>80</sup>

Tam, kde je s návrhem územního plánu spojeno také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a *nebyl zpracováván koncept*, se krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu územního plánu jmenovitě vyjadřuje k *vyhod-*

---

<sup>80</sup> Výjimkou jsou případy, kdy dotčený orgán nejpozději při společném jednání doloží závažné důvody pro prodloužení lhůty k podání stanoviska, a v takovém případě se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, avšak nejdéle o 30 dnů.

*nocení vlivů na životní prostředí*.<sup>81</sup> Souhrnné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území<sup>82</sup> i v tomto případě (do jisté míry obdobně, jako je tomu při pořizování konceptu) projedná Rada obcí, která musí své vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území sdělit pořizovateli do 30ti dnů od předložení podkladů, jinak se k němu nepřihlíží.

Po případné úpravě, s ohledem na výsledku projednání návrhu územního plánu, pořizovatel předloží návrh územního plánu, a to společně se zprávou o jeho projednání<sup>83</sup>, krajskému úřadu k *posouzení*. Tomu přísluší návrh územního plánu posuzovat z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K zaujetí stanoviska k návrhu územního plánu zákon krajskému úřadu stanoví lhůtu 30 dnů ode dne předložení všech stanovených podkladů s tím, že pokud krajský úřad ve stanovené lhůtě pořizovateli své stanovisko nesdělí, platí, že s předloženým návrhem územního plánu souhlasí. Pro případ, že krajský úřad zjistí a ve stanovisku upozorní pořizovatele na nedostatky návrhu územního plánu z jím sledovaných hledisek, může pořizovatel úřad v dalším postupu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění vytknutých nedostatků.

V návaznosti na posouzení návrhu územního plánu územně příslušným krajským úřadem následuje vlastní řízení o územním plánu, vedené již řízením o vydání *opatření obecné povahy*, s tím, že se o upraveném a posouzeném návrhu koná **veřejné projednání**. Řízení je zahajováno oznámením místa a času tohoto veřejného projednání, které pořizovatel doručuje

---

<sup>81</sup> Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že územní plán má negativní vliv na území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, lze koncept územního plánu přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto ministerstvo informuje o kompenzačních opatřeních **Evropskou komisí**.

<sup>82</sup> Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

<sup>83</sup> Obsahové náležitosti zprávy o projednání návrhu územního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

veřejnou vyhláškou. Stavební zákon bližší režim oznámení *veřejného projednání návrhu*<sup>84</sup> nestanoví, a proto platí obecný režim řízení o opatření obecné povahy ze správního řádu, v jehož smyslu je třeba dobu a místo konání veřejného projednání oznámit na úřední desce pořizovatelského správního orgánu nejméně 15 dnů před tímto projednáním, přičemž oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu zveřejní také na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat. Tzn., že v daném případě návrhu územního plánu, jakožto územně plánovacího dokumentu pro území vždy jmenovité obce, je třeba návrh zveřejnit, vedle úřední desky pořizovatele (je-li orgánem obce odlišné od obce, pro niž se územní plán pořizuje) na úřední desce obce, pro niž je územní plán pořizován. Z povahy věci se tady však patrně také neuplatní pravidlo ze správního řádu, které stanoví, že pokud by v dané věci hrozilo nebezpečí z prodlení, může příslušný správní orgán tuto dobu zkrátit, přičemž pokud nestanoví zvláštní zákon jinak, nemůže být tato doba kratší než 5 dnů. Oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu musí být zveřejněno taktéž způsobem umožňujícím dálkový přístup. Mimo to pořizovatel k veřejnému projednání návrhu územního plánu přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. Současně pořizovatel zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí, a to jednak u pořizovatele a dále také v obci, pro kterou se územní plán pořizuje.

Pro veřejné projednání návrhu územního plánu platí **námítkové a připomínkové řízení**. Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti,<sup>85</sup> a to nejpozději při veřejném projednání. Námitky musí být

---

<sup>84</sup> To na rozdíl od návrhu konceptu, kde stavební zákon výslovně předepisuje lhůtu nejméně 15 dnů předem.

<sup>85</sup> Zástupce veřejnosti může jako *námítku* uplatnit *věcně shodnou připomínku* zákonem předepsaného minimálního počtu občanů z daného území, kteří zástupce k jejímu uplatnění výslovně zmocnili. Zástupce veřejnosti může zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou



uplatněny písemně, musí být odůvodněny a současně musí být uvedeny údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezeno území dotčené námitkou. Námitky jsou předmětem rozhodnutí, rozhoduje se o nich v rámci rozhodování o vydání územního plánu jako opatření obecné povahy.

Nejpozději při veřejném projednání návrhu územního plánu může dále také každý uplatnit své připomínky.<sup>86</sup> O připomíncech se nerozhoduje, nicméně uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro opatření obecné povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění opatření obecné povahy.

Pro dotčené orgány při veřejném projednání návrhu územního plánu platí, že na závěr veřejného projednání uplatňují svá závazná stanoviska k připomíncech a námitkám. Pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek platí zásada koncentrace, což znamená, že k později uplatněným námitkám, připomíncech a stanoviskům se nepřihlíží. Zákon stanoví, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti, jako dotčené osoby oprávněné k podání námitek, musí být na tuto skutečnost upozorněny. Stejně tak platí, že k námitkám, připomíncech a stanoviskům ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje, se při vydání zásad územního rozvoje již nepřihlíží.

Po vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje jednak *návrh rozhodnutí o námitkách* k návrhu územního plánu (tam, kde předcházelo zpracování konceptu, připraví také návrh rozhodnutí o námitkách k tomuto

---

listinou, s prohlášením podepsaných osob, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námitek na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námitek podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti, že toto zmocnění přijímá.

<sup>86</sup> Půjde zejména o připomínky občanů. V případě, že bude v řízení o návrhu vystupovat zástupce veřejnosti se takto nabízí uplatnění připomínek odlišných, od „připomínky shodné“, která byla „překlopena“ v námitku zástupce veřejnosti. Naproti tomu tam, kde zástupce veřejnosti vystupovat nebude, může jít o jakékoliv připomínky.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon pro toto veřejné projednání – na rozdíl od režimu projednávání zásad územního rozvoje – provedeným vymezením subjektů, které mohou uplatňovat námitky, z okruhu podatelů námitek nevylučuje dotčené vlastníky pozemků a staveb, v tomto případě platí, že tyto osoby budou podávat připomínky jen stran jiných otázek.

konceptu), a v případě potřeby zajistí *úpravu návrhu územního plánu* v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Pokud by případně došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu, je třeba znovu nechat návrh posoudit krajským úřadem a opakovat veřejné projednání návrhu. Zákonná úprava počítá i s tím, že pokud by bylo třeba návrh územního plánu zcela přepracovat, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován.

Ještě předtím než pořizovatel předloží zastupitelstvu obce, pro niž je územní plán pořizován, **návrh na vydání územního plánu**, s příslušným odůvodněním, musí pořizovatel přezkoumat, zda je předmětný návrh pořízen a projednán v souladu se všemi zákonnými požadavky.<sup>87</sup> Zastupitelstvu obce je zákonnou úpravou uloženo, aby si také před vydáním územního plánu ověřilo, zda-li předložený návrh není v rozporu se zákonnými požadavky, jimiž je soulad s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu. Pokud zastupitelstvo obce žádný takový rozpor neshledá, může přistoupit k jeho schválení a vydání. Zastupitelstvo obce, jak bylo již výše poznamenáno, územní plán schvaluje a vydává ve formě opatření obecné povahy v *působnosti samostatné*. Vzhledem k tomu, že samotné pořizování a projednávání územního plánu je naproti tomu výkonem *přenesené působnosti* obce, a zákon zastupitelstvu obce do takto pořízeného návrhu neumožňuje nijak zasahovat, zastupitelstvo obce nemůže (obdobně jako zastupitelstvo kraje u zásad územního rozvoje) předložený návrh územního plánu jakkoliv upravovat, či jej měnit. Předložený návrh může pouze schválit, nebo neschválit. Neschválit jej přitom může i tehdy, pokud by daný návrh územního plánu nebyl v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu, tedy s hledisky, podle kterých musí zastupitelstvo návrh podle zákona posuzovat. Důvodem takového neschválení by např. mohla být představa zastupitelstva o jiném

---

<sup>87</sup> Pro případ, že by pořizovatel dospěl k závěru, že návrh není v souladu s předepsanými požadavky, musel by navrhnout jeho zamítnutí.

alternativním řešení, které by taktéž nemuselo být v rozporu s požadovanými hledisky. Proto také zákon výslovně stanoví, že v případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Opatření obecné povahy, jímž se vydává územní plán, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být, jako u každého jiného opatření obecné povahy, i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Územní plán jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a dopadá na blíže neurčený okruh adresátů, a jako takový, obdobně jako zásady územního rozvoje, územní plán vyvolává „hromadný“ či „skupinový“ efekt.

Právních účinků nabývá schválený územní plán jako opatření obecné povahy svým **doručením**. Územní plán se, obdobně jako jeho návrh, doručují veřejnou vyhláškou, a to toliko na úřední desce obecního úřadu obce, pro niž byl územní plán pořizován. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce. Současně přitom platí, že musí být splněna i podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu územního plánu možno zveřejnit jej na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se s ním lze seznámit.<sup>88</sup>

Územní plán opatří po dni nabytí jeho účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti.

Vydaný územní plán je **závazný** pro pořízení a vydání **regulačního plánu** zastupitelstvem obce, pro **rozhodování v území**, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy. To je jednak výrazem připomínané hierarchie, či návaznosti uspořádání jednotlivých nástrojů územního plánování, a v případě závaznosti pro územní rozhodování dále výrazem pravidla, že vynutitelné povinnosti lze

---

<sup>88</sup> Do územního plánu jako opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který územní plán vydal.

v návaznosti na opatření obecné povahy ve vztahu ke konkrétním osobám „prohlásit“ až příslušným realizačním rozhodnutím.

Zákonná úprava pro vydaný územní plán předepisuje také průběžný a pravidelný režim jeho vyhodnocování a *změn*, resp. *aktualizace*.<sup>89</sup> Stavební zákon výslovně ukládá pořizovateli předkládat zastupitelstvu obce vždy nejpozději do 4 let po vydání územního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky, zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.<sup>90</sup> Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu obce ke schválení konzultován s dotčenými orgány krajským úřadem.

Pokud zpráva vyústí v návrh změn územního plánu, postupuje se při jejich pořízení, projednání schválení a vydání obdobně podle pravidel pro vlastní pořízení, projednání, schválení a vydání územního plánu. Zastupitelstvo obce přitom může v rozhodnutí o pořízení změny územního plánu upustit od zadání i konceptu územního plánu v případech, kdy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu již součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu. V této souvislosti je třeba uvést, že zákonná úprava ve spojení se změnami, resp. aktualizací, územního plánu výslovně stanoví také významné pravidlo pro případné vymezování dalších zastavitelných ploch. Stavební zákon jmenovitě uvádí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V opačném případě změnou územního plánu další zastavitelné plochy vymezit nelze.

Se shora uvedeným souvisí i zákonem stanovená povinnost obce sledovat vždy aktuální stav územně plánovací dokumentace kraje a politiky územního rozvoje, a vždy uvést územní plán do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje, či jejich aktualizací. Do té doby nelze rozhodovat

---

<sup>89</sup> Stavební zákon u územního plánu hovoří výslovně o změnách. Jejich režim se však svojí podstatou neliší od aktualizace, kterýžto termín pro obdobný režim zákon používá u politiky územního rozvoje a stejně tak i u zásad územního rozvoje.

<sup>90</sup> Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

a postupovat podle těch částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

Obdobně platí, že důvodem změny územního plánu může být podle výslovné dikce správního řádu (§ 172 odst. 5) změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy, v jehož formě se územní plán vydává).

V této souvislosti je třeba uvést, že zákonná úprava ve spojení se změnami, resp. aktualizací, územního plánu výslovně stanoví také významné pravidlo pro případné vymezování dalších zastavitelných ploch. Stavební zákon jmenovitě uvádí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V opačném případě změnou územního plánu další zastavitelné plochy vymezit nelze.

Územní plán se *eviduje* v územně plánovací evidenci, kterou přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj, a která se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Data do předmětné evidence vkládá vždy příslušný krajský úřad, a to na návrh příslušného úřadu územního plánování, příp. jiného pořizovatelského obecního úřadu. Pokud jde o ukládání územního plánu, ten se primárně se *ukládá* vždy u obce, pro kterou byl pořízen. Mimo to pořizovatel územní plán, opatřený záznamem o jeho účinnosti, poskytuje místně příslušným stavebním úřadům, úřadu územního plánování (je-li pořizovatelem jiný obecní úřad), jakož i příslušnému krajskému úřadu. Pro *zveřejnění* platí, že se údaje o vydaném územním plánu zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup. Způsobem umožňujícím dálkový přístup se zveřejňuje i zpráva o uplatňování územního plánu, stejně jako informace o tom, kde je možné do něj a jeho dokladové dokumentace, stejně jako do zprávy o jeho uplatňování, nahlížet. Právo nahlížet do územního plánu má každý.

## Regulační plán

*Regulační plán* je nejkonkrétnějším druhem územně plánovací dokumentace, který znala i předchozí právní úprava. Nicméně stávající stavební zákon do jisté míry mění či upřesňuje jeho obsahové zaměření, a stejně tak mění či upřesňuje jeho funkce. Již z povahy regulačního plánu, jako nejkonkrétnějšího druhu územně plánovací dokumentace, vyplývá, že nebude zpracován pro celé území obce, kraje či vojenského újezdu, ale toliko jen pro jejich vždy *vymezenou část* či části. To ostatně potvrzuje i konkrétní znění právní úpravy, které v souvislosti s regulačními plány hovoří o řešených plochách, koridorech, či zastavěném nebo nezastavěném území.<sup>91</sup>

Zcela nově přitom zákonná úprava stanoví, že regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu *územní rozhodnutí*. To však platí jen tehdy, pokud je řešená plocha součástí zastavěného území, nebo zastavitelného území. V případě, že řešená plocha je součástí nezastavěného území, regulační plán tuto funkci plnit nemůže.<sup>92</sup> Obdobně novou funkcí regulačního plánu propříště je, že regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zákona o pozemkových úpravách<sup>93</sup>, a může být tedy zpracován namísto tohoto plánu.

Svým postavením a posláním regulační plán zpravidla, a to jak věcně, resp. obsahově, a stejně tak i časově, navazuje na *zásady územního rozvoje*, nebo *územní plán*. Jedinou výjimkou pořízení regulačního plánu, aniž by navazovalo na zásady územního rozvoje nebo na územní plán, je případ pořízení regulačního plánu v obci, kde není územní plán, a situace vyžaduje pořízení regulačního plánu pro zastavěné nebo pro nezastavěné území, nebo kdy má být regulační plán přijat namísto plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

---

<sup>91</sup> Tak může být ve vztahu k jednomu a témuž území obce, území kraje či území vojenského újezdu pořízeno i více regulačních plánů, se zaměřením každého z nich na jinou řešenou plochu či koridor v daném území.

<sup>92</sup> Podle § 2 odst. 1, písm. f) stavebního zákona se nezastavěným územím rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

<sup>93</sup> Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Regulační plán se pořizuje a vydává z vlastního nebo jiného podnětu,<sup>94</sup> nebo na žádost. Pořizování a projednávání regulačních plánů přísluší na úrovni krajů *krajským úřadům*, na úrovni obcí *úřadům územního plánování* (obecní úřady obcí s rozšířenou působností), nebo pořizovatelským *obecním úřadům*, které zajistily splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, schvalování a vydávání územního plánu potom přísluší na návrh pořizovatele *zastupitelstvu kraje*, či *zastupitelstvu obce*, na jejichž úrovni je vždy předmětný regulační plán pořizován.<sup>95</sup> Zastupitelstvo přitom regulační plán vydává ve formě *opatření obecní povahy*, a činí tak i v tomto případě *v samostatné působnosti*.<sup>96</sup>

Podle předchozí úpravy se regulační plány pořizovaly a vydávaly jen ve vztahu k území obce, nebo její části, schvalovaly zastupitelstvem obce, a i ony měly předepisovanou závaznou a směrnou část, přičemž závaznou část zastupitelstvo vyhlášovalo taktéž, jako v případě územních plánů obcí, obecně závaznou vyhláškou. Od nové formy vyhlásování této územně plánovací dokumentace, která se již nedělí na závaznou a směrnou část, se taktéž zejména očekává vyšší stupeň ochrany dotčených subjektivních práv, a dále i větší variabilitnost jejich posláním a využitím (to ve spojení s tím, že mohou za určitých podmínek plnit funkci územních rozhodnutí, a mohou být vydávány a i na žádost).

---

<sup>94</sup> Okruh subjektů, které mohou podat tzv. jiný podnět k pořízení regulačního plánu, platná právní úprava ani nevymezuje, ani neomezuje. Tzn., že jej mohou podat fyzické osoby, právnické osoby, ale i další subjekty, jako jsou zejména správní orgány.

<sup>95</sup> Na území hl. města Prahy platí, že regulační plán navazující na územní plán hl. města Prahy pořizuje magistrát a schvaluje zastupitelstvo hl. města Prahy, regulační plán navazující na územní plán pro vymezenou část území hl. města Prahy pořizuje úřad městské části a schvaluje zastupitelstvo dané městské části.

V případě územních plánů pro území vojenských újezdů přísluší jejich pořizování újezdním úřadům a jejich schvalování Ministerstvu obrany.

<sup>96</sup> Tady je třeba poznamenat, že se objevuje i názor, že regulační plán je vydáván zastupitelstvem v přenesené působnosti – srov. Doležal, J., Mareček, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátlová, Z.: *Nový stavební zákon v teorii a praxi*, Linde Praha 2006, str. 56. Autor tohoto příspěvku tento názor nesdílí, neboť § 5 stavebního zákona vcelku jednoznačně stanoví, že *Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje*.

Po obsahové stránce regulační plán stanoví ve vždy řešené ploše podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán přitom vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.<sup>97</sup>

*Procedura pořízení, projednání, schválení a vydání regulačního plánu*, obdobně jako v případě procedury u zásad územního rozvoje a u územního plánu, počítá s tím, že vlastnímu řízení o vydání regulačního plánu jako opatření obecné povahy předchází jmenovitě upravené postupy. Spadá sem posouzení *podnětu* k pořízení regulačního plánu a rozhodnutí o něm, pořízení a schválení **žadání** regulačního plánu, a následuje **zpracování návrhu** regulačního plánu a jeho projednání ve *společném jednání* pořizovatele s dotčenými orgány, a v případě regulačního plánu na úrovni obce, kde pořizovatelem je orgán, odlišný od orgánů obce, pro niž se regulační plán pořizuje, též s obcí, pro niž se daný regulační plán pořizuje. Pokud jde o pravidla pořizování regulačního plánu na *žádost*, tady platí, že se již k žádosti přikládá návrh regulačního plánu (nepřichází tak v úvahu zadání).

Při pořizování a vydávání regulačního plánu z *podnětu* o pořízení regulačního plánu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu:

- zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,
- zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu,
- Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

---

<sup>97</sup> Bližší podrobnosti obsahu regulačního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.



V případě regulačních plánů na úrovni obcí navíc právní úprava umožňuje i to, aby při zastupitelstvo obce, pro niž je má být regulační plán pořizován, rozhodlo již ve spojení s pořizováním územního plánu a regulační plán nechalo pořídit ve spojeném procesu pořizování. Právní úprava stanoví, že zastupitelstvo obce, pro niž je územní plán pořizován, může v odůvodněných případech rozhodnout o spojeném pořízení územního plánu a regulačního plánu.<sup>98</sup> V těchto případech potom podle výslovné zákonné úpravy platí, že veřejné projednání návrhu musí splňovat požadavky pro projednání územního plánu i regulačního plánu.

Pořizování a vydávání regulačního plánu *na žádost* zainteresované fyzické nebo právnické osoby bude přicházet v úvahu tam, kde, jak bylo již výše poznamenáno, zásady územního rozvoje (úroveň kraje) nebo územní plán (úroveň obce, popř. vojenského újezdu) uložily ve vybraných plochách či koridorech pořízení regulačního plánu, jako podmínku pro rozhodování o změnách v území (a dosud k jeho pořízení nedošlo z jiného impulsu). V těchto případech současně platí, že zásady územního rozvoje nebo územní plán musí také stanovit podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které plní funkci zadání regulačního plánu.

Proto také toto pořizování a vydávání regulačního plánu, tj. pořizování a vydávání regulačního plánu na žádost,<sup>99</sup> platná právní úprava umožňuje jen tehdy:

- pokud tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán, a
- je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.

Nesplňují-li zásady územního rozvoje nebo územní plán, na něž by měl příslušný regulační plán navazovat, tyto zákonné podmínky, nelze regulační plán na žádost pořídit.

Pořizování regulačního plánu na *žádost* je nutno odlišit od pořizování regulačního plánu *z podnětu* tzv. jiného subjektu, který obdobně jako v případě žádosti, bude při podání podnětu na vydání regulačního plánu „osobně“ zainteresován. Uplatnění podnětu, na rozdíl od žádosti, bude přicházet v úvahu tam, kde zásady územního rozvoje nebo územní plán samy

---

<sup>98</sup> § 57 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>99</sup> Žádost o pořízení regulačního plánu přitom může směřovat i k tomu, aby regulační plán nahrazoval jmenovitá územní rozhodnutí.

výslovně neukládají pořízení regulačního plánu, avšak z pohledu zainteresovaného subjektu se pořízení a vydání regulačního plánu jeví jako vhodné k nahrazení územních rozhodnutí přicházejících v úvahu u jeho záměru.

To, zda se regulační plán pořizuje z podnětu, nebo na žádost, se také promítá do režimu úhrady nákladů na jeho pořízení. Tento režim úhrady současně zohledňuje případy, kdy je pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiného subjektu, než je obec či kraj, k jejichž území se regulační plán vztahuje, jakož i situace, kdy je obec, pro niž je regulační plán pořizován, nemá postavení pořizovatelské obce.

Tak platí, že v případech, kdy je regulační plán pořizován z *podnětu*, náklady na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel. Obec, pro jejíž území pořizuje regulační plán úřad územního plánování, dále zpravidla hradí náklady spojené s označením řešené plochy tabulí a náklady na nezbytné mapové podklady. Zákonná úprava přitom nevyklučuje, aby se obec, pro niž je regulační plán pořizován a „pořizovatelská“ obec, příp. dohodly o úhradě nákladů spojených s označením řešené plochy tabulí a nákladů na nezbytné mapové podklady jinak. V případě regulačních plánů na úrovni kraje hradí náklady spojené s označením řešené plochy tabulí a náklady na nezbytné mapové podklady kraj.

Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiného subjektu, než je obec či kraj, pro něž je regulační plán pořizován, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem. Náklady spojené s označením řešené plochy tabulí a náklady na nezbytné mapové podklady však i tady hradí příslušná obec či kraj.

Při pořizování regulačního plánu *na žádost* potom platí, že jeho zpracování, mapové podklady a označení řešené plochy tabulí zajišťuje a hradí žadatel. Pokud jde o náklady spojené s projednáním regulačního plánu, ty i v tomto případě, obdobně jako u regulačního plánu pořizovaného z podnětu, hradí pořizovatel

Rozdíl v režimech pořizování regulačního plánu z *podnětu* a pořizování regulačního plánu *na žádost*, se dále projevují také v samotné pořizovací proceduře. To souvisí již s tím, že pořizování regulačního plánu z podnětu bude zpravidla přicházet v úvahu tam, kde zásady územního rozvoje nebo

územní plán pořízení regulačního plánu neuložily, a neobsahují tedy jeho zadání (proto je nutno je zpracovat, projednat a schválit), zatímco režim případů pořizování územního plánu na žádost je naopak vázán právě na to, že zásady územního rozvoje nebo územní plán pořízení regulačního plánu uložily a obsahují podmínky, které jsou jeho zadáním (proto zpracování, projednání a schválení regulačního plánu tuto fázi nezahrnuje). Rozdíly právní úprava dále stanoví také pro pořízení návrhu regulačního plánu, kdy v případě pořizování regulačního plánu z podnětu pořízení návrhu zajišťuje pořizovatel, zatímco v případě pořizování regulačního plánu na žádost pořízení návrhu zajišťuje žadatel a návrh „již“ přikládá k žádosti o pořízení regulačního plánu.

Pokud jde o *pravidla pořizování regulačního plánu z podnětu*, tj. jak z vlastního podnětu (podnět zastupitelstva obce či zastupitelstva kraje, pro něž má být regulační plán pořizován), nebo jiného podnětu (podnět zainteresované fyzické osoby, zainteresované právnické osoby, či jiného zainteresovaného subjektu), právní úprava nejprve stanoví jeho obsahové a formální náležitosti. Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání<sup>100</sup> základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a zpravidla i návrh jeho zadání. Návrh zadání nebude podnět obsahovat tehdy, pokud by měl regulační plán navazovat na zásady

---

<sup>100</sup> Zdůraznění obecných náležitostí podání má z povahy věci význam především pro případy, kdy půjde nikoliv o „vlastní“, nýbrž o tzv. „jiný“ podnět. Pro obecné náležitosti podání platí režim § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podle něhož: *Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnická osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.*

územního rozvoje nebo na územní plán, který by s pořízením příslušného regulačního plánu počítal a jeho zadání by již obsahoval.<sup>101</sup>

O podnětu k pořízení regulačního plánu přísluší rozhodovat vždy příslušnému zastupitelstvu obce či zastupitelstvu kraje<sup>102</sup>. V případech tzv. jiných podnětů je proto třeba, by byl předmětný podnět zainteresovaného subjektu podán právě u obce nebo kraje, příslušné či příslušného k vydání regulačního plánu. Jde-li o pořízení regulačního plánu z tzv. vlastního podnětu, je jeho zařazení na pořad jednání zastupitelstva výlučně vnitro-organizační záležitostí jednání orgánů té které obce nebo toho kterého kraje.

Pokud příslušné zastupitelstvo neshledá podnět důvodný, podnět odloží, v opačném případě rozhodne o pořízení regulačního plánu. Je-li součástí podnětu návrh zadání regulačního plánu, zastupitelstvo může tento návrh upravit či nechat upravit. Vzhledem k tomu, že dané rozhodování zastupitelstva obce či kraje je rozhodováním v samostatné působnosti, je třeba dovést, že zastupitelstvo obdobně může v případě potřeby upravit či nechat upravit i „zadání“, které je případně součástí předcházející územně plánovací dokumentace, a takto upravené „zadání“ se dostane do režimu návrhu zadání. Návrh zadání regulačního plánu zastupitelstvo postupuje pořizovateli k projednání.

Pro projednání návrhu zadání regulačního plánu platí, že návrh zadání pořizovatel vystaví nejméně po dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí v obci, pro jejíž území má být regulační plán pořízen (v dotčených obcích, jde-li o regulační plán na úrovni kraje), a toto vystavení oznámí na úřední desce obce, resp. dotčených obcí, a současně i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Mimo to pořizovatel návrh zadání regulačního plánu jednotlivě zašle příslušným dotčeným orgánům. U regulačních plánů na úrovni obcí tam, kde je pořizovatelem orgán, odlišný od orgánů obce, pro niž je regulační plán pořizován, zasílá pořizovatel návrh zadání regulačního plánu též obci, pro kterou regulační plán pořizuje. V rámci procedury projednání návrhu zadání regulačního plánu garantuje právní úprava „každému“ požadavky na obsah předmětného zadání, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřej-

---

<sup>101</sup> Tzn., že zadání předmětného regulačního plánu by již bylo součástí regulačnímu plánu předcházející územně plánovací dokumentace.

<sup>102</sup> Zastupitelstvo obce či zastupitelstvo kraje rozhoduje o podnětu k pořízení regulačního plánu v samostatné působnosti.

nění<sup>103</sup>. Pokud jde o dotčené orgány, ty mohou uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah zadání vyplývající z právních předpisů do 30 dnů od obdržení návrhu zadání. Uplatnění připomínek v takto stanovené lhůtě je ovládáno zásadou koncentrace, což znamená, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Pořizovatel poté návrh zadání regulačního plánu na základě uplatněných požadavků upraví a předloží jej příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Spolu s návrhem zadání předloží zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky do jeho návrhu zapracovány. Zastupitelstvo návrh posuzuje a schvaluje v samostatné působnosti, proto mu nelze také upřít právo návrh zadání příp. neschválit. V takovém případě by byl návrh vrácen s příslušnými pokyny zastupitelstva pořizovateli k úpravě či dopracování.

Další fází v procesu pořizování a projednávání regulačního plánu je zpracování **vlastního návrhu** regulačního plánu, které přísluší pořizovateli. Ten na základě schváleného zadání zajistí pro příslušnou obec nebo či kraj zpracování jak návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury, tak dále, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis, také zpracování dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí, a pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání nevyloučil vliv daného záměru na **evropsky** významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pořizovatel zajistí i posouzení takového možného vlivu.<sup>104</sup>

O návrhu regulačního plánu se koná tzv. **společné jednání** s dotčenými orgány, a v případě regulačního plánu na úrovni obce, kde pořizovatelem je orgán, odlišný od orgánů obce, pro niž se regulační plán pořizuje, též

---

<sup>103</sup> Tak mohou mj. své požadavky v případě návrhu zadání regulačního plánu pořizovaného na úrovni kraje uplatnit i příslušné, navrženým zadáním dotčené, obce.

<sup>104</sup> V případech, kdy v návaznosti na to, že orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání nevyloučil vliv daného záměru na **evropsky** významnou lokalitu nebo ptačí oblast, byl takový vliv projednávaného záměru prokázán, a tento vliv nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu z hlediska těchto vlivů, lze návrh regulačního plánu přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto ministerstvo informuje o kompenzačních opatřeních **Evropskou komisí**.

s obcí, pro niž se daný regulační plán pořizuje. Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu dotčeným orgánům a obci, pro niž regulační plán pořizuje. Místo a doba společného jednání o návrhu regulačního plánu se uvedeným subjektům oznamuje jednotlivě a to nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány mohou ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání k návrhu podat svá závazná stanoviska. Podání stanovisek a uplatnění připomínek v takto stanovené lhůtě je ovládáno zásadou koncentrace, což znamená, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám obcí se nepřihlíží.<sup>105</sup>

Pokud jde o *pravidla pořizování regulačního plánu na žádost*, i tady právní úprava nejprve stanoví její obsahové a formální náležitosti. Žádost o vydání regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání<sup>106</sup> základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu a návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí.

V porovnání s obsahem podnětu, tak žádost, jak bylo již výše poznamenáno, neobsahuje návrh zadání regulačního plánu, neboť pořízení regulačního plánu na žádost přísluší jen tam, kde se s jeho pořízením počítá již v zásadách územního rozvoje, nebo v územním plánu, a tato dokumentace současně stanoví podmínky jeho pořízení, které jsou zadáním regulačního plánu.

Žádost o pořízení regulačního plánu se podává vždy u příslušného pořizovatele.

---

<sup>105</sup> Výjimkou jsou případy, kdy dotčený orgán nejpozději při společném jednání doloží závažné důvody pro prodloužení lhůty k podání stanoviska, a v takovém případě se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, avšak nejdéle o 30 dnů.

<sup>106</sup> Pro obecné náležitosti podání platí režim § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podle něhož: Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

Specifikem procedury pořizování regulačního plánu na žádost je, žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „*dohoda o parcelaci*“). Mimo to dále platí, že obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen „*plánovací smlouva*“).<sup>107</sup> Právní úprava současně vymezuje seznam příloh, které je třeba k žádosti o pořizování regulačního plánu připojit. Tak se k žádosti o pořizování regulačního plánu připojují:

- stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud záměr řešený regulačním plánem toto posouzení vyžaduje,
- posouzení vlivu na **evropsky** významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na obsah zadání takovýto vliv nevyloučil,
- návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,
- údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,

---

<sup>107</sup> Bližší podrobnosti obsahu žádosti o pořizování regulačního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- návrh plánovací smlouvy (pokud obec nebo kraj vydání regulačního plánu uzavřením takové smlouvy (*o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury*) podmínily).

Všechny tyto „přílohy“, resp. jejich pořízení, si musí zajistit sám žadatel, který všude tam, kde je to třeba, se musí jednotlivě obrátit na příslušné orgány a další subjekty. Pořízení vlastního návrhu regulačního plánu přitom musí zajistit osobami, splňujícími kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.<sup>108</sup>

O návrhu regulačního plánu se v tomto případě tzv. *společné jednání* s dotčenými orgány, a příp. s dotčenou obcí, nevede.

Posouzení návrhu se v této fázi pořizování regulačního plánu omezuje na jeho posouzení v rámci posouzení žádosti jako celku, kdy pořizovatel posuzuje úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajišťuje řešení případných rozporů.

Tam, kde je k žádosti připojen návrh *plánovací smlouvy*, pořizovatel zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Návrh plánovací smlouvy zastupitelstvo posuzuje a schvaluje v samostatné působnosti.

Zvláštní pozornost, a to obdobně jako v případě pořizování regulačního plánu z podnětu, je věnována možným dopadům negativního vlivu záměru regulačního plánu na území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost vymezuje § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>109</sup> I tady platí, že v případech, kdy v návaznosti na to, že orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na obsah zadání nevyloučil vliv daného záměru z pohledu životního prostředí na **evropsky** významnou lokalitu nebo ptačí oblast, byl takový vliv projednávaného záměru prokázán, a tento vliv nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu z hlediska těchto vlivů, lze návrh regulačního plánu přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území **evropsky** významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto ministerstvo informuje o kompenzačních opatřeních **Evropskou komisí**.



Po projednání návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, a to jak při pořizování regulačního plánu z podnětu, tak při pořizování regulačního plánu na žádost, následuje již vlastní řízení o regulačním plánu s tím, že se o upraveném a posouzeném návrhu dále koná jeho **veřejné projednání**.<sup>110</sup> Místo a čas tohoto veřejného projednání oznamuje pořizovatel veřejnou vyhláškou, kterou zároveň doručí návrh regulačního plánu, a současně návrh vystaví k veřejnému nahlédnutí, a to jednak u pořizovatele a dále také v obci, pro kterou se regulační plán pořizuje. Veřejné projednání oznámí a návrh regulačního plánu vystaví nejméně 15 dnů přede dnem veřejného projednání, s dobou jeho vystavení 30 dnů. Současně oznámení veřejného projednání doručí způsobem umožňujícím dálkový přístup. Mimo to pořizovatel o veřejném projednání návrhu regulačního plánu vyrozumí jednotlivě jednak obec, pro kterou je regulační plán pořizován, a dále v úvahu přicházející dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem. Dále platí, že pořizovatel v součinnosti s příslušnou obcí nebo krajem také zajistí označení dotčené plochy tabulí se základními informacemi o návrhu regulačního plánu, a to rovněž nejméně 30 dnů přede dnem veřejného projednání. V případě pořizování regulačního plánu na žádost označení dotčené plochy tabulí zajistí žadatel.

Pro veřejné projednání návrhu regulačního plánu platí také, jako v předchozích případech zásad územního rozvoje a územního plánu, **ná-**

---

<sup>110</sup> Právní úprava přitom výslovně počítá s tím, že v případech, kdy je pořizovatelským úřadem krajský úřad, se postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu spojují s vlastním pořizováním a veřejným projednáváním návrhu regulačního plánu (§ 72 a pásl. stavebního zákona).

V případě regulačního plánu pořizovaného z podnětu pořizovatel obstará dokumentaci vlivů a zajistí zpracování posudku. V případě regulačního plánu pořizovaného na žádost dokumentaci vlivů a posudek zajišťuje žadatel, a přikládá ji k žádosti. Stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí však v takovém případě nepřikládá.

Posudek a dokumentace vlivů se zveřejňují, každý může ve lhůtě pro podání námitek a připomínek k návrhu regulačního plánu podat k posudku a dokumentaci vlivů své vyjádření pořizovateli. Posudek, dokumentace vlivů a příp. vyjádření k nim musí být projednány na veřejném projednání za účasti příslušného úřadu, které může být sloučeno s veřejným projednáním návrhu regulačního plánu. Poté příslušný úřad nejdéle do 15 dnů ode dne veřejného projednání zašle stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí pořizovateli, který je musí zohlednit. Stanovisko je součástí odůvodnění návrhu regulačního plánu.

**mitkové a připomínkové řízení.** Námitky proti návrhu regulačního plánu mohou podat pouze osoby, které by přicházely v úvahu jako účastníci územního řízení.<sup>111</sup> V případě návrhu regulačního plánu *nepřichází* v úvahu uplatnění námitek *zástupcem veřejnosti*. Námitky jsou předmětem rozhodnutí, rozhoduje se o nich v rámci rozhodování o vydání regulačního plánu jako opatření obecné povahy.

Nejpozději při veřejném projednání návrhu regulačního plánu může dále také každý uplatnit své připomínky.<sup>112</sup> O připomínkách se nerozhoduje, nicméně uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro opatření obecné povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění opatření obecné povahy.

Dotčené orgány jsou oprávněny uplatňovat závazná stanoviska.

Námitky a připomínky k návrhu regulačního plánu a stanoviska dotčených orgánů k němu lze uplatnit nejpozději při veřejném projednání. K námitkám a připomínkám uplatněným k věci, o kterých bylo rozhodnuto v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje, se nepřihlíží. Pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek platí zásada koncentrace, což znamená, že k později uplatněným námitkám, připomínkám a stanoviskům se nepřihlíží. Návazně pořizovatel vyhodnotí výsledky veřejného projednání návrhu regulačního plánu a po tomto vyhodnocení vyhodnocení v případě potřeby zajistí úpravu návrhu. V případě, že se jedná o regulační plán pořizovaný na žádost, pořizovatel úpravu návrhu nezajišťuje, ale návrh

---

<sup>111</sup> Vymezení okruhu účastníků územního řízení upravuje § 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to tak, že: *Účastníky územního řízení jsou žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Účastníky územního řízení dále jsou vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, a společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.*

<sup>112</sup> Tak mohou, vedle fyzických a právnických osob mj. své požadavky v případě návrhu regulačního plánu pořizovaného na úrovni kraje uplatnit i příslušné, navrženým regulačním plánem dotčené, obce.

k zajištění jeho úpravy postoupí samotnému žadateli. Pokud by případně došlo k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, je třeba zopakovat veřejné projednání návrhu za účasti dotčených orgánů a obce, pro jejíž území je regulační plán pořizován. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

Upravený **návrh regulačního plánu** předkládá pořizovatel k projednání a schválení zastupitelstvu obce či kraje, na jejichž úrovni je daný regulační plán pořizován. Předložení návrhu zastupitelstvu však ještě předchází přezkoumání návrhu pořizovatelem, a to s ohledem na to, zda je předmětný návrh pořízen a projednán v souladu se všemi zákonnými požadavky.<sup>113</sup> Návrh na *vydání regulačního plánu* se vždy předkládá s příslušným odůvodněním, přičemž součástí tohoto odůvodnění musí být i výsledek tohoto jeho bezprostředně předcházejícího posouzení pořizovatelem. Navíc tam, kde jde o regulační plán pořizovaný na žádost, a kde bylo jeho vydání podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (která se samostatně projednává a schvaluje příslušným zastupitelstvem předem), se k návrhu přikládá také tato schválená plánovací smlouva.

Poté, co je návrh regulačního plánu zastupitelstvu obce či zastupitelstvu kraje pořizovatelem předložen, zastupitelstvo taktéž ještě posuzuje, zda není předložený návrh v rozporu s výsledky jeho projednání a s dalšími zákonnými požadavky. Jestliže zastupitelstvo žádný takový rozpor neshledá, může přistoupit k schválení a vydání regulačního plánu. Obdobně jako v případě zásad územního rozvoje a územního plánu zastupitelstvo regulační plán, jak ostatně bylo již výše uvedeno pro celou územně plánovací dokumentaci, schvaluje v *působnosti samostatné* a vydává jej ve formě *opatření obecné povahy*. I tady platí, že vzhledem k tomu, že samotné pořizování a projednávání regulačního plánu je naproti tomu výkonem *přenesené působnosti* obce či kraje, a zákon zastupitelstvu do takto pořízeného návrhu, obdobně jako u zásad územního rozvoje či u územního plánu, neumožňuje nijak zasahovat, zastupitelstvo nemůže předložený návrh regulačního plánu upravovat, či jej měnit. Předložený návrh může pouze schvá-

---

<sup>113</sup> Pro případ, že by pořizovatel dospěl k závěru, že návrh není v souladu s předepsanými požadavky, musel by navrhnout jeho zamítnutí.

lit, nebo neschválit. Proto také zákon výslovně stanoví, že v případě, že příslušné zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem regulačního plánu nebo s výsledky jeho projednání, návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání nebo jej zamítne.

Opatření obecné povahy, jímž se vydává regulační plán, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být, jako u každého jiného opatření obecné povahy, i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Regulační plán jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a zpravidla dopadá na blíže neurčený okruh adresátů, a v tomto smyslu mají také do jisté míry „hromadný“ či „skupinový“ efekt.<sup>114</sup>

Právních účinků nabývá schválený regulační plán jako opatření obecné povahy svým **doručením**. Regulační plán se obdobně jako jeho návrh, doručuje veřejnou vyhláškou. V případě regulačního plánu vydávaného na úrovni kraje se regulační plán vyvěšuje jak na úřední desce příslušného kraje, resp. jeho krajského úřadu, tak na úředních deskách obecních úřadů dotčených obcí. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce, na které byl regulační plán vyvěšen nejpozději. Současně musí být splněna podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě regulačního plánu na úrovni obce se regulační plán vyvěšuje toliko na úřední desce obecního úřadu obce, pro niž byl předmětný regulační plán pořizován. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na dané úřední desce. Současně přitom platí, že musí být splněna i podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu regulačního plánu možno zveřejnit jej na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se s ním lze seznámit.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Specifikem jsou případy, kdy bude moci regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí. Takový regulační plán bude obvykle dopadat na konkrétní adresáty, a je otázkou, zda v případě těchto regulačních plánů bude mít dané „rozhodnutí“ i „materiální znaky“ opatření obecné povahy.

<sup>115</sup> Do regulačního plánu jako opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který regulační plán vydal.

V případě doručování regulačního plánu pořizovaného a vydávaného na žádost z povahy věci platí, že schválený a vydaný regulační plán se také, tzv. jednotlivě, doručuje jeho žadateli.<sup>116</sup>

Regulační plán opatří po dni nabytí jeho účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti.

Vydaný regulační plán je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. S tím souvisí i zákonná povinnost obce uvést regulační plán z podnětu do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje nebo následně vydaným územním plánem anebo jeho změnou vymezující veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, a stejně tak i zákonná povinnost kraje uvést do souladu regulační plán vydaný z podnětu kraje s následně vydanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje. Do zajištění požadovaného souladu regulačního plánu s nadřazenými nástroji územního plánování nelze podle jeho dotčených částí postupovat.

Obdobně platí, že důvodem změny regulačního plánu může být podle výslovné dikce správního řádu (§ 172 odst. 5) změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy, v jehož formě se regulační plán vydává).

Zvláštním specifikem územně plánovací dokumentace na úrovni obcí přitom je, že změnu územního plánu může příp. vyvolat i potřeba určitého jmenovitého řešení v regulačním plánu. Podle výslovného znění právní úpravy může zastupitelstvo obce odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Re-

---

<sup>116</sup> Nejen v této souvislosti je třeba poznamenat, že podle výslovné dikce stavebního zákona lze práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost převést písemnou *veřejno-právní smlouvou*, jejíž přílohou je regulační plán.

K regulačním plánům pořízeným na žádost je třeba ještě poznamenat, že regulační plán pořízený na žádost platí 3 roky ode dne nabytí jeho účinnosti, není-li v něm stanovena lhůta delší. Platnosti přitom pozbývá, pokud ve lhůtě platnosti nebyla podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, příp. nebylo započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno nebo žádost zamítnuta po uplynutí lhůty jeho platnosti.

gulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu, avšak vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

U regulačních plánů se na rozdíl od zásad územního rozvoje a územních plánů, jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace, nepočítá s průběžným a pravidelným režimem jejich vyhodnocování a **změn**, resp. *aktualizace*.

Nicméně platí, že v případě potřeby (nad rámec výše pospaných případů, kdy je třeba do regulačních plánů zasahovat) regulační plány změnit lze. Tak především platí, že regulační plán z podnětu lze měnit z podnětu zastupitelstva, které je příslušné k jeho vydání, a regulační plán pořízený na žádost lze měnit na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj plynoucí.

Regulační plán se *eviduje* v územně plánovací evidenci, kterou přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj, a která se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Data do předmětné evidence vkládá vždy příslušný krajský úřad, a to buďto z vlastní iniciativy nebo na návrh příslušného úřadu územního plánování, příp. jiného pořizovatelského obecního úřadu. Pokud jde o ukládání regulačního plánu, ten se primárně se *ukládá* vždy u kraje či obce, pro který či kterou byl pořízen. Mimo to pořizovatel regulačního plánu, opatřený záznamem o jeho účinnosti, poskytuje místně příslušným stavebním úřadům, úřadu územního plánování (je-li pořizovatelem krajský úřad či jiný obecní úřad), jakož i příslušnému krajskému úřadu (jde-li o regulační plán na úrovni obce). Pro *zveřejnění* platí, že se údaje o vydaném regulačním plánu zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup. Způsobem umožňujícím dálkový přístup se zveřejňuje i zpráva o uplatňování regulačního plánu, stejně jako informace o tom, kde je možné do něj a jeho dokladové dokumentace, jakož i do zprávy o jeho uplatňování, nahlížet. Právo nahlížet do regulačního plánu má každý.

#### 2.4.4. Vymezení zastavěného území

Pojem „zastavěné území“ je, jak vyplývá ze souvislostí platné právní úpravy spojován se zastavěným územím obce, přičemž platí, že na území

obce lze vymezit jedno nebo více zastavěných území.<sup>117</sup> Zastavěné území obce se zpravidla vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Stávající stavební zákon přitom stanoví, že zastavěné území obce může být vymezeno i bez územního plánu samostatným postupem,<sup>118</sup> přičemž se vymezení zastavěného území vydává, také jako územně plánovací dokumentace (rovněž samostatným) *opatřením obecné povahy*.

*Vymezení zastavěného území*, pořizované v samostatném postupu, přísluší pořizovat **úřadu územního plánování**, vydává je formou opatření obecné povahy nikoliv zastupitelstvo obce, ale **rada obce**, a to v **přenesené působnosti**.

Podle předchozí úpravy vymezení zastavěného území v samostatném postupu v úvahu nepřicházelo. Zastavěné území se, a to jako tzv. současně zastavěné území, vymezovalo v územních plánech obcí, nebo v regulačních plánech (ty se pořizovaly a vydávaly jen ve vztahu k území obce, nebo její části). To však až od účinnosti novelizace stavebního zákona provedené zákonem č. 83/1998 Sb., která v tomto směru stanovila, že se v územním plánu obce, a v případě, že pro řešené území není schválen územní plán obce, v regulačním plánu, také vyznačí hranice současně zastavěného území. Při určování současně zastavěného území obce se vycházelo z údajů katastru nemovitostí. Pro tyto případy platí, že zastavěné území se považuje současně zastavěné území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v územním plánu obce nebo v regulačním plánu, a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace. (§ 189 odst. 1 nynějšího stavebního zákona).

---

<sup>117</sup> Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

<sup>118</sup> K tomu srov. judikaturu: Podmínkou pro vymezení zastavěného území samostatným postupem dle § 59 stavebního zákona z roku 2006 je neexistence jakékoliv platné územně plánovací dokumentace typově odpovídající územnímu plánu dle citovaného zákona řešící dotčené území. (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008-136, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Stávající stavební zákon přitom pamatuje i na případy, kdy obce neměly či nemají takto vymezené současně zastavěné území, a pro tyto případy ve svém § 2 odst. 1, písm. d) výslovně stanoví, že pokud obec nemá vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí, jako tzv. intravilán.

Od možnosti vymežit zastavěné území samostatným postupem, tj. nikoliv vždy jen územním plánem, se očekává zejména větší operativnost tohoto postupu, což může být praktické zejména u menších obcí, a to zejména těch, u nichž se nemusí aktuálně jako nezbytné jevit pořízení a vydání územního plánu.

Pro vymezení zastavěného území stavební zákon stanoví jmenovitou **proceduru**, která obdobně jako ve výše uvedených případech územně plánovací dokumentace dílem předchází vlastnímu řízení o vydání vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy, a dílem představuje toto samotné řízení. Řízení o vydání vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy předchází *žádost obce*<sup>119</sup> o *pořízení vymezení zastavěného území*, podanou úřadu územního plánování, následuje zpracování *návrhu a místní šetření*<sup>120</sup>, projednání návrhu s dotčenými orgány a jeho dopracování. O takto projednaném a v případě potřeby upraveném návrhu vymezení zastavěného území dále úřad územního plánování zahájí a vede řízení o jeho vydání jako *opatření obecné povahy*. Řízení se zahajuje zveřejněním návrhu vymezení zastavěného území na úřední desce příslušné obce, přičemž se daný návrh v obci současně vystaví.

Řízení má povahu **námitkového a připomínkového řízení**, námitky mohou podat pouze vlastníci pozemků v intravilánu<sup>121</sup> a vlastníci sousedí-

---

<sup>119</sup> K žádosti musí daná obec zároveň přiložit, resp. předat, kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

<sup>120</sup> K návrhu se mohou vyjadřovat toliko dotčené orgány, které svá stanoviska uplatní do 30 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.

<sup>121</sup> Rozumí se vlastníci pozemků v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále vlastníci pozemků vně intravilánu, s povahou zastavěných stavebních pozemků, stavebních proluk, pozemních komunikací nebo jejich částí, ze kterých jsou vjezdy na



cích pozemků, a tyto mohou vést po jejich vyhodnocení k úpravě návrhu zastavěného území.<sup>122</sup> Námitky v tomto případě *nemůže* podat *zástupce veřejnosti*. Stavební zákon při řízení o vydání vymezení zastavěného území *nepočítá* s tzv. veřejným projednáním návrhu. Řízení o návrhu tak bude zpravidla probíhat jako písemné, správní orgán však podle úpravy obsažené ve správním řádu může určit, že řízení s *veřejným projednáním návrhu* spojeno bude. V takových případech potom platí, že doba a místo konání veřejného projednání musí být sděleny na úřední desce, či úředních deskách, nejméně 15 dnů před tímto projednáním. Pokud by v dané věci hrozilo nebezpečí z prodlení, může příslušný správní orgán tuto dobu až na 5 dnů. Oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu musí být zveřejněno taktéž způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Pokud jde o lhůtu k podání námitek, tu je třeba s ohledem na skutečnost, že ji stavební zákon nevymezuje, dovozovat z obecné úpravy obsažené ve správním řádu. Tak je nutno dovodit, že námitky proti návrhu vymezení zastavěného území je nutno podat nejpozději do 30ti dnů ode dne jeho zveřejnění,<sup>123</sup> přičemž taktéž z obecné úpravy platí, že předmětné námitky musí být podány v písemné formě a musí být odůvodněné. Námitky jsou předmětem *rozhodnutí*, rozhoduje se o nich v rámci rozhodování o vydání vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy.

Připomínky může podat každý. Zákon lhůtu pro uplatnění takových připomínek nestanoví, z povahy věci je zřejmé, že tuto lhůtu musí stanovit sám správní orgán. Pokud by se však konalo veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy, potom platí, že připomínky je třeba uplatnit nejpozději při tomto projednání s tím, že při vlastním veřejném projednání návrhu lze uplatňovat i připomínky ústní. O připomínkách se nerozhoduje, nicméně uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro opatření obecné

---

ostatní pozemky zastavěného území, ostatních veřejných prostranství, jakož i dalších pozemků, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, opět s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a pozemků pro zahradnictví.

<sup>122</sup> Pokud by na základě tohoto řízení došlo příp. ke změně návrhu, musí tuto změnu úřad územního plánování projednat s dotčenou obcí a dotčenými orgány znovu při místním šetření.

<sup>123</sup> Tato lhůta je nepřekročitelná, zákon stanoví, že zmeškání tohoto úkonu nelze prominout.

povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění opatření obecné povahy.

Pro vymezení zastavěného území platí, že je lze vydat jen tehdy, je-li v souladu s výsledky projednání. Jak bylo již uvedeno, vymezení zastavěného území se vydává formou opatření obecné povahy a k jejímu vydání je příslušná rada dané obce, která tak činí v přenesené působnosti. V případě, že rada obce nesouhlasí s předloženým návrhem nebo s výsledky jeho projednání, sama jej nemůže měnit, může jen stanovit a schválit pokyny pro přepracování návrhu a vrátit jej úřadu územního plánování k úpravě a novému projednání.

Opatření obecné povahy, jímž se vydává vymezené zastavěné území obce, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být, jako u každého jiného opatření obecné povahy, i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a zpravidla dopadá na blíže neurčený okruh adresátů. Tak potom do značné míry obdobně jako územní plán, jímž se také vymezuje zastavěné území, zakládá vymezení zastavěného území „hromadný“ či „skupinový“ efekt.

Právních účinků takto vydané vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy nabývá **doručením** veřejnou vyhláškou. Vymezení zastavěného území, které se vždy vztahuje toliko k určité obci, se vyvěšuje pouze na úřední desce obecního úřadu obce, pro niž bylo předmětné vymezení zastavěného území pořizeno a vydáno. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na dané úřední desce. Současně přitom platí, že musí být splněna i podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu vymezení zastavěného území možno zveřejnit je na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se s ním lze seznámit.<sup>124</sup>

Vymezení zastavěného území opatří po dni nabytí jeho účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti. V územně plánovací evidenci, kterou přísluší pro celé území republiky vést

---

<sup>124</sup> Do vymezení zastavěného území jako opatření obecné povahy a jejich odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který vymezení zastavěného území vydal.

Ministerstvu pro místní rozvoj, se vymezení zastavěného území *neviduje*. Pokud jde o *ukládání* vymezení zastavěného území, to pořizovatel ukládá u obce, pro kterou bylo dané vymezení pořízeno. Přitom z povahy věci vyplývá, že vymezení zastavěného území se také *poskytuje* vždy příslušnému stavebnímu úřadu pro potřeby výkonu jeho působnosti.

Platná právní úprava přitom výslovně počítá s tím, že pokud by příp. došlo ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně,<sup>125</sup> v jehož důsledku je nutné změnit vymezené zastavěné území, pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. V takovém případě by bylo pro nové vymezení zastavěného území třeba znovu realizovat celý shora popsany postup jeho pořízení, projednání a vydání.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon do jisté míry primárně vychází z toho, že se vymezení zastavěného území provádí územním plánem, platí, že vymezení zastavěného území provedené samostatným postupem a vydané samostatným opatřením obecné povahy pozbývá platnosti vydaným územním plánem, který toto zastavěné území převzal.

#### 2.4.5. Územní opatření

Nynější stavební zákon zavádí jako relativně samostatný nástroj územního plánování institut tzv. územních opatření, k nimž jmenovitě řadí *územní opatření o stavební uzávěře* (omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území v nezbytném rozsahu) a *územní opatření o asanaci území* (po živelné pohromě, havárii).

Územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území má taktéž formu *opatření obecné povahy*, vydává je také (jako v případě vymezení zastavěného území) **rada obce**, a také v **přenesené působnosti**. Stavební zákon současně počítá s tím, že se územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci může dotýkat území více obcí, a v takovém případě bude k vydání tohoto opatření *rada kraje*, a to opět v *přenesené působnosti*. To platí i pro případy, že má opatření vydávat rada obce, ale je nečinná.

---

<sup>125</sup> To by mohlo přicházet v úvahu pro rozpor s právními předpisy.

## Územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce. Pro jeho vydávání je předepisována forma *opatření obecné povahy*.

Po obsahové stránce, či z pohledu poslání územního opatření o stavební uzávěře se nejedná o novum stavebně právní úpravy, nová je toliko relativní samostatnost tohoto nástroje územního plánování a také procesní forma, která je pro tento institut předepisována. Podle předchozí právní úpravy se *stavební uzávěra* vyhlášovala *územním rozhodnutím*, popř. *nařízením* obce či kraje. Přitom je třeba poznamenat, že při změnách a rušení stavebních uzávěr vyhlášených podle právních předpisů účinných před 31. prosincem 2006 a při povolování výjimek z nich se postupuje podle tohoto zákona.<sup>126</sup>

Od nové formy vymezování stavební uzávěry se zejména očekává vyšší operativnost v řešení problémů a situací, u nichž potřeba stavební uzávěry vyvstává, a to včetně vyššího stupně ochrany dotčených, a to zejména vlastnických, práv k příslušným nemovitostem.

Pokud jde o *proceduru pořízení a vydání územního opatření o stavební uzávěře*, zákonná úprava i v tomto případě nepřímo odlišuje proceduru, která předchází řízení o vydání územního opatření jako opatření obecné povahy a dále vlastní proceduru řízení o vydání tohoto opatření.

Před vlastním řízením o vydání územního opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy se ukládá *návrh*, který je pořizován z vlastního nebo jiného podnětu, písemně projednat s dotčenými orgány, které mohou uplatnit ve stanovené lhůtě svá stanoviska. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření dohodnut.

---

<sup>126</sup> Toto pravidlo bylo do textu nynějšího stavebního zákona vloženo při jeho novelizaci provedené zákonem č. 191/2008 Sb. Jinými slovy takto zákon stanoví, že předmětné dřívější rozhodnutí (individuální správní akt) či nařízení (normativní správní akt – právní předpis) lze shodně měnit opatřením obecné povahy, jako aktem „smíšeného“ charakteru.

Vlastní řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře jako *opatření obecné povahy* je stavebním zákonem upraveno jen rámcově, a to jako řízení, v němž mohou být uplatněny *námítky*. Námítky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře mohou podat vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být daným územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny, a dále zástupce veřejnosti.<sup>127</sup> Stavební zákon přitom v tomto případě dále ještě počítá s tím, že právo podat námítky může dalším osobám stanovit či založit zvláštní předpis. Ze samotného správního řádu potom vyplývá, že námítky mohou podat i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, to však jen tehdy, pokud tak určí sám správní orgán.

V ostatních otázkách se řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy již zcela řídí správním řádem. Tak zejména platí, že řízení o vydání územního opatření se zahajuje zveřejněním jeho návrhu na úřední desce, doručením veřejnou vyhláškou. V případech, kdy by šlo o územní opatření o stavební uzávěře, které by se týkalo více obcí, potom by pro zahájení řízení bylo rozhodující to zveřejnění návrhu, němuž by došlo nejpozději. Řízení o návrhu bude zpravidla probíhat jako *písemné*, správní orgán může určit, že řízení bude spojeno s *veřejným projednáním* návrhu. V takových případech potom platí, že doba a místo konání veřejného projednání musí být sděleny na úřední desce, či úředních deskách, nejméně 15 dnů před tímto projednáním. Pokud by v dané věci hrozilo nebezpečí z prodlení, může příslušný správní orgán tuto dobu až na 5 dnů. Oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu musí být zveřejněno taktéž způsobem umožňujícím dálkový přístup.

---

<sup>127</sup> Zástupce veřejnosti může jako *námítku* uplatnit *věcně shodnou připomínku* zákonem předepsaného minimálního počtu občanů z daného území, kteří zástupce k jejímu uplatnění výslovně zmocnili. Zástupce veřejnosti může zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, s prohlášením podepsaných osob, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti, že toto zmocnění přijímá.

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky. Zákon lhůtu pro uplatnění takových připomínek nestanoví, z povahy věci je zřejmé, že tuto lhůtu musí stanovit sám správní orgán. Pokud by se však konalo veřejné projednání návrhu územního opatření, potom platí, že připomínky je třeba uplatnit nejpozději při tomto projednání s tím, že při vlastním veřejném projednání návrhu lze uplatňovat i připomínky ústní, a jejich obsah bude třeba protokolovat. Uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro dané územní opatření jako opatření obecné povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění územního opatření.

Subjekty oprávněné k podání námitek mají k podání námitek lhůtu do 30ti dnů od zveřejnění návrhu. Námitky musí být podány písemně a musí být odůvodněné. Zmeškání lhůty pro podání námitek nelze prominout. Námitky přitom musí být podány písemně i v případě, že se koná veřejné ústní projednání návrhu.

Opatření obecné povahy, jímž se vydává územní opatření o stavební uzávěře, se vyhotovuje písemně, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být, jako u každého jiného opatření obecné povahy, i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Územní opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a zpravidla dopadá na blíže neurčený okruh adresátů, s příslušným „skupinovým“ či „hromadným“ efektem.<sup>128</sup>

Právních účinků nabývá schválené či vydané územní opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy svým **doručením**. Územní opatření se obdobně jako jeho návrh, doručuje veřejnou vyhláškou. V případě územního opatření o stavební uzávěře vydávaného na úrovni kraje se územní opatření vyvěšuje jak na úřední desce příslušného kraje, resp. jeho krajského úřadu, tak na úředních deskách obecních úřadů dotčených obcí. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce, na

---

<sup>128</sup> Specifikem zřejmě budou stavební uzávěry malého rozsahu, u pozemků s konkrétními vlastníky, a je otázkou, zda (do jisté míry obdobně jako v případě regulačních plánů nahrazujících územní rozhodnutí) bude mít takové opatření o stavební uzávěře i tento efekt, tzn. dané „materiální znaky“ opatření obecné povahy.

keré bylo územní opatření vyvěšeno nejpozději. Současně musí být splněna podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě územního opatření o stavební uzávěře na úrovni obce se územní opatření vyvěšuje toliko na úřední desce obecního úřadu obce, na jejíž úrovni bylo předmětné územní opatření pořizováno. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na dané úřední desce.<sup>129</sup> Současně přitom platí, že musí být splněna i podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu územního opatření o stavební uzávěře možno zveřejnit je na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se lze s územním opatřením seznámit.<sup>130</sup>

Územní opatření o stavební uzávěře opatří po dni nabytí jeho účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti. V územně plánovací evidenci, kterou přísluší pro celé území republiky vést Ministerstvu pro místní rozvoj, se územní opatření o stavební uzávěře **neviduje**. Pokud jde o **ukládání** územní opatření o stavební uzávěře, to pořizovatel ukládá u obce, pro kterou bylo dané územní opatření pořizeno. Přitom z povahy věci vyplývá, že územní opatření o stavební uzávěře se také **poskytuje** vždy příslušnému stavebnímu úřadu pro potřeby výkonu jeho působnosti.

Pro případ, že by došlo ke změně nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy, v jehož formě se územní opatření vydávají), byla by tato skutečnost podle výslovné dikce správního řádu (§ 172 odst. 5) důvodem změny takto dotčeného územního opatření.

Specifikem režimu územního opatření o stavební uzávěře podle stavebního zákona je, že v případě potřeby může příslušná rada, která územní opatření vydala, povolit na žádost **výjimku** z omezení nebo zákazu stavební

---

<sup>129</sup> V případě územních opatření se jako aktuální může v některých případech ukázat obecné pravidlo ze správního řádu, které stanoví, že pokud by hrozila vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti již dnem vyvěšení. To však musí být v předmětném opatření výslovně uvedeno.

<sup>130</sup> Do územního opatření jako opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který územní opatření vydal.

činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, pokud povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Pro takové rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry platí, že se proti němu nelze odvolat.

### **Územní opatření o asanaci území**

*Územní opatření o asanaci území* se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Pro jeho vydávání je předepisována forma *opatření obecné povahy*.

Po obsahové stránce, či z pohledu poslání územního opatření o asanaci území se rovněž nejedná o novum stavebně právní úpravy, nová je taktéž relativní samostatnost tohoto nástroje územního plánování a také procesní forma, která je pro tento institut předepisována. Podle předchozí právní úpravy se potřeby *asanace území* se řešily v územních plánech obcí vymezením ploch pro provedení pro provedení asanací nebo asanačních úprav. Od nové formy vymezení asanace území, se zejména očekává vyšší operativnost v řešení problémů a situací, u nichž potřeba asanace území vystává.

Pokud jde o *proceduru pořízení a vydání územního opatření o asanaci území*, zákonná úprava i tady nepřímou odlišuje proceduru probíhající ještě před samotným řízením o vydání územního opatření jako opatření obecné povahy a dále vlastní proceduru řízení o vydání tohoto opatření.

Před vlastním řízením o vydání územního opatření o asanaci území jako opatření obecné povahy se musí **návrh**, který je pořizován z vlastního nebo jiného podnětu, písemně projednat s dotčenými orgány, které mohou uplatnit ve stanovené lhůtě svá stanoviska. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření dohodnut.

Vlastní řízení o vydání územního opatření o asanaci území jako *opatření obecné povahy* je stavebním zákonem upraveno jen rámcově, a to jako řízení, v němž mohou být uplatněny **námítky**. Námítky proti návrhu územního opatření o asanaci území mohou podat vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva



mohou být daným územním opatřením o asanaci území přímo dotčeny, a dále zástupce veřejnosti.<sup>131</sup> Stavební zákon přitom v tomto případě dále ještě počítá s tím, že právo podat námitky může dalším osobám stanovit či založit zvláštní předpis. Ze samotného správního řádu potom vyplývá, že námitky mohou podat i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, to však jen tehdy, pokud tak určí sám správní orgán.

V ostatních otázkách se řízení o vydání územního opatření o asanaci území jako opatření obecné povahy již zcela řídí správním řádem. Tak zejména platí, že řízení o vydání územního opatření se zahajuje zveřejněním návrhu na úřední desce, doručením veřejnou vyhláškou. V případech, kdy by šlo o územní opatření, které by se týkalo více obcí, potom by pro zahájení řízení bylo rozhodující to zveřejnění návrhu, němuž by došlo nejpozději. Řízení o návrhu bude zpravidla probíhat jako *písemné*, správní orgán může určit, že řízení bude spojeno s *veřejným projednáním návrhu*. V takových případech potom platí, že doba a místo konání veřejného projednání musí být sděleny na úřední desce, či úředních deskách, nejméně 15 dnů před tímto projednáním. Pokud by v dané věci hrozilo nebezpečí z prodlení, může příslušný správní orgán tuto dobu až na 5 dnů. Oznámení o době a místě konání veřejného projednání návrhu musí být zveřejněno taktéž způsobem umožňujícím dálkový přístup.

K návrhu územního opatření o asanaci území může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky. Zákon lhůtu pro uplatnění takových připomínek nestanoví, z povahy věci je zřejmé, že tuto lhůtu musí stanovit sám správní orgán. Pokud by se však konalo veřejné projednání návrhu územního opatření, potom platí, že připomínky je třeba

---

<sup>131</sup> Zástupce veřejnosti může jako *námitku* uplatnit *věcně shodnou připomínku* zákonem předepsaného minimálního počtu občanů z daného území, kteří zástupce k jejímu uplatnění výslovně zmocnili. Zástupce veřejnosti může zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, s prohlášením podepsaných osob, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námitky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námitky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti, že toto zmocnění přijímá.

uplatnit nejpozději při tomto projednání s tím, že při vlastním veřejném projednání návrhu lze uplatňovat i připomínky ústní, a jejich obsah bude třeba protokolovat. Uplatněné připomínky mají povahu podkladu pro územního opatření jako opatření obecné povahy a správní orgán je povinen se jimi v tomto smyslu také zabývat a stejně tak se s nimi vypořádat v odůvodnění územního opatření.

Subjekty oprávněné k podání námitek mají k podání námitek lhůtu do 30ti dnů od zveřejnění návrhu. Námitky musí být podány písemně a musí být odůvodněné. Zmeškání lhůty pro podání námitek nelze prominout. Námitky přitom musí být podány písemně i v případě, že se koná veřejné ústní projednání návrhu.

Opatření obecné povahy, jímž se vydává územní opatření o asanaci území, se vyhotovuje písemně, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být, jako u každého jiného opatření obecné povahy, i rozhodnutí o uplatněných námitkách. Územní opatření jako opatření obecné povahy míří na relativně určitý předmět úpravy a zpravidla dopadá na blíže neurčený okruh adresátů, s příslušným „skupinovým“ či „hromadným“ efektem

Právních účinků nabývá schválené či vydané územní opatření o asanaci území jako opatření obecné povahy svým **doručením**. Územní opatření o asanaci území se obdobně jako jeho návrh, doručuje veřejnou vyhláškou. V případě územního opatření o asanaci území vydávaného na úrovni kraje se územní opatření vyvěšuje jak na úřední desce příslušného kraje, resp. jeho krajského úřadu, tak na úředních deskách obecních úřadů dotčených obcí. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce, na které bylo územní opatření vyvěšeno nejpozději. Současně musí být splněna podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě územního opatření o asanaci území na úrovni obce se územní opatření vyvěšuje toliko na úřední desce obecního úřadu obce, na jejíž úrovni bylo předmětné územní opatření pořizováno. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na dané úřední desce.<sup>132</sup> Současně přitom

---

<sup>132</sup> V případě územních opatření se jako aktuální může v některých případech ukázat obecné pravidlo ze správního řádu, které stanoví, že pokud by hrozila vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti již dnem vyvěšení. To však musí být v předmětném opatření výslovně uvedeno.

platí, že musí být splněna i podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu územního opatření o asanaci území možno zveřejnit je na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se lze s územním opatřením seznámit.<sup>133</sup>

Územní opatření o asanaci území opatří po dni nabytí jeho účinnosti, jako opatření obecné povahy, příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti. V územně plánovací evidenci, kterou přísluší pro celé území republiky vést Ministerstvu pro místní rozvoj, se územní opatření o asanaci území **neevizuje**. Pokud jde o **ukládání** územního opatření o asanaci území, to pořizovatel ukládá u obce, pro kterou bylo dané územní opatření pořízeno. Přitom z povahy věci vyplývá, že územní opatření o asanaci území se také *poskytuje* vždy příslušnému stavebnímu úřadu pro potřeby výkonu jeho působnosti.

Pro případ, že by došlo ke změně nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy, v jehož formě se územní opatření vydávají), byla by tato skutečnost podle výslovné dikce správního řádu (§ 172 odst. 5) důvodem změny takto dotčeného územního opatření.

U územního opatření o asanaci území potom specifikem podle stavebního zákona je, že takové územní opatření má bezprostřední dopad na vydanou dotčenou územně plánovací dokumentaci, která dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území pozbývá v dotčeném území a rozsahu účinnosti. To má pak za následek vyvolání změny dotčené územně plánovací dokumentace, nebo vydání zcela nové územně plánovací dokumentace, reflektující či zahrnující dopady z územního opatření o asanaci území, a její účinností potom pozbývá účinnosti předmětné územní opatření o asanaci území.

---

<sup>133</sup> Do územního opatření jako opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

## 2.5. PŘEZKOUMÁNÍ AKTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VYDANÝCH VE FORMĚ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Jak bylo výše zdůrazňováno v podmínkách současného stavebního zákona byla pro vydávání mnohých nástrojů územního plánování zavedena forma *opatření obecné povahy* podle správního řádu. Ve formě opatření obecné povahy se tak nově vydávají všechny druhy územně plánovací dokumentace, tj. *zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán*, dále pak tzv. *samostatné vymezení zastavěného území*, a konečně i tzv. *územní opatření*, jako *územní opatření o stavební uzávěře* a *územní opatření o asanaci území*.

Všechny *tyto akty*, vydávané v režimu stavebního zákona ve formě opatření obecné povahy, jakož i *rozhodnutí o námitkách*, která jsou součástí předmětných opatření a jsou zahrnuta a uváděna v rámci jejich odůvodnění, jako správní akty *sui generis* podléhají také přezkoumání pro případ jejich rozporu s právními předpisy. To přichází v úvahu v prvé řadě ve *správním přezkumu*.

V případě rozhodnutí o námitkách je ve všech případech opatření obecné povahy, vydávaných v režimu stavebního zákona, jejich režim přezkoumání stejný, u samotného opatření obecné povahy je režim jejich přezkoumání mírně diferencován.

Možnost přezkoumání **rozhodnutí o námitkách** pro rozpor s právními předpisy stavební zákon blíže neupravuje a proto se pro režim přezkoumání rozhodnutí o námitkách, a s tím související jejich příp. změnu či zrušení, v plném rozsahu uplatní úprava obsažená ve správním řádu. Ve všech případech opatření obecné povahy, vydávaných v režimu stavebního zákona platí, že se proti rozhodnutí o námitkách nelze *odvolat* (příp. podat rozklad). Za zákonem stanovených podmínek však přichází v úvahu jednak *obnova řízení*, a dále i *přezkumné řízení*.

*Obnova řízení* by mohla prakticky přicházet v úvahu zejména tehdy, kdy by bylo zrušeno či změněno některé ze závazných stanovisek dotčených orgánů, o něž se rozhodnutí o námitkách rozhodujícím způsobem opíralo. Výsledkem řízení by potom bylo nové rozhodnutí o námitkách. Důvoditelnost uplatnění obnovy řízení lze v daném případě opírat o ustanovení

§ 174 odst. 1 správního řádu, který pro celé řízení ve věci opatření obecné povahy odkazuje na přiměřené použití ustanovení části druhé správního řádu.

Řízení může být zahajováno jak na návrh, tak z moci úřední. Návrh na povolení obnovy řízení se podává do 3 měsíců ode dne, kdy se účastník dozvěděl o důvodech obnovy (lhůta subjektivní), nejdéle však do 3 let od právní moci rozhodnutí (lhůta objektivní), a to v daném případě přímo u orgánu, který rozhodnutí o námitkách vydal. V případě nařízení obnovy řízení z povahy věci přichází v úvahu jen lhůta objektivní, přičemž platí, že správní orgán musí v této lhůtě nejen řízení zahájit, ale současně musí v této lhůtě, resp. do konce této lhůty, také o nařízení obnovy rozhodnout a rozhodnutí vydat. V případě povolení nebo nařízení obnovy nové řízení opět vede orgán, který rozhodnutí vydal, a to jako orgán, „jehož rozhodnutí se důvod obnovy týká“. Novým rozhodnutím se původní rozhodnutí o námitkách ruší.

**Přezkumné řízení** by potom mohlo přicházet v úvahu jednak pro rozpor daného rozhodnutí se zákonem nebo pro vady řízení, které vydání tohoto rozhodnutí předcházelo. Přitom platí, že k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popř. na jeho správnost, se nepřihlíží. Výsledkem přezkumného řízení by potom mohla být změna, nebo zrušení rozhodnutí o námitkách. Dovoditelnost uplatnění režimu přezkumného řízení v daném případě nelze, na rozdíl od obnovy řízení, opírat o ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu, který pro celé řízení ve věci opatření obecné povahy odkazuje na přiměřené použití ustanovení části druhé správního řádu, neboť zde musí mít přednost svým způsobem speciální úprava ze správního řádu, a tou je úprava obsažená v § 158 odst. 2, odkazující na přiměřené užití úpravy obsažená v § 156 odst. 2 správního řádu (zatímco pro případy obnovy řízení obdobná speciální úprava chybí). Ustanovení § 158 odst. 2 stanoví, že ustanovení § 156 odst. 2, které upravuje specifický režim přezkoumání úkonů podle části čtvrté správního řádu, se (krom úkonů podle části čtvrté) přiměřeně použije i na úkony správního orgánu prováděné podle části druhé, třetí páté nebo šesté, jejichž zrušení není zvláště upraveno. V případě rozhodnutí o námitkách v rámci opatření obecné povahy jde o úkon podle části šesté, a jeho zrušení není v této části nijak zvláště

upraveno (za zvláštní úpravu přitom rozhodně nelze považovat obecný odkaz na přiměřené užití části druhé pro celé řízení). Za tohoto stavu věci je tak třeba postupovat přiměřeně podle ustanovení § 156 odst. 2 správního řádu. Podle tohoto ustanovení platí, že úkon, který je v rozporu s právními předpisy (a nejde přitom jen o vady, které lze opravit), zruší správní orgán, který jej vydal nebo učinil, a to s účinky ode dne, kdy byl daný úkon vydán či učiněn. Úkon, v daném případě rozhodnutí o námitkách, se zrušuje usnesením, a takové usnesení lze vydat, resp. zrušit rozhodnutí o námitkách lze, po dobu, po kterou trvají jeho účinky. V ostatním se na tento postup použijí přiměřeně ustanovení o přezkumném řízení z části druhé správního řádu.

Přitom je třeba zdůraznit, že podle výslovné dikce správního řádu (§ 172 odst. 5) může být změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součástí opatření obecné povahy) důvodem změny vlastního opatření obecné povahy.

Na důsledky rozhodnutí o změně či zrušení rozhodnutí o námitkách, jako rozhodnutí, jež je součástí opatření obecné povahy, pak v jistém smyslu právě v návaznosti na citované ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu pamatuje i samotný stavební zákon. Pro případ změny či zrušení rozhodnutí o námitkách u *zásad územního rozvoje* podle stavebního zákona dále platí, že kraj je povinen uvést zásady územního rozvoje do souladu s tímto rozhodnutím, a do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí zásad územního rozvoje, které jsou rozhodnutím o námitkách dotčeny. Totéž obdobně platí i v případě *územního plánu*, kdy je stavebním zákonem stanoveno, že pokud dojde ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec povinna uvést územní plán do souladu s tímto rozhodnutím, a do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí územního plánu, které jsou rozhodnutím o námitkách dotčeny. Stejně tak v případě změny nebo zrušení rozhodnutí o námitkách u *regulačního plánu* jsou obec či kraj, jejichž zastupitelstvo regulační plán vydalo, povinny uvést regulační plán do souladu s tímto rozhodnutím, a do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí regulačního plánu, které jsou rozhodnutím o námitkách dotčeny. V případě *vymezení zastavěného území* dokonce platí, že pokud by příp. došlo ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změnit vymezené zastavěné území, pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. Pokud jde o *územní opatření*, tady stavební

zákon žádné důsledky změny či zrušení rozhodnutí o námitkách pro vlastní opatření obecné povahy nestanoví, a proto platí, že toliko pravidlo ze správního řádu, že změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách (jako součásti opatření obecné povahy) může být důvodem změny vlastního opatření obecné povahy.

Pokud jde o možnost přezkoumání samotných **opatření obecné povahy**, vydávaných v režimu stavebního zákona, lze z právní úpravy především dovodit, že ve všech případech platí, že proti opatření obecné povahy nelze podat *opravný prostředek*, což se týká jak *odvolání*, tak *případného rozkladu*, ale stejně tak to platí i pro *návrh na obnovu řízení*. Na druhé straně však již zřejmě nelze zcela vyloučit *nařízení obnovy řízení z moci úřední*. Dále u opatření obecné povahy zákonná úprava výslovně počítá s *přezkumným řízením*.

*Nařízení obnovy řízení* by mohlo prakticky přicházet v úvahu zejména tehdy, kdy by bylo zrušeno či změněno některé ze závazných stanovisek dotčených orgánů, které bylo podkladem pro návrh zásad územního rozvoje, návrh územního plánu, návrh regulačního plánu, návrh vymezení zastavěného území či návrh územního opatření. Obdobně by zřejmě měla přicházet v úvahu obnova řízení i tam, kdy by bylo zrušeno či změněno rozhodnutí o námitkách, jako rozhodnutí, jež „bylo podkladem“ pro dané opatření obecné povahy.<sup>134</sup> Dovoditelnost uplatnění obnovy řízení lze v daném

---

<sup>134</sup> Vzhledem k tomu, že pro tyto případy § 172 odst. 5 správního řádu výslovně stanoví, že zrušení či změna pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy, a tato změna by již bez dalšího měla být provedena za využití projednací postupů podle stavebního zákona, nejeví se v daných souvislostech obnova řízení praktická. To tím spíše, že orgánem, který by měl provádět obnovu řízení je tentýž orgán, který je příslušný rozhodnout o potřebě změny ve smyslu § 172 odst. 5 správního řádu.

V případě zrušení či změny jiného podkladového aktu, typicky stanoviska dotčeného orgánu (které je pro potřeby opatření obecné povahy v režimu stavebního zákona vždy stanoviskem závazným), je však již situace jiná a také podstatně složitější. Tady se naopak obnova řízení jeví jako jediný možný způsob reagence na změnu v podkladových materiálech. Otázkou však je, nakolik zrušení či změna takového podkladového aktu vyvolá či nevyvolá potřebu znovu provést některé projednací kroky, zabezpečované poživatелеm. Tam, kde tomu tak bude, evidentně nebude moci orgán rozhodující v rámci obnovy řízení o „novém rozhodnutí“ (půjde o orgán jinak příslušný k vydání opatření obecné povahy, jako orgán, „jehož rozhodnutí se důvod obnovy týká“) rozhodnout, aniž by bylo nejprve provedeno potřebné doplnění projednání, a výsledky tohoto projednání také musí ve svém „rozhodnutí“ zohlednit.

případě opírat o ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu, který pro celé řízení ve věci opatření obecné povahy odkazuje na přiměřené použití ustanovení části druhé správního řádu.

Pro nařízení obnovy platí tříletá lhůta, počítaná od účinnosti opatření obecné povahy. K rozhodnutí o nařízení obnovy je příslušný orgán, který opatření obecné povahy vydal, přičemž současně platí, že daný orgán musí v této lhůtě nejen řízení zahájit, ale současně musí v této lhůtě, resp. do konce této lhůty, také o nařízení obnovy rozhodnout a rozhodnutí vydat. V případě nařízení obnovy nové řízení opět vede orgán, který předmětné opatření obecné povahy vydal, a to jako orgán, „jehož rozhodnutí se důvod obnovy týká“. Výsledkem obnovy řízení by potom bylo nahrazení příslušného opatření obecné povahy (nikoliv jen jeho změna) novým opatřením obecné povahy.

V případě **přezkumného řízení** je jeho odvoditelnost nutno opírat o výslovné znění § 174 odst. 2 správního řádu. Přitom je třeba poznamenat, že s ohledem na související úpravu obsaženou ve stavebním zákoně platí jednotný režim přezkumného řízení jen u *zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu*, zatímco u *vymezení zastavěného území* a u *územních opatření* z platné úpravy jejich přezkumného řízení vyplývají určitá specifika.

U *zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu* platí, že usnesení o zahájení *přezkumného řízení* (k posouzení jeho souladu s právními předpisy) lze vydat až do 3 let od účinnosti opatření, přičemž účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci. Přitom z povahy věci platí, že případné přezkumné řízení není vázáno na to, zda bylo a příp. s jakým výsledkem, přezkoumáváno rozhodnutí o námitkách. Přezkoumané řízení tak sice může přicházet v úvahu jako důsledek změny nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách, ale stejně tak i nemusí. Tak by tomu bylo typicky tehdy, pokud by se příp. porušení právních předpisů u posuzovaného opatření obecné povahy týkalo jiných otázek, než rozhodování a rozhodnutí o námitkách.

*Přezkumné řízení* může, obdobně jako v případě rozhodnutí o námitkách, přicházet v úvahu jednak pro rozpor vždy daného opatření obecné povahy se zákonem nebo pro vady řízení, které vydání takového opatření obecné povahy předcházelo. Přitom platí, že k vadám řízení, o nichž nelze



mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného opatření obecné povahy s právními předpisy, popř. na jeho správnost, se nepřihlíží. Výsledkem přezkumného řízení by potom mohlo být v převážné většině případů toliko zrušení opatření obecné povahy. S výjimkou územních opatření totiž stavební zákon, na rozdíl od obecné úpravy, obsažené ve správním řádu, výslovně vylučuje možnost změny předmětných opatření obecné povahy v *přezkumném řízení*.

To souvisí v první řadě s tím, že změnový režim v rámci přezkumného řízení by nemohl být vždy plnohodnotný postup, předepisovanému pro projednávání návrhu, či návrhu aktualizace, dané územně plánovací dokumentace. Navíc svoji roli v daných souvislostech sehrává i to, že zatímco vydání územně plánovací dokumentace je v samostatné působnosti krajů a obcí, přezkumné řízení přísluší tzv. nadřízenému orgánu a má vždy povahu výkonu státní správy. Případnou změnou zásad územního rozvoje, územního plánu či regulačního plánu v přezkumném řízení by se tato územně plánovací dokumentace, kterou podle stavebního zákona přísluší vydávat formou opatření obecné povahy zastupitelstvu kraje či obce jako produkt samostatné působnosti, tak rázem v rozsahu provedené změny stala produktem výkonu státní správy. Proto i z tohoto důvodu takto nelze postupovat. Naproti tomu v případě, kdy by v rámci přezkumného řízení došlo ke zrušení územně plánovací dokumentace, uvedené problémy odpadají. Bude dán prostor k pořízení nové územně plánovací dokumentace v zákonem předepsaném postupu, a k jejímu schválení a vydání zastupitelstvem kraje či obce v samostatné působnosti. V přezkumném řízení tak lze za podmínek stanovených zákonem zásady územního rozvoje, územní plán, či regulační plán, jako opatření obecné povahy, toliko zrušit.

V případě *vymezení zastavěného území* je oproti popsánému režimu přezkumného řízení u *zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu* rozdíl v tom, že přezkumné řízení nemůže přicházet v úvahu jako důsledek změny nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách, ale toliko jen pro příp. vlastní rozpor opatření obecné povahy s právními předpisy. U tohoto opatření obecné povahy podle stavebního zákona, jak bylo již výše poznamenáno, totiž výslovně platí, že pokud by došlo ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změ-

nit vymezené zastavěné území, pozbývá vymezení zastavěného území platnosti bez dalšího.

I tady přitom platí, že dané opatření obecné povahy nelze v přezkumném řízení změnit. Vzhledem k tomu, že toto opatření obecné povahy je vydáváno radou obce v přenesené působnosti, limitem pro toto řešení je v daném případě toliko skutečnost, že změnový režim v rámci přezkumného řízení by nemohl být vždy plnohodnotný postup, předepisovanému pro projednávání návrhu vymezení zastavěného území.

Pokud jde o *územní opatření*, tady oproti popsanému režimu přezkumného řízení u *zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu* právní úprava nevyklučuje změnu územního opatření. Pro tyto případy je však třeba požadovat, aby ke změně vždy daného územního opatření v přezkumném řízení bylo přistupováno jen tehdy a tam, kde by postup přezkumného orgánu mohl dostatečně zohlednit v dotčeném rozsahu požadavky na vlastní projednání návrhu územního opatření jako opatření obecné povahy. Jinak by při zřetelehodném rozporu tohoto opatření obecné povahy s právními předpisy bylo třeba volit variantu jeho zrušení.

V souvislosti s problematikou správního přezkumu *opatření obecné povahy*, vydávaných v režimu stavebního zákona, je třeba zdůraznit, že opatření obecné povahy je podle výslovné dikce právní úpravy<sup>135</sup> dále přezkoumatelné ve **správním soudnictví**, za podmínek stanovených soudním řádem správním.<sup>136</sup>

Současně je však třeba poznamenat, že pokud jde o **rozhodnutí o námitkách**, vydávané v rámci odůvodnění vždy předmětného opatření

---

<sup>135</sup> Viz §§ 101a až 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>136</sup> Judikatura k tomu vymezila algoritmus přezkumu: *Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích: za prvé, v přezkumu pravomocí správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005-98; www.nssoud.cz).*

obecné povahy, o možnosti jeho soudního přezkoumání aktuální právní úprava výslovně nehovoří.

Za situace, kdy již obecně ze správního řádu, a v daných souvislostech potom dále konkrétněji ze stavebního zákona, vyplývá, že rozhodnutí o námitkách je rozhodnutím vydaným v oblasti veřejné správy správním orgánem, jemuž je svěřeno rozhodování o právech a povinnostech fyzických a právnických osob v oblasti veřejné správy, potom je nutno dovodit, že se jedná o rozhodnutí, proti němuž je možné, za podmínek stanovených soudním řádem správním, podat žalobu ve správním soudnictví.<sup>137</sup> K tomu je třeba dodat, že soudní řád správní sice obecně vyžaduje, aby před podáním žaloby byly vyčerpány řádné opravné prostředky (které u rozhodnutí o námitkách uplatnit nelze), avšak vyčerpání opravných prostředků je podmínkou přípustnosti žaloby jen tam, kde je připouští zvláštní zákon. Proto tato podmínka k podání žaloby u rozhodnutí o námitkách odpadá. Dále platí, že z rozhodování ve správním soudnictví jsou vyloučeny věci, o nichž tak stanoví soudní řád správní nebo zvláštní zákon. Bylo již zmíněno, o možnosti soudního přezkoumání rozhodnutí o námitkách aktuální právní úprava výslovně nehovoří, což ve svém důsledku mj. znamená, že daná právní úprava také ani soudní přezkoumání předmětných rozhodnutí výslovně nevylučuje. V těchto intencích je potom zřejmě nutno vyložit i ustanovení § 75 odst. 2 soudního řádu správního, v jehož smyslu soud přezkoumává k žalobní námitce také zákonnost úkonu, který byl závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí. Takové společné přezkoumání podkladového aktu či úkonu v rámci přezkoumání meritorního, a svou povahou podmíněného, aktu však přichází jen tehdy, kdy soudní řád správní neumožňuje žalobci napadnout takový podkladový úkon žalobou ve správním soudnictví. V případě rozhodnutí o námitkách v rámci opatření obecné povahy však taková výluka stanovena není, a nelze ji dovodit ani jinak výkladem. Naopak je zřejmé, že vzdor formálním specifikům takového rozhodnutí, jde nesporně o plně hodnotné rozhodnutí o subjektivních právech a povinnostech v materiálním slova smyslu, a to takové rozhodnutí, které si **samostatné soudní přezkoumání** zasluhuje. Příslušným k tomuto přezkumu je *krajský soud* ve správním soudnictví.

---

<sup>137</sup> Viz §§ 4, 5 a 6 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud jde o vlastní **opatření obecné povahy**, jeho soudní přezkoumání ve správním soudnictví, jak bylo již poznamenáno, výslovně upraveno je, přičemž právní úprava počítá s možností zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Soudní přezkoumání je podmíněno návrhem na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části ze strany toho, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona podatel současně oprávněn **ve věci**, ve které bylo opatření obecné povahy **užito**, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen **společně s takovým návrhem**.<sup>138</sup>

Specifikem tohoto řízení je, že v něm nepřichází v úvahu účast tzv. osob zúčastněných na řízení. Pokud jde o odpůrce, tím je v předmětném řízení ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho části je navrhováno.

Právní úprava výslovně stanoví, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného obcí nebo krajem, může podat též Ministerstvo vnitra, návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec.

K řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je příslušný *Nejvyšší správní soud*, který při rozhodování posuzuje soulad opatření obecné povahy, a řízení které jeho vydání předcházelo, se zákonem. Soud přitom není vázán právními důvody návrhu. Pokud soud dospěje k závěru, že opatření obecné povahy nebo jeho části je v rozporu se zákonem, nebo

---

<sup>138</sup> To by v podmínkách opatření obecné povahy v režimu stavebního zákona přicházelo v úvahu např. tehdy, kdy by již na základě právu odporujícího opatření obecné povahy bylo vydáno územní rozhodnutí, které by taktéž bylo v rozporu s právními předpisy, a to „odvozeně“ od rozporu s právními předpisy u samotného opatření obecné povahy. (Tady poznamenejme, že jde principiálně o jinou situaci, než u právu odporujícího rozhodnutí o námitkách. Zatímco tady jde o rozhodnutí následné, realizační, u rozhodnutí o námitkách se jednalo či jedná o rozhodnutí, které danému opatření obecné povahy významově předchází, a má povahu podmiňující a podkladovou.)

V takovém případě se žaloba nebo jiný návrh nebude podávat k Nejvyššímu správnímu soudu, který je jinak příslušný k soudnímu přezkoumání opatření obecné povahy, ale k příslušnému krajskému soudu a ten potom za užití § 48, odst. 2, písm. e) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, cestou senátu, který má o návrhu rozhodnout, dospěje-li k závěru, že opatření obecné povahy nebo jeho část, jehož bylo ve věci použito, je v rozporu se zákonem, podá Nejvyššímu správnímu soudu návrh na jeho zrušení.

že ten, kdo je vydal, překročil meze své působnosti a pravomoci, anebo že opatření obecné povahy nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem, opatření obecné povahy nebo jeho část zruší dnem, který v rozsudku určí.<sup>139</sup> Přitom platí, že práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před zrušením opatření obecné povahy nebo jeho části zůstávají nedotčena. V případě, že soud zjistí, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části není důvodný, návrh zamítne.

Návrh na soudní přezkoumání opatření obecné povahy lze podat **kdykoliv v době trvání** jeho platnosti, přičemž pro vlastní rozhodnutí ve věci návrhu na zrušení opatření obecné povahy zákon stanoví rozhodnutí lhůtu **30ti dnů** od podání návrhu. O zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části se rozhoduje rozsudkem.

---

<sup>139</sup> K tomu je však třeba uvést, že soudní přezkoumání, jak i následně zjednávaní nápravy není zcela bez výkladových potíží. Územně plánovací dokumentace je pořizována (ostatně obdobně jako tomu bylo již podle předchozí úpravy) v režimu tzv. přenesené působnosti, a vydávána v režimu samostatné působnosti. T.č. proceduru jejich pořizování realizuje pravidla úřad územního plánování (úřad obce s rozšířenou působností) a územní plán potom schvaluje a vydává zastupitelstvo té které obce, pro niž byl územní plán pořizován, přičemž v rozhodujícím počtu případů jde logicky navíc o rozdílné obce. Režim soudního přezkumu opatření obecné povahy je nastaven tak, že žalovaným je správní orgán, který napadené opatření obecné povahy vydal, a předmětem přezkoumání je mj. i procedura, která jeho vydání předcházela. Tak potom přichází v úvahu i takové situace, kdy může být shledáno pochybení v předcházející proceduře, jehož se však dopustil správní orgán odlišný od správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal, a jehož napravení v příp. novém postupu může také realizovat jen tento správní orgán. Pakliže je ale žalovaným správní orgán, který opatření obecné povahy vydal, potom soud při příp. zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části z takového důvodu může právním názorem k nápravě v novém postupu zavázat jen žalovaného. To je však správní orgán rozhodující v samostatné působnosti, ten by měl v příp. potřeby „uložit“ zjednání nápravy správnímu orgánu, který postupuje v “přenesené působnosti“, a navíc je velmi často také správním orgánem zcela jiné obce. Nic takového však úprava postavení a organizace územní samosprávy neumožňuje, resp. správněji vyjádřeno, tato úprava cokoliv takového již samotnou podstatou upravovaných otázek vylučuje. Tento stav je důsledkem skutečnosti, že režim soudní přezkumu opatření obecné povahy zcela abstrahuje od toho, že opatření obecné povahy mohou být u územních samosprávných celků vydávána jednak v přenesené působnosti, jednak v působnosti samostatné, přičemž navíc, jak je tomu v právě popisované oblasti, může vydání opatření obecné povahy v působnosti samostatné předcházet pořizovací fáze v působnosti přenesené.

Přirozené by tato otázka do budoucna neměla zůstat stranou pozornosti příp. dalších novelizačních úvah.

Podle současné judikatury přichází v úvahu soudní přezkoumání jako opatření obecné povahy i u dřívějších územních plánů, resp. jejich závazných částí, které byly vyhlášeny obecně závaznými vyhláškami.<sup>140</sup>

Zákonná úprava soudního přezkoumání opatření obecné povahy výslovně pamatuje i na situace či případy dopadů zrušení opatření obecné povahy na některá „návazná“ rozhodnutí. Konkrétně tak právní úprava stanoví, že pokud bylo na základě opatření obecné povahy, které bylo zrušeno, nebo na základě části opatření obecné povahy, která byla zrušena, rozhodnuto o správním deliktu a toto rozhodnutí nabylo právní moci, ale nebylo dosud vykonáno, je zrušení takového opatření obecné povahy nebo jeho části důvodem pro obnovu řízení ve vztahu k předmětnému rozhodnutí o správním deliktu podle ustanovení příslušného procesního předpisu.

---

<sup>140</sup> Nejvyšší správní soud nejprve v rozsudku ze dne 18. 7. 2006, čj. 1 Ao 1/2006-74, dospěl k závěru, že může jako opatření obecné povahy přezkoumávat schválení či změnu územně plánovací dokumentace z doby před nabytím účinnosti nového stavebního zákona, avšak později v usnesení rozšířeného senátu, ze dne 13. 3. 2007, čj. 3 Ao 1/2007-44, dospěl ke zcela opačnému závěru. Jmenovitě konstatoval: *Územní plán velkého územního celku schválený usnesením zastupitelstva kraje v r. 2006 není opatřením obecné povahy a není zde tedy dána pravomoc soudu dle § 4 odst. 2 písm. c) s. ř. s. k jeho přezkumu v řízení dle § 101a a násl. s. ř. s.* Tento právní názor Nejvyššího správního soudu následně výslovně akceptoval i Ústavní soud, když ve svém usnesení ze dne 20. 3. 2008, sp. zn. III. ÚS 2446/07, uvedl, že *argumentaci Nejvyššího správního soudu v usnesení rozšířeného senátu, ze dne 13. 3. 2007, čj. 3 Ao 1/2007-44 nelze než označit za srozumitelnou a s pravidly formální logiky souladnou, jež se plně vypořádává s námitkami, resp. argumenty stěžovatelů, jež se nyní objevují v ústavní stížnosti. ... názor Nejvyššího správního soudu je v souladu s rozhodovací činností Ústavního soudu.* Nicméně plenárním nálezem ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 14/07, Ústavní soud svůj právní názor změnil a usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 3. 2007, čj. 3 Ao 1/2007-44, zrušil s tím, že *územní plán, vyhlášený obecně závaznou vyhláškou, je třeba považovat za opatření obecné povahy, na něž lze tak vztáhnout i ustanovení o jeho přezkumu v rozsahu stanoveném v § 101a a násl. s. ř. s.* Není bez zajímavosti, že Nejvyšší správní soud na tento náleží Ústavního soudu reagoval více než pohotově (náleží byl vyhlášen 2. 12. 2008), když již dne 3. 12. 2008, v rozsudku čj. 9 Ao 3/2008-38, rozhodl tak, že *se územní plán obce z roku 2004, vydaný formou obecně závazné vyhlášky, považuje za opatření obecné povahy.*

Jakkoliv se autor této části publikace s uvedenými závěry judikatury neztotožňuje (viz Průcha, P.: Ještě k soudní přezkoumatelnosti dřívějších územních plánů, Bulletin Stavební právo, č. 1-2/2009, str. 60 a násl.), považuje za korektní na ně poukázat.

### 3. REŽIMY ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ A ROZHODOVÁNÍ V PODMÍNKÁCH STAVEBNÍHO ŘÁDU

#### 3.1. PRÁVNÍ ÚPRAVA A CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ

Jak bylo zmíněno již v souvislosti s vymezováním nástrojů územního plánování, stavební zákon mezi tyto nástroje (a to do jisté míry obdobně jako předchozí stavební zákon) zařazuje i problematiku *územních rozhodnutí* a zcela nově i problematiku tzv. *územních souhlasů*. Jedná se o nástroje územního plánování v nejkonkrétnější poloze, přičemž tato problematika má jak ve věcném, tak potom zejména v procedurálním, pojetí v daném systému územního plánování relativně samostatné postavení. Územní rozhodnutí se vydává v *územním řízení*, jako řízení správním, a při vydávání územního souhlasu se postupuje ve zjednodušené proceduře, která má subsidiární oporu v části čtvrté správního řádu.

Právní úprava územního rozhodování je obsažena v „Část třetí“ stavebního zákona (Hlava III., Díl. 4 a díl 5) a dále v podrobnostech potom ještě v navazující prováděcí vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Platná právní úprava územního rozhodování a samotných **územních rozhodnutí** vychází z toho, že umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

Územními rozhodnutími jsou:

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,
- rozhodnutí o změně využití území,
- rozhodnutí o změně stavby a změně vlivu stavby na využití území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,

- rozhodnutí o ochranném pásmu.

Současná úprava územního rozhodování obsahuje proti úpravě předchozí řadu dílčích odchylek a novinek.

Územní rozhodnutí je individuálním správním aktem, vydávaným v **územním řízení**. Zásadním novem právní úpravy je, že **účelu** sledovaného územním rozhodnutím lze dosáhnout za diferencovaně stanovených podmínek **několika způsoby**. K územnímu rozhodování, nevyplývá-li z úpravy jeho jednotlivých „forem“ jinak, je příslušný **stavební úřad**.

Ze stavebního zákona lze vysledovat a dovodit následující formy územního rozhodování:

- regulační plán,
- veřejnoprávní smlouva jako tzv. subordinační veřejnoprávní smlouva),
- územním řízení (jako tzv. „nezkrácené“),
- tzv. zjednodušeném územním řízení,
- územní souhlas,
- územně plánovací informace.

Tak tedy především nově platí, že funkci územního rozhodnutí může za určitých podmínek plnit *regulační plán*. Podle nynějšího stavebního zákona regulační plán v *zastavěném území* nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Územní rozhodnutí však regulační plán nenahrazuje v nezastavěném území.<sup>141</sup>

Dále nově platí, že namísto územního rozhodnutí může stavební úřad se souhlasem dotčeného orgánu za zákonem stanovených podmínek uzavřít se žadatelem *veřejnoprávní smlouvu* o umístění stavby, o změně využití území a o změna vlivu stavby na využití území. V daném případě se jedná o tzv. subordinační veřejnoprávní smlouvu, jejíž uzavírání se řídí §§ 161 až 168 správního řádu s tím, že ustanovení § 167 odst. 3 správního řádu se nepoužije.<sup>142</sup>

<sup>141</sup> O pořizování a vydávání regulačního plánu je blíže pojednáno v předchozí kapitole o územním plánování.

<sup>142</sup> Toto tzv. vyloučené ustanovení správního řádu stanoví, že „Pokud některá ze stran se zrušením veřejnoprávní smlouvy nesouhlasí, může o zrušení veřejnoprávní smlouvy na žá-



Současně také platí, že u některých případů ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací za stanovených podmínek stačí namísto územního rozhodnutí postup v souladu s *územně plánovací informací*. To podle platné právní úpravy přichází v úvahu u tzv. ohlašovaných staveb podřaditelných úpravě v § 104 odst. 1 stavebního zákona, přičemž v takové územně plánovací informaci příslušný *stavební úřad* vymezí podmínky provedení příslušných jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.<sup>143</sup>

Pokud se územní rozhodnutí bude vydávat, jeho vydání bude přicházet v úvahu jednak v „*nezkráceném*“ *územním řízení*, ale stejně tak v případech stanovených zákonem i v tzv. *zjednodušeném územním řízení*. Vedle toho lze v dalších zákonem stanovených případech namísto územního rozhodnutí vydat jen tzv. *územní souhlas*. O těchto formách rozhodování bude, a to vzhledem k jejich významu a také i relativní podrobnosti úpravy, dále pojednáno zevrubněji.

---

dost smluvní strany, která podala návrh podle odstavce 1, rozhodnout správní orgán příslušný podle § 169 odst. 1.“

<sup>143</sup> Obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

### 3.2. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Pokud jde o vlastní **územní řízení**, to je i nadále<sup>144</sup> po procedurální stránce zvláštním druhem správního řízení. Tato právní úprava sice navazuje na tzv. obecnou úpravu správního řízení<sup>145</sup>, nicméně současně odchýlným způsobem od ní řeší řadu procesních institutů. Přímo ze stavebního zákona přitom vyplývá, že není-li ve stavebním zákonu stanoveno jinak, vztahují se na řízení podle tohoto zákona obecné předpisy o správním řízení<sup>146</sup>, což je výrazem tzv. subsidiarity, resp. podpůrnosti, správního řádu.

Příslušnost správních orgánů k územnímu řízení je svěřena obecným **stavebním úřadům**, jimiž jsou příslušné obecní úřady či krajské úřady, popř. jiným úřadům příslušným podle zvláštních předpisů (dále jen „stavební úřad“ či „obecný stavební úřad“). Tyto obecné stavební úřady vykonávají svoji působnost podle stavebního zákona jako působnost přenesenou. V tomto případě jde o příslušnost věcnou.

Místní příslušnost konkrétního stavebního úřadu souvisí s územním obvodem, v němž se má předmětné opatření uskutečnit. Pro případ, že by šlo o opatření, které se má uskutečnit v územním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, uplatňuje se zvláštní vykládací pravidlo, podle něhož se tento tzv. kompetenční konflikt řeší tak, že k provedení řízení je příslušný a územní rozhodnutí vydá nejbližší společně nadřízený stavební úřad. Tento orgán však může stanovit, že územní řízení provede a územní rozhodnutí vydá některý ze stavebních úřadů, v jehož územním obvodu se má dané opatření uskutečnit.

V některých případech rozhodování o *změně využití území* nebo o *ochranném pásmu* mohou zvláštní právní předpisy stanovit příslušnost jiných správních orgánů, v takových případech je však vždy jejich povinností rozhodnout v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu.

---

<sup>144</sup> Podle přechodných ustanovení nového stavebního zákona platí, že územní řízení zahájena přede dnem nabytí jeho účinnosti, tj. před 1.1.2007, se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

<sup>145</sup> Zákon č. 500/12004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>146</sup> Srov. ust. § 192 stavebního zákona.

Mimo to platí, že pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí si za zákonem stanovených podmínek může vyhradit nadřízený stavební úřad.<sup>147</sup>

Specifickým způsobem je v tomto případě řešeno také postavení **účastníků územního řízení**.

Účastníkem územního řízení je vždy především žadatel, a dále obec na jejím území má být požadovaný záměr uskutečněn. Účastníkem řízení v postavení žadatele může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Obec je v postavení účastníka řízení z titulu svého postavení právnické osoby, a výkon práv účastníka řízení je projevem výkonu *samostatné působnosti* obce. Posláním obce jako účastníka řízení v takových případech je, aby hájila důležité místní (samosprávné) zájmy.<sup>148</sup> Obec přitom vystupuje jako účastník územního řízení i tehdy, když dané řízení jako stavební úřad vede její obecní úřad.<sup>149</sup>

Účastníky územního řízení dále jsou vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nejsou-li sami žadateli, nebo ti, kdo mají jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, dále osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhod-

---

<sup>147</sup> Nadřízený stavební úřad si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí. Vyhradí-li si krajský úřad podle uvedeného pravidla pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů, vykonává rovněž pravomoc ve věcech kolaudace a změny v užívání stavby.

Ministerstvo si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb přesahujících hranice kraje, u staveb s mimořádnými negativními vlivy na životní prostředí nebo u staveb s vlivem na území sousedních států.

<sup>148</sup> Toto postavení obce jako účastníka územního řízení přitom není nijak dotčeno tím, že obec může v územním řízení jako účastník řízení vystupovat i z jiných „titulů“. Kromě případů, kdy obec sama bude žadatelem, půjde zejména o případy, kdy obec bude účastníkem územního řízení z titulu vlastnických nebo jiných věcných práv k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich.

<sup>149</sup> To souvisí s tím, že postavení obce jako účastníka řízení je výkonem samostatné působnosti obce, zatímco výkon pravomoci a působnosti obecního úřadu jako stavebního úřadu je výkonem přenesené působnosti obce.

nutím přímo dotčeno. Tzv. „sousedními pozemky a stavbami na nich“ se přitom, po přijetí Nálezu Ústavního soudu č. 96/2000 Sb., již nerozumí toliko pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem územního řízení a stavby na těchto pozemcích, nýbrž mohou jimi být rozuměny, podle konkrétních podmínek „dotčení“, i následující pozemky v řadě.<sup>150</sup>

Mimo to ještě obecně platí, že účastníkem územního řízení je ještě dále ten, komu zvláštní předpis takové postavení přiznává.

Nová právní úprava zahrnuje do okruhu účastníků územního řízení také společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. Pokud takové společenství nemá právní subjektivitu, je účastníkem řízení vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech dotčeného domu činí více než jednu polovinu.

Nadále přitom platí, že účastníky územního řízení nejsou nájemci bytů a nebytových prostor, a nově ani nájemci dotčených pozemků.

V okruhu subjektů územního řízení dále zaujímají významné postavení i nejrůznější **dotčené orgány** podle zvláštních právních předpisů, kterým přísluší chránit vždy danou zvláštní právní úpravou určené veřejné zájmy.

Pro **zahájení územního řízení** platí, že se zahajuje na žádost účastníka řízení. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí být písemná a musí být doložena predepsanými přílohami.

---

<sup>150</sup> V souvislosti se zmíněným vymezením postavení účastníků územního řízení, jejichž účastenství je založeno z titulu „sousedství“ je nutno uvést, že toto jejich postavení prošlo v minulých letech změnami.

Nejprve stavební zákon „sousedství“ blíže nedeterminoval a praxe stavebních úřadů se lišila v tom, že některé stavební úřady za účastníky řízení považovali jen „první sousedy v řadě“, zatímco jiné stavební úřady za účastníky řízení považovaly i příp. „další sousedy“, pokud byli dotčeni. Zhruba od r. 1995 začala v praxi převažovat uvedená restriktivní varianta, které v r. 1998 dala za pravdu novela stavebního zákona, provedená zákonem č. 83/1998 Sb., která svým ust. § 139, písm. c) „sousední pozemky a stavbami na nich“ vymezila jako pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem územního řízení a stavby na těchto pozemcích.

V r. 2000 bylo potom předmětné ustanovení stavebního zákona zrušeno Nálezem Ústavního soudu č. 96/2000 Sb., čímž byl právně založen stav, kdy je třeba postavení „sousedních“ účastníků územního řízení nutno vykládat extenzivně.

Pro všechny druhy územních rozhodnutí platná právní úprava jednotně stanoví, že **žádost o vydání územního rozhodnutí** musí obsahovat kromě obecných náležitostí žádosti ve správním řízení<sup>151</sup> základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Právní úprava současně ukládá žadateli k žádosti přiložit:

- doklady prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, závazná stanoviska, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko, vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- dokumentaci záměru, zpravidla včetně grafické přílohy.

V případech, kdy by žadatel neměl vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, může namísto toho předložit souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci. To však nepřichází v úvahu tehdy, kdy lze předmětný pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit.

Dokumentace a grafické přílohy žádosti se přikládají zpravidla ve třech vyhotoveních. Jenom v těch případech, kdy je stavebním úřadem místně příslušný obecní úřad, se dokumentace a grafické přílohy žádosti přikládají jen ve dvou vyhotoveních.

Tam, kde záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti také posuzující stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu. Toto hodnocení přitom může být také prováděno souběžně s územním řízením. V takovém případě žadatel k žádosti přiloží jen dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí.

Právní úprava přitom pamatuje i na situace, kdy je třeba současně se žádostí o územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, či rozhodnutí o změně využití území, nebo rozhodnutí o změně stavby a změně vlivu

---

<sup>151</sup> Viz § 45 zákona č. 500/12004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

stavby na využití území, požádat o vydání územního rozhodnutí o ochranném pásmu. Je tomu tak tehdy, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci.

Požadavky na obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh se u jednotlivých druhů územních rozhodnutí do určité míry liší, a v podrobnostech je stanoví prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Tato prováděcí vyhláška také obsahuje formuláře, resp. vzory formulářů, žádostí o vydání jednotlivých druhů územních rozhodnutí.

Jestliže by žádost s příloženými doklady neposkytovala podle názoru stavebního úřadu dostatečný podklad pro požadované rozhodnutí, vyzve stavební úřad navrhovatele, aby v přiměřené lhůtě nedostatky odstranil a žádost doplnil, a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků ve stanovené lhůtě. Současně může řízení **přerušit**.<sup>152</sup> Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy.

Zahájení územního řízení musí stavební úřad oznámit všem dotčeným orgánům a všem známým účastníkům. Pro územní řízení platí **zásada ústnosti**, spojená se **zásadou koncentrace řízení**. V oznámení zahájení územního řízení stavební úřad v souladu s těmito zásadami nařídí **veřejné ústní jednání**, které, pokud je to účelné, spojí s ohledáním na místě. Místo a den veřejného ústního jednání, případně ohledání na místě, oznámí stavební úřad nejméně 15 dnů předem. Dotčeným orgánům, žadateli a obci oznamuje stavební úřad zahájení územního řízení jednotlivě, zbývajícím účastníkům řízení oznamuje stavební úřad zahájení územního řízení **veřejnou vyhláškou**.<sup>153</sup>

<sup>152</sup> Viz § 45 odst. 2 a § 64 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>153</sup> Pro doručování veřejnou vyhláškou v rámci územního řízení platí speciální pravidla, stanovená stavebním zákonem pro zveřejňování písemností ve věcech územního plánování –

V návaznosti na oznámení zahájení územního řízení a nařízení veřejného ústního jednání stavební zákon ukládá žadateli o vydání vždy předmětného územního rozhodnutí povinnost bezprostředně zajistit, aby **informace o jeho záměru** a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla až do doby konání veřejného ústního jednání **zveřejněna** („vyvěšena“) na určeném nebo jiném vhodném místě (u stavby nebo pozemku). Tato informace je určena především ostatním účastníkům územního řízení, popř. veřejnosti, aby mohli posoudit, zda ve vztahu k záměru žadatele příp. uplatní námitky či připomínky. Proto zákonná úprava také stanoví, že součástí této informace je také grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru, a také na jeho vliv na okolí. Toto zveřejnění předmětné informace je podmínkou pro konání veřejného ústního jednání, a proto platí, že pokud by žadatel tuto povinnost nesplnil, nemohlo by se v původně stanoveném termínu veřejné ústní jednání konat a muselo by být nařízeno nové veřejné ústní jednání.

Vlastní veřejné ústní jednání má povahu **námitkového a připomínkového řízení**, přičemž se o daném ústním jednání sepisuje *protokol*. V souladu s již připomenutou zásadou koncentrace, je třeba, aby nejen námitky účastníků řízení, ale stejně tak i připomínky veřejnosti a shodně i závazná stanoviska dotčených orgánů, byly uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak k nim nemůže být přihlíženo. Na tuto skutečnost musí být účastníci řízení upozorněni.<sup>154</sup> Obdobně přitom platí, že nemůže být přihlíženo ani k takovým závazným stanoviskům a námitkám, o nich již bylo jednáno rozhodnuto při pořizování a projednávání územního plánu nebo regulačního plánu.

Zákonná úprava přitom blíže specifikuje náležitosti uplatňovaných námitek. Z podaných námitek účastníků řízení musí být zřejmé, jaké skutečnosti zakládají jejich postavení jako účastníků řízení a dále pak vlastní důvody uplatněných námitek. Pro námitky účastníků řízení obecně platí, že

---

viz blíže v kapitole této publikace, věnované územnímu plánování, v podkapitole charakterizující obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování.

<sup>154</sup> Upozornit na tuto skutečnost veřejnost, ani dotčené orgány, stavební zákon stavebnímu úřadu neukládá.

mohou uplatňovat námitky v rozsahu, v jakém jsou přímo dotčena jejich práva.

Zvláštní postavení mají stran důvodů námitek obce, a dále účastníci řízení, kteří jsou za účastníky územního řízení prohlášeni zvláštními právními předpisy. V případě obcí platí, že obce mohou v územním řízení uplatňovat námitky, které míří k ochraně zájmů obce a k ochraně zájmů občanů obce. To plně koresponduje skutečnosti, že obce jako účastníci územního řízení vystupují z titulu své *samostatné působnosti*. Pokud jde o účastníky řízení, kteří jsou za účastníky územního řízení prohlášeni či označeni zvláštními právními předpisy, ti mohou v územním řízení uplatňovat takové námitky, které slouží k ochraně veřejného zájmu, k jehož ochraně jsou tyto subjekty povolány.

Zákonná úprava přirozeně pamatuje i na případy protichůdných námitek účastníků řízení a potřeby jejich vypořádání. Přitom preferuje vypořádání námitek dohodou mezi účastníky řízení. Teprve když o některé námitce nedojde mezi účastníky řízení k dohodě, rozhodne o nich stavební úřad v rámci vždy předmětného územního rozhodnutí. Zvláštní režim je přitom stanoven pro námitky občanskoprávní povahy, kde platí, že stavební úřad si o nich toliko učiní úsudek a dále, s jeho zohledněním, rozhodne ve věci. Takto stavební úřad však nemůže postupovat tehdy pokud jde o námitky, které se týkají existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. V takových případech musí vyzvat účastníka, aby podal žádost o zahájení řízení před příslušným orgánem veřejné moci o takové otázce jako otázce předběžné, a územní řízení přeruší.

V průběhu územního řízení stavební úřad posuzuje **soulad záměru žadatele s příslušnými podklady a požadavky**, a posuzují se i jeho dopady na životní prostředí tam, kde příslušný záměr takové posouzení vyžaduje. Právní úprava tak požaduje posouzení souladu záměru žadatele zejména s vydanou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na využívání území, jakož i s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. V případě posuzování dopadů záměru žadatele v územním řízení na životní prostředí přichází v úvahu dvě varianty. Buďto si žadatel předem opatří samostatné stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního předpisu k posouzení vlivů provedení záměru na životní



prostředí a připojí je k žádosti o vydání územního rozhodnutí, nebo tam, kde to přichází v úvahu, se toto hodnocení provádí souběžně s územním řízením a žadatel připojuje toliko posudek a dokumentaci vlivů. Takto se postupuje v případě, že příslušným k územnímu řízení je krajský úřad a varianty řešení záměru z hlediska umístění se nezpracovávají.

Výsledkem územního řízení je **územní rozhodnutí**.<sup>155</sup> Každé územní rozhodnutí musí mít veškeré obecné jak obsahové, tak i formální náležitosti, požadované pro písemné vyhotovení rozhodnutí správním řádem.<sup>156</sup> Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, jakož i podmínky pro další přípravu a realizaci záměru. V územním rozhodnutí stavební úřad rozhodne i o námitkách účastníků. V odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí. Doba platnosti však takto stavební úřad stanoví jen tehdy, pokud má být doba platnosti územního rozhodnutí delší, než stanoví zákon.<sup>157</sup>

Stavební úřad může v územním rozhodnutí u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m), také, pokud to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, na žádost stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení anebo stavební povolení.

Vedle **textové části** obsahuje územní rozhodnutí i grafickou část, resp. **grafickou přílohu**, ověřenou stavebním úřadem.

Po obsahové stránce se jednotlivé druhy územních rozhodnutí přiměřeně liší podle svého zaměření. Základní obsahové zaměření jednotlivých druhů územních rozhodnutí vymezuje sám stavební zákon, podrobnosti obsahu územních rozhodnutí potom stanoví prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb.,

---

<sup>155</sup> To vždy tehdy, pokud po provedeném územním řízení nedospěje k závěru, že je třeba žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.

<sup>156</sup> Viz §§ 67 až 69 zákona č. 500/12004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>157</sup> Pro případ, že by záměr žadatele nebyl v souladu se zákonnými požadavky nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad územní rozhodnutí nevydává a žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

**Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení** (zjednodušeně „rozhodnutí o změně stavby“) vyžadují všechny umístěvané stavby a zařízení, s výjimkou těch u nichž z právní úprava výslovně stanoví, že se k jejich umístění územní rozhodnutí nevyžaduje.

Ke stavbám a zařízení, které územní rozhodnutí, a ani územní souhlas, nevyžadují, stavební zákon řadí:

- informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup> umístěvaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,
- stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
- povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
- sirény, včetně jejich podpěrných konstrukcí, a související zařízení do celkové výšky 1,5 m,
- signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,
- bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást,
- informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích,
- opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,
- propustky na účelových komunikacích,
- přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce,
- signální a monitorovací zařízení umístěvaná na stávajících stavbách,
- důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomích a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
- sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických a fyzických osob

podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou.

Jestliže by se však u takto vypočtených staveb a zařízení jednalo o kulturní památky, územní rozhodnutí či územní souhlas třeba je.

Územní rozhodnutí o umístění stavby obsahuje druh a účel umísťované stavby, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje, umístění stavby na pozemku, zejména vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě a také vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Toto rozhodnutí dále obsahuje podmínky, kterými se zabezpečí soulad umístění stavby s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování projektové dokumentace, která bude řešit začlenění stavby do území, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochranu veřejného zdraví a životního prostředí, další podmínky pro projektovou přípravu stavby, podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem a stejně tak i užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Pokud územní rozhodnutí o umístění stavby stanoví, že u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m) stavebního zákona nebude k jejich provedení vyžadováno ohlášení anebo stavební povolení, musí takové rozhodnutí současně obsahovat také podmínky pro provedení umísťované stavby.

V územním řízení o umístění stavby se také přihlíží k tomu, zda je stavba způsobilá, resp. nezpůsobilá, pro tzv. zkrácené stavební řízení. Proto platí, že pokud by byla umísťovaná stavba zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení, je třeba tuto skutečnost uvést v rozhodnutí o umístění stavby, a toto označení se stává jeho obsahovou náležitostí.

Pokud jde o grafickou přílohu rozhodnutí o umístění stavby, ta obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, a popřípadě vybranou část dokumentace podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.. U liniových staveb delších než 1 000 m a staveb zvláště rozsáhlých lze doplnit půdorysné vyznačení stavby na mapovém podkladě v měřítku 1: 10 000 až 1: 50 000.

Územní rozhodnutí o umístění stavby<sup>158</sup> má časově omezenou platnost. Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, pokud stavební úřad v odůvodněných případech nestanoví lhůtu delší. Podmínky tohoto územního rozhodnutí přitom platí po celou dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

**Rozhodnutí o změně využití území** stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití. Toto územní rozhodnutí je platnou právní úpravou výslovně vyžadováno pro terénní úpravy, stanovení dobývacího prostoru, manipulační plochy, prodejní plochy a tržiště, hřbitovy, změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup>, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím, jakož i pro úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

Na druhé straně platí, že toto územní rozhodnutí, a ani územní souhlas, nevyžadují sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti.

Rozhodnutí o změně využití území obsahuje především parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se změna využití týká a plošné vymezení a určení nového využití území.

Toto rozhodnutí dále obsahuje podmínky, kterými se zabezpečí soulad nového využití území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně

---

<sup>158</sup> *Pro rozhodnutí o návrhu na umístění stavby je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání. Pokud došlo po podání návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby ke změně územně plánovací dokumentace, je podkladem pro vydání územního rozhodnutí (§ 37 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona) již tato změněná územně plánovací dokumentace, nikoliv ta, která platila v době podání návrhu. (Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 2. 2006, čj. 30 Ca 24/2005-36).*

plánovací dokumentací, urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování projektové dokumentace, která bude řešit začlenění nového využití území do stávajícího prostředí, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochranu veřejného zdraví a životního prostředí, další podmínky pro projektovou přípravu změny využití území, podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a způsob jeho nezávadného odvodnění, jakož i ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem.

Pokud jde o grafickou přílohu rozhodnutí o změně využití území, ta obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic nově využívaného území a způsobu jeho nového využívání, a popřípadě vybranou část dokumentace podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Při změnách využití území zvláště rozsáhlého lze doplnit tyto údaje na mapovém podkladě v měřítku 1: 10 000 až 1: 50 000.

Doba platnosti územního rozhodnutí o změně využití území je zákonem stanovena obdobně jako v případě předchozího druhu územních rozhodnutí. Toto územní rozhodnutí platí také 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší. Podmínky tohoto územního rozhodnutí přitom platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

**Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území** (zjednodušeně „rozhodnutí o změně stavby“) podle právní úpravy stanoví podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití nebo podmínky upravující vliv na životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Toto územní rozhodnutí právní úprava výslovně vyžaduje pro nástavby, přístavby a dále také pro změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí.

Z právní úpravy současně vyplývá, že rozhodnutí o změně stavby, a dokonce ani územní souhlas v tomto směru, naproti tomu nevyžadují stavební úpravy a u udržovací práce.

Rozhodnutí o změně stavby obsahuje v první řadě označení stavby, jíž se změna týká, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž je stavba umístěna, určení změn stavby a změn jejího vlivu na využití území. Mimo to toto rozhodnutí obsahuje dále podmínky, kterými se za-

bezpečí soulad změny stavby a změny jejího vlivu na využití území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování projektové dokumentace, která bude řešit zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochranu života a veřejného zdraví, života a zdraví zvířat, bezpečnost a životní prostředí, další podmínky pro projektovou přípravu stavby, podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, napojení změny stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem a dále i užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Jestliže územní rozhodnutí o změně stavby rovněž stanoví, že u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m) stavebního zákona nebude k jejich provedení vyžadováno ohlášení anebo stavební povolení, musí toto rozhodnutí současně obsahovat také podmínky pro provedení změny stavby.

Pokud jde o grafickou přílohu rozhodnutí o změně stavby, ta v tomto případě obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením změněné stavby a jejích změn, a popřípadě vybranou část dokumentace podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., zejména výkresy pohledů na změněnou stavbu v případě, že dojde ke změně jejího vzhledu.

U tohoto druhu územního rozhodnutí současně platí, že řízení o vydání rozhodnutí o změně stavby může stavební úřad sloučit s řízením o změně v užívání stavby podle § 126 a 127 stavebního zákona.

Doba platnosti územního rozhodnutí o změně stavby je také časově omezená. Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší. Podmínky tohoto územního rozhodnutí přitom platí po celou dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

**Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků** stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků. Vydání tohoto rozhodnutí přichází v úvahu jen tehdy, pokud žádost o jeho vydání podali vlastníci všech dotčených pozemků a staveb na nich, které jsou předmětem rozhodnutí.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se jako územní rozhodnutí se nevydává, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků dány regulačním plánem pro dané území, příp. jiným rozhodnutím stavebního úřadu, nebo rozhodnutím pozemkového úřadu podle zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Stejně tak nepřichází vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků tehdy či tam, kdy či kde není důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků obsahuje parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká, a dále také určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

Toto rozhodnutí rovněž obsahuje podmínky, kterými se zabezpečí soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, a stejně tak i ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem.

Grafická příloha rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.

Pokud jde o dobu platnosti územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, toto územní rozhodnutí, obdobně jako v předchozích případech územních rozhodnutí, platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, pokud stavební úřad v odůvodněných případech nestanoví lhůtu delší.

**Rozhodnutí o ochranném pásmu** má za účel chránit stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí, nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky. Toto rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává zpravidla současně při rozhodování o umístění stavby, nebo při rozhodování o změně využití území, popř. při rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.

Rozhodnutí o ochranném pásmu obsahuje označení chráněné stavby, zařízení či území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se ochranné pásmo zřizuje, dále stanovení zákazů nebo omezení některých činností z důvodů ochrany života, veřejného zdraví a životního prostředí před negativními účinky provozu průmyslových, zemědělských,

dopravních a jiných staveb nebo z důvodů ochrany staveb a zařízení před negativními vlivy okolí, a rovněž i dobu platnosti rozhodnutí, pokud je možno ji předem stanovit.

Mimo to toto rozhodnutí dále obsahuje podmínky, kterými se zabezpečí soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, a také ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem.

Grafická příloha rozhodnutí o ochranném pásmu potom obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic ochranného pásma a chráněných staveb, zařízení a pozemků. U ochranných pásem liniových staveb delších než 1 000 m a staveb zvláště rozsáhlých se doplní uvedené údaje na mapovém podkladě v měřítku 1: 10 000 až 1: 50 000.

Podmínky ochrany, sledované územním rozhodnutím o ochranném pásmu, mohou být stanoveny také zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě. V takových případech se územní rozhodnutí o ochranném pásmu nevydává.

Pokud jde o dobu platnosti územního rozhodnutí o ochranném pásmu, toto územní rozhodnutí platí po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru, k nimž je vztahováno pokud stavební úřad nestanoví jinou lhůtu.

Územní rozhodnutí se **oznamuje** účastníkům územního řízení doručení jeho písemného vyhotovení. Forma doručení v zásadě odpovídá formě oznámení zahájení územního řízení. Tzv. hlavním účastníkům řízení se územní rozhodnutí doručuje jednotlivě, ostatním, resp. tzv. vedlejším účastníkům řízení se územní rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou.

Proti územnímu rozhodnutí<sup>159</sup> mohou účastníci řízení podat **odvolání**, a to za obvyklých podmínek s nimž počítá úprava odvolacího řízení obsažená ve správním řádu. Odvolacím orgánem je nadřízený orgán stavebního

---

<sup>159</sup> Totéž přirozeně platí i v případě rozhodnutí, kterým byla žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnuta.



úřadu, popř. nadřízený orgán jiného úřadu, který územní rozhodnutí vydal.<sup>160</sup>

Pokud žádný z účastníků řízení odvolání nepodá, územní rozhodnutí nabude marným uplynutím 15denní lhůty pro podání odvolání právní moci. V případě, že odvolání podáno bylo, rozhodnutí nabude právní moci oznámením rozhodnutí odvolacího orgánu odvolateli a dále všem tzv. hlavním účastníkům řízení, tj. žadateli či žadatelům a místně příslušné obci.<sup>161</sup>

Poté, co územní rozhodnutí nabude právní moci, stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy. Kromě žadatelů stavební úřad zašle příslušné územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti také místně příslušné obci, pokud tato není stavebním úřadem, který ve věci rozhodoval, a dále popřípadě také speciálnímu stavebnímu úřadu, který má vést navazující stavební řízení.

V návaznosti na uvedená, a do určité míry diferencovaná, pravidla o době platnosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí je třeba současně poznamenat, že u **všech druhů územních rozhodnutí** bez rozdílu dále platí, že **dobu platnosti** územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit. K žádosti o prodloužení platnosti územního rozhodnutí je oprávněn původní žadatel o vydání územního rozhodnutí, nebo jeho právní nástupce. O prodloužení platnosti územního rozhodnutí je však třeba požádat za trvání platnosti územního rozhodnutí (jinak není co prodlužovat), a podání žádosti má za následek to, že podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Zákonná úprava současně stanoví, že na řízení o prodloužení lhůty se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se pro tento účel nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení o prodloužení platnosti územního rozhodnutí, jinak se k nim nepřihlíží. Tzn., že i u tohoto řízení platí zásada koncentrace řízení.

---

<sup>160</sup> Územní rozhodnutí je dále poté, co bylo přezkoumáno v odvolacím řízení, ještě přezkoumatelné soudem ve správním soudnictví., a to za podmínek zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších změn a doplňků.

<sup>161</sup> Územní rozhodnutí je za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumatelné ve správním soudnictví.

Zákonná úprava současně stanoví pravidla pro pozbytí platnosti územních rozhodnutí. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, pokud tam, kde to přichází v úvahu, nebyla ve lhůtě jeho platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, nebylo učiněno ohlášení, nebo nebyla podána úplná žádost o jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů. Stejně tak územní rozhodnutí tam, kde to přichází v úvahu, pozbývá platnosti, pokud nebylo započato s využitím území pro stanovený účel, nebo pokud bylo stavební nebo jiné povoloovací řízení zastaveno, anebo pokud byla podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.

Platná právní úprava přitom ještě stanoví, že územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, k němuž se příslušné územní rozhodnutí vztahuje. Pokud však již byla zahájena realizace příslušného záměru, sledovaného předmětným územním rozhodnutím, dané územní rozhodnutí platnosti nepozbývá.

Zvláštností právní úpravy územního řízení je mj. i to, že tato právní úprava počítá s jistým průlomem principu nezměnitelnosti pravomocných rozhodnutí. To souvisí s tím že stavební zákon stanoví také výslovná pravidla pro **změny a zrušení** vydaných územních rozhodnutí.

Tak především platí, že územní rozhodnutí lze změnit na žádost toho, komu svědčí z daného rozhodnutí založená oprávnění, a to tehdy, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projednává stavební úřad vždy toliko v rozsahu navrhované změny, tzn. že je návrhem na příslušnou změnu územního rozhodnutí vždy vázán.

V případě územních rozhodnutí o ochranném pásmu speciálně platí, že je změnit nebo zrušit lze vedle žádosti oprávněného, i na žádost toho, komu z takového rozhodnutí vyplývá povinnost. Vedle toho dále platí, že z rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku pro potřeby uskutečnění jmenovité v žádosti specifikované jednorázové činnosti.

V případech, v nichž to vyžaduje veřejný zájem, lze rozhodnutí o ochranném pásmu změnit nebo zrušit i z podnětu dotčeného orgánu podle

zvláštního právního předpisu. Z moci úřední lze územní rozhodnutí dále také v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo v řízení o umístění veřejně prospěšného opatření.

Pro řízení o změně nebo zrušení územního rozhodnutí, stejně jako pro řízení o povolení výjimky z územního rozhodnutí, platí, že se pro ně obdobně použijí ustanovení o územním řízení, tzn. včetně veřejného ústního jednání a *námitkového a připomínkového řízení*.

Stejně tak platí, že rozhodnutí o změně nebo zrušení územního rozhodnutí se doručuje obdobně jako vlastní územní rozhodnutí, a dále i to, že proti takovému rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat.<sup>162</sup>

V souvislosti s územními rozhodnutími a územním řízením je na tomto místě ještě třeba doplnit, že územní řízení je podle platné právní úpravy v případě potřeby možné pojmout jako tzv. **integrované řízení**, což prakticky znamená, stavební úřad může s **územním řízením spojit** věcně navazující **stavební řízení**. Stavební zákon však tuto možnost podmiňuje tím, že musí být podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán. V takových případech platí, že se v tomto řízení společně posuzují podmínky, které by jinak byly posuzovány samostatně v územním řízení a samostatně ve stavebním řízení.

Stavební úřad přitom může v územním rozhodnutí u jmenovitých jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení,<sup>163</sup> jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, stanovit na žádost, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení anebo stavební povolení.

Další významnou, avšak již shora v textu zmíněnou zvláštností územního řízení, kterou je potřeba zdůraznit, je že stavební úřad může na žádost navrhovatele, resp. žadatele o vydání rozhodnutí, se souhlasem dotčených orgánů, a se souhlasem osob, které by byly účastníky daného řízení podle stavebního zákona, uzavřít namísto územního řízení se žadatelem **veřejno-**

---

<sup>162</sup> Rovněž v těchto případech platí, že rozhodnutí o změně nebo zrušení územního rozhodnutí je poté, co bylo přezkoumáno v odvolacím řízení, ještě přezkoumatelné soudem ve správním soudnictví.

<sup>163</sup> Viz blíže v dále v textu v souvislosti s problematikou ohlašování a povolování staveb.

**právní smlouvu o umístění stavby**, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území, která nahradí příslušná územní rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouva může nahradit jenom uváděné druhy územních rozhodnutí, což znamená, že tento postup **nelze** využít tam, kde se je podána žádost o územní rozhodnutí o *dělení nebo scelování pozemků* a dále žádost o územní rozhodnutí o *ochranném pásmu*.

Při uzavírání této veřejnoprávní smlouvy se postupuje podle příslušných ustanovení správního řádu,<sup>164</sup> s tím, že stavební úřad musí do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy žadatelem ještě to, že daná věc bude řešena uzavřením veřejnoprávní smlouvy, oznámit příslušným osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona. To z toho důvodu, že i jejich souhlas je podmínkou proto, aby mohlo být v předmětné věci jinak v úvahu přicházející územní rozhodnutí nahrazeno veřejnoprávní smlouvou.

Pokud jde o obsahové náležitosti takové veřejnoprávní smlouvy, potom platí, že veřejnoprávní smlouva vždy obsahuje označení smluvních stran dané smlouvy a dále označení tzv. třetích osob, které by byly účastníky příslušného územního řízení, pokud by se konalo. Dále platí, že veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí o *umístění stavby*, územní rozhodnutí o *změně využití území* a územní rozhodnutí o *změně vlivu stavby na využití území*, musí mít vždy ty **obsahové náležitosti**, jaké jsou předepsány pro obsah nahrazovaných jednotlivých územních rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouva má vždy, obdobně jako příslušné územní rozhodnutí, grafickou přílohu, přičemž pro tuto **grafickou přílohu** platí stejné požadavky jako pro grafickou přílohu samotných rozhodnutí.

### 3.3. ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Nóvem právní úpravy územního řízení, zavedené současným stavebním zákonem je zjednodušené, resp. zkrácené, územní řízení. Zjednodušené, či zkrácené, územní řízení předchozí stavební zákon neznal, a ve zvolené po-

---

<sup>164</sup> Viz §§ 161 až 168 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

době takové řízení nezná ani stávající správní řád.<sup>165</sup> Nynější stavebně právní úprava tuto formu řízení volí ve snaze **zracionalizovat** a **zrychlit** územní řízení tam, kde to nebude na újmu účelu sledovaného územním řízením.

Zjednodušené územní řízení však nepřichází v úvahu ve vztahu ke všem druhům územních rozhodnutí, možnost jeho využití je ze zákona vyloučena v případě územního rozhodnutí *o ochranném pásmu*. Ve zjednodušeném územním řízení tak lze rozhodovat *o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků*.

Právní úprava přitom vychází z toho, že „zjednodušené územní řízení“ je svou povahou také, jako „běžné“, resp. nezkrácené, územní řízení, řízením správním, které vede stavební úřad, příp. jiný úřad příslušný podle zvláštních předpisů (dále jen „stavební úřad“), na žádost, je řízením v němž vystupují všichni v úvahu přicházející účastníci územního řízení, a do něhož jsou zapojeny také všechny v úvahu přicházející dotčené orgány. Vedení zjednodušeného územního řízení, a vydání příslušného rozhodnutí v něm, je přirozeně vázáno na určité determinující **podmínky**.

Tak především platí, že stavební úřad může rozhodnout o záměru žadatele ve zjednodušeném územním řízení jen:

- pokud má být daný záměr uskutečněn v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, a současně
- jestliže předmětný záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí.

Dále platí, že

- žádost, z níž musí být zřejmé, že žadatel žádá o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení, musí mít všechny předepsané náležitosti (včetně dokumentace a grafických příloh v potřebném počtu vyhotovení), jako při běžném územním řízení,<sup>166</sup> a že

---

<sup>165</sup> zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>166</sup> Náležitosti žádosti se v podrobnostech i v těchto případech řídí prováděcí vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, která současně obsahuje formuláře, resp. vzory formulářů, žádostí o vydání jednotlivých druhů územních rozhodnutí.

- žádost musí být doložena předepisovanými závaznými stanovisky dotčených orgánů, a navíc musí být doložena také souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky, a stavbám na nich. Mimo to zákon ještě požaduje, aby závazná stanoviska a souhlasy účastníků řízení obsahovala výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.<sup>167</sup>

Bez splnění těchto podmínek nemůže být ve zjednodušeném územním řízení rozhodnuto, a proto také stavební úřad poté, co obdrží žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení nejprve zkoumá, zda žádost splňuje všechny tyto požadavky. Pokud by stavební úřad v žádosti shledal nedostatky, které jsou odstranitelné, pomůže žadateli nedostatky odstranit, nebo jej vyzve k jejich odstranění v přiměřenou lhůtě a současně jej poučí o následcích neodstranění nedostatků ve stanovené lhůtě. Přitom může řízení přerušit.

Jestliže však žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení nesplňuje podmínky pro toto řízení a nedostatky žádosti jsou neodstranitelné, nebo žadatel vytýkané nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě neodstraní, stavební úřad **rozhodne usnesením** o provedení běžného územního řízení, a dále postupuje v řízení o žádosti obvyklým způsobem.

Pokud však stavební úřad shledá, že jsou podmínky pro zjednodušené územní řízení splněny, potom jeho další postup spočívá toliko v tom, že zveřejní **návrh výroku** rozhodnutí **veřejnou vyhláškou** na dobu 15-ti dnů, a současně návrh výroku ještě doručí tzv. jednotlivě žadateli a všem dotčeným orgánům.

V návaznosti na doručení návrhu výroku žadateli zákonná úprava, do jisté míry obdobně jako v případě běžného ukládá **žadateli** o vydání předmětného územního rozhodnutí povinnost bezprostředně **zajistit**, aby byla **informace o návrhu výroku** rozhodnutí bezodkladně vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má zá-

---

<sup>167</sup> Požadavek na tyto náležitosti žádosti o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení tak prakticky vylučuje, aby stavební úřad poté, co obdržel žádost o vydání územního rozhodnutí (v běžném řízení), sám „rozhodl“, že o žádosti příp. povede zjednodušené územní řízení.

měr uskutečnit. Součástí této informace musí být také upozornění o způsobu a lhůtách podávání námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti, a upozornění, kdy a kde je možné do podkladů nahlédnout. Daná informace musí dále obsahovat i grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí. Takto musí být informace o návrhu výroku rozhodnutí vyvěšena po celou dobu zveřejnění návrhu výroku rozhodnutí veřejnou vyhláškou

Ve zjednodušeném územním řízení se k projednání záměru **nekoná** veřejné ústní jednání, což však neznamená, že by k návrhu výroku, či ke zjednodušenému řízení jako takovému, nemohly být podány **námítky** či **připomínky**. Námítky přísluší podávat účastníkům řízení, připomínky přísluší podávat veřejnosti.<sup>168</sup> Mimo to zákonná úprava počítá s tím, že dotčené orgány mohou ke zjednodušenému územnímu řízení podávat výhrady.<sup>169</sup> Výhrady, námítky či připomínky lze podat pouze písemně a to nejpozději do 15 dnů, ode dne zveřejnění návrhu výroku rozhodnutí veřej-

---

<sup>168</sup> Ú účastníků řízení se právní úpravou vyžaduje předchozí souhlas se záměrem žadatele, jakož i předchozí souhlas s tím, že ve věci bude rozhodováno ve zjednodušeném řízení. Proto se může jevit oprávnění podávat jejich námítky po zveřejnění návrhu výroku rozhodnutí jako paradoxní. K tomu je třeba jednak uvést, že stavební úřad v návrhu výroku mj. také vymezí podmínky realizace záměru, které nemusí být z obsahu žádosti, s níž účastník vyslovoval předchozí souhlas zřejmé, a v tomto kontextu již účastník souhlasit s uvažovaným řešením nemusí, a dále je třeba uvést, že předchozí souhlas je, pokud jde o "sousední" účastníky řízení, vyžadován jen od „prvních sousedů v řadě“, zatímco účastníky takového řízení v případě přímého dotčení mohou být i ti, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům navazujícím.

Pokud jde o připomínky veřejnosti, tady platí, že tyto připomínky lze podat pouze za předpokladu, by že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů., resp. za takové připomínky lze považovat pouze ty, která takové ohrožení namítají.

<sup>169</sup> Možnost uplatnění výhrad ze strany dotčených orgánů souvisí s tím, že i když je z právní úpravy dovoditelné, že zjednodušené územní řízení může vyústit v návrh výroku rozhodnutí a jeho zveřejnění stavebním úřadem jenom za předpokladu, že žadatelem doložená závazná stanovisko je souhlasné, nicméně takové stanovisko zpravidla vždy obsahuje podmínky pro realizaci příslušného záměru. Výhrady by potom reálně mohly přicházet v úvahu tam, kde by případně návrhem výroku rozhodnutí nebyl celý obsah závazného stanoviska náležitě zohledněn.

nou vyhláškou, jinak se k nim nepřihlíží. I tady se tedy uplatňuje zásada koncentrace řízení.

O podaných námitkách, připomínkách či výhradách se, na rozdíl od běžného územního řízení, ve zjednodušeném územním řízení nerozhoduje. Jejich podání, resp. uplatnění, má svou povahou závažnější následek, a to ten, že stavební úřad musí, opět **usnesením**, rozhodnout o tom, že se dané řízení „mění“ v běžné územní řízení, a dále se již postupuje způsobem, obvyklým pro standardní územní řízení.

V těch případech zjednodušeného územního řízení, v nichž nebyly podány žádné námitky, připomínky, ani výhrady ve stanovené 15 denní od zveřejnění návrhu výroku rozhodnutí, se uplynutím této lhůty dané **rozhodnutí** pokládá za **vydané** a nabývá právní moci.<sup>170</sup>

I toto územní rozhodnutí se přirozeně musí také ještě písemně vyhotovit s tím, že má všechny obsahové i formální náležitosti, jako územní rozhodnutí vydané v běžném územním řízení. S ohledem na to, že svou povahou se jedná o rozhodnutí, jímž se vyhovuje všem účastníkům řízení v plném rozsahu (účastníci vyslovili předchozí souhlas, žádný z účastníků nepodal námitky) není s ohledem na úpravu obsaženou ve správním řádu<sup>171</sup> toto rozhodnutí třeba odůvodňovat.<sup>172</sup>

Rozhodnutí vydané ve zjednodušeném územním řízení se doručuje obdobně jako územní rozhodnutí vydané v běžném územním řízení, a stejně tak platí, že proti takovému rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat.

Rovněž tak platí, že po nabytí právní moci stavební úřad předá jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti (spolu s ověřenou grafickou přílohou) *žadateli* a také příslušné *obci*, pokud tato není stavebním úřadem (popřípadě speciálním stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení).

---

<sup>170</sup> I takto vydané územní rozhodnutí je za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumatelné ve správním soudnictví.

<sup>171</sup> Viz § 68 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>172</sup> Nicméně z důvodu právní jistoty bude zpravidla žádoucí, aby i takovéto rozhodnutí stručně odůvodněno bylo, a to alespoň konstatováním, že byly splněny podmínky pro jeho vydání jako rozhodnutí, vydané ve zjednodušeném územním řízení. To má svůj význam zejména s ohledem na to, že i proti tomuto rozhodnutí přichází v úvahu podání odvolání.



Na rozhodnutí vydaná ve zjednodušeném územním řízení se vztahují obdobná pravidla, jako na rozhodnutí vydaná v běžném územním řízení, i pokud jde o dobu platnosti vydaných rozhodnutí, a dále i pokud jde o podmínky či možnosti změn, popř. zrušení, vydaných územních rozhodnutí.

### 3.4. ÚZEMNÍ SOUHLAS

Účelu sledovaného institutem územního rozhodnutí lze ve stanovených případech docílit také vydáním tzv. územního souhlasu. Rovněž tento institut, obdobně jako zjednodušené územní řízení, je novinkou, kterou zavedla teprve současná stavebně právní úprava. Předchozí stavební zákon územní souhlas neznal. V návaznosti na úpravu obsaženou ve správním řádu<sup>173</sup> lze poznamenat, že tento institut má subsidiární oporu v jeho části čtvrté, v níž je obsažena procedurální úprava vydávání vyjádření, osvědčení a sdělení. Stavební zákon potom při vymezení pravidel pro vydávání územního souhlasu stanoví, nad rámec zmiňované úpravy ve správním řádu, ještě některá další specifika.

I tato úprava, tj. úprava územního souhlasu, byla vedena snahou **zracionalizovat, zjednodušit a zrychlit** dosažení cíle, jinak sledovaného územním rozhodnutím.<sup>174</sup> Územním souhlasem se tam, kde to právní úprava umožňuje, nahrazuje územní rozhodnutí. Přitom procedura vydání územního souhlasu je ještě jednodušší, než je tomu v případě zjednodušeného územního řízení.

Ze souvislostí textu právní úpravy je třeba dovodit, že územní souhlas nelze vydat namísto všech druhů územních rozhodnutí. Obdobně, jako v případě zjednodušeného územního řízení, je třeba za vyloučené považovat vydání územního souhlasu pro potřeby sledované územním rozhodnutím o *ochranném pásmu*.

---

<sup>173</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>174</sup> Touto formou činností je tak zcela konkrétně sledován a naplňován záměr stavebního zákona vyjádřený v jeho úvodních ustanoveních, kde se v § 4 odst. 1 výslovně stanoví, že „Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány...“.

Procedura vydání územního souhlasu není, na rozdíl od územního rozhodnutí, správním řízením, a proto také územní souhlas nemá povahu správních rozhodnutí, což má mj. ten důsledek, že dotčené osoby nevystupují jako účastníci řízení, a proti vydanému územnímu souhlasu se *nelze odvolat*. Naproti tomu vzhledem k materiální povaze územního souhlasu (ve spojení s ním se zakládá subjektivní právo ve smyslu sledované územním rozhodováním) je územní souhlas přezkoumatelný ve správním soudnictví.

K provedení příslušné procedury a k vydání územního souhlasu je příslušný **stavební úřad**, a to na základě oznámení příslušného záměru žadatelem.

Vlastní vydání územního souhlasu je, do určité míry obdobně jako vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení, zákonem vázáno na zcela konkrétní determinující **podmínky**.

V prvé řadě platí, že územní souhlas může být vydán jen pokud má být daný záměr uskutečněn v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění, záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a současně jestliže předmětný záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí. Právní úprava dále stanoví, že územní souhlas nelze vydat, pokud některé závazné stanovisko dotčeného orgánu, které je k záměru vyžadováno, obsahuje podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem se záměrem vyjádřen nesouhlas.

Územní souhlas postačí jen v zákonem taxativně stanovených případech. Jmenovitě se podle aktuálního právního stavu jedná o případy:

- staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,<sup>175</sup>
- staveb pro reklamu,
- staveb umístěvaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,

---

<sup>175</sup> V těchto případech může stavební úřad vydání územního souhlasu sloučit s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby, přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení stavebního zákona o ohlašování staveb.

- úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m<sup>2</sup> mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- změn druhu pozemku o výměře do 300 m<sup>2</sup>, a dále také u
- změn staveb.

**Oznámení o záměru** v území k vydání územního souhlasu, které podává žadatel místně příslušnému stavebnímu úřadu, se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Již z označení tohoto formuláře je zřejmé, že se jedná o podání, jímž se požaduje vydání územního souhlasu, a žadatel, resp. podatel, toto musí vždy na uvedeném podání uvést.

Žadatel v oznámení o záměru v území musí, kromě obecných náležitostí podání,<sup>176</sup> uvést všechny údaje, potřebné pro posouzení, zda jsou splněny zákonem předepsané podmínky (viz výše) pro vydání územního souhlasu namísto územního rozhodnutí. Oznámení dále obsahuje údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb.

Mimo to platí, že se k oznámení vždy **připojují** doklady prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení. Tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Dále s k oznámení o záměru v území připojují závazná stano-

---

<sup>176</sup> Pro obecné náležitosti podání platí režim § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podle něhož: Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

viska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury, jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy a souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k dotčeným pozemkům nebo stavbám, včetně sousedních staveb nebo pozemků a staveb na nich. Stejně tak se k oznámení o záměru připojují i předepsané grafické přílohy, ve stanoveném počtu vyhotovení.

Vedle toho, že žadatel podal oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu příslušnému stavebnímu úřadu, zákon **žadateli** ještě ukládá, aby bezodkladně poté, co záměr oznámil, zajistil, do určité míry obdobně jako ve zjednodušeném územním řízení, vyvěšení **informace** o tomto **záměru** na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit. Tato informace musí být vyvěšena nejméně po dobu 30 dnů.

V průběhu procedury vydání územního souhlasu se nejen **nekoná** veřejné ústní jednání, ale nepřichází v jejím průběhu ani uplatnění **námitek** či **připomínek**.

Procedura vydání územního souhlasu se tak po doručení oznámení o příslušném záměru v území k vydání územního souhlasu koncentruje na posouzení samotného záměru. Stavební úřad poté, co obdrží oznámení o záměru nejprve zkoumá, zda záměr splňuje zákonem předepsané podmínky pro vydání územního souhlasu. Pokud by stavební úřad shledal, že záměr nespĺňuje podmínky pro vydání souhlasu, nebo je-li třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci, **rozhodne usnesením**, že se předmětný záměr projedná v územním řízení, a dále se již postupuje způsobem, obvyklým pro běžné územní řízení, k vydání příslušného územního rozhodnutí.<sup>177</sup> Toto usnesení stavební vydá ve lhůtě do 30 dnů od oznámení předmětného záměru, a doručuje je toliko podateli oznámení o daném záměru a místně příslušné obci.

Jestliže však stavební úřad shledá, že oznámený záměr v území je v souladu se všemi zákonnými požadavky, potom **vydá územní souhlas** se

---

<sup>177</sup> V případě, že by záměr splňoval podmínky pro jeho projednání ve zjednodušeném územním řízení, nelze vyloučit, aby k upravené žádosti podatele bylo ve věci vydáno rozhodnutí právě ve zjednodušeném územním řízení.

záměrem, a to taktéž do 30 dnů ode dne jeho oznámení. Územní souhlas se vyhotovuje písemně, přičemž k územnímu souhlasu stavební úřad připojí situační výkres, který opatří ověřovací doložkou. Ze souvislostí právní úpravy je nutno dovodit, že se územní souhlas, obdobně jako usnesení o tom, že se daný záměr projedná v územním řízení, **doručuje** je toliko podateli oznámení o daném záměru a místně příslušné obci, a že jeho účinky nastávají *doručením* podateli.

Územní souhlas, obdobně jako územní rozhodnutí, nemá časově neomezenou platnost. U územního souhlasu právní úprava výslovně stanoví, že územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání, přičemž územní souhlas pozbývá platnosti, pokud nebyla v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo podobné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, popř. pokud nebylo započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno anebo byla-li žádost zamítnuta. Zvláštní režim je stanoven pro trvání platnosti územní souhlasu s dělením nebo scelováním pozemků. Takový souhlas pozbývá platnosti, nebylo-li v uvedené lhůtě 12 měsíců ode dne jeho vydání dělení nebo scelování provedeno v katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že územní souhlas, jak bylo již výše poznamenáno, není správním rozhodnutím, nýbrž je úkonem podle části čtvrté správního řádu, nelze vůči němu uplatnit obvyklé opravné prostředky.<sup>178</sup> Ze subsidi-

---

<sup>178</sup> Na tomto místě je třeba poznamenat, že vzdor prakticky bezvýhradné dosavadní ustálenosti tohoto názoru v příslušné odborné literatuře (vedle Marek, K., Průcha, P.: *Nové stavební právo*, MU Brno 2007, str. 89 a násl., viz dále např. Staša, J.: *Správní postupy podle nového stavebního zákona*, in sborník *Ochrana životního prostředí ve správním soudnictví*, LexisNexis CZ, Praha – Justiční akademie, Kroměříž, 2008, str. 42, 47, dále Doležal, J., Mareček, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátilová, Z.: *Nový stavební zákon v teorii a praxi*, Linde Praha, 2006, str. 188 a násl., Hegenbart, M., Sakař, B. a kol.: *Stavební zákon, komentář*, C. H. Beck Praha, 2008, str. 96 a násl.) lze v judikatuře zaznamenat i názor jiný. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 22. 1. 2009, č.j. 1 As 92/2008-76, vyjádřil právní názor, že územní souhlas je rozhodnutím ve smyslu části druhé správního řádu a mělo u něj přicházet v úvahu odvolání

Osobně takto koncipovaný právní názor vyjádřený v tomto judikátu nesdílím. Stručně vyjádřeno, činnost veřejné správy se tradičně realizuje v diferencovaných, leč zpravidla ustálených, formách, které jsou dereminovány jak svojí materiální, tak svojí formální stránkou, a to zpravidla v jejich vzájemné jednotě. Podstata rozmanitosti forem činnosti mj. souvisí

ární úpravy obsažené ve správním řádu lze však dovodit, že za zákonem stanovených podmínek lze územní souhlas, který je v rozporu s právními předpisy, zrušit za přiměřeného užití ustanovení správního řádu o přezkumném řízení.<sup>179</sup>

---

i s tím, že jeden a tentýž obsah, resp. účel, může být příp. sledován a dosažen rozdílnými úkony či akty, které se liší svojí vnější formou, a také zpravidla i příslušnou procedurou, jež jejich přijetí, resp. vydání jako procedura předepsaná předchází. Takovou diferenciací je přitom sledována možnost volit formy činnosti adekvátní faktické obsaženosti a složitosti řešených otázek v tom kterém případě. V případě rozhodnutí podle části druhé správního řádu je vedle „obsahu“ rozhodnutí zcela zřetelně také předepisována jeho forma, stejně jako je zcela transparentně pojednána procedura, která jeho přijetí, resp. vydání předchází. Nic z této předepisované formální stránky rozhodnutí podle správního řádu však po mém soudu u územního souhlasu není dovoditelné ani výkladem. Z obsahu stavebně právní úpravy je podle mého názoru naopak zřejmé, že zákonem předepisované průvodní formální a procedurální znaky územního souhlasu zcela zřetelně svědčí podřaditelnosti této formy činnosti části čtvrté správního řádu, a to za použití jeho zcela transparentního ustanovení § 177 odst. 2, ve spojení s jeho § 158 odst. 1. To koresponduje i podmínkám využitelnosti této formy činnosti, která přichází v úvahu jen ve zcela nekolizních, resp. nekonfliktních, situacích, kde se „rozhodování“ omezuje na „prostou“ verifikaci splnění předepisovaných podmínek.

Pokud by měl právní názor vyjádřený v citovaném judikátu „přerůst“ v tzv. ustálenou judikaturu, potom by to v praxi nutně vedlo k popření základních principů, na nichž je současný stavební zákon vystavěn, a ve svém důsledku by to zřejmě stavebně právní praxi inspirovalo k preferenci volby postupů ve standardním územním, či zjednodušeném územním, řízení. To by ovšem ve svém důsledku znamenalo přinejmenším rozpor s § 4 odst. 1 stavebního zákona. Pro případ, že by Nejvyšší správní soud opakovaně dospěl k témuž právnímu názoru, bylo by nepochybně správnější, aby volil postup předvídaný § 95 odst. 2 Ústavy České republiky, tj. obrátit se na Ústavní soud pro „tvrzený“ rozpor příslušné stavebně právní úpravy s ústavním pořádkem. Ostatně nesouhlas s právním názorem vyjádřeným v citovaném judikátu vyjadřují i jiní autoři, např. J. Vedral, v příspěvku nazvaném K právní povaze územního souhlasu, in Stavební právo, bulletin, č. 1–2/2009, str. 23 a násl.

Územní souhlas podle mého názoru nelze napadnout odvoláním. Přesto, či nicméně, dále jsem toho názoru, že s ohledem na povahu a funkci územního souhlasu je však také dovodit, že územní souhlas je za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumatelný ve správním soudnictví.

<sup>179</sup> Takto přichází v úvahu postup podle § 156 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.

### 3.5. PRÁVNÍ ÚPRAVA A CHARAKTERISTIKA REŽIMU PŘÍPUSTNOSTI STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV, ZAŘÍZENÍ A UDRŽOVACÍCH PRACÍ

Vlastní „stavební řád“ řeší problematiku režimu *přípustnosti staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, a užívání staveb*, dále upravuje *stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu*. Novým institutem stavebního zákona je *autorizovaný inspektor*. Závěrečná část stavebního řádu zahrnuje úpravu *povinností a odpovědnosti osob při přípravě a provádění staveb*.

Právní úprava všech těchto otázek je, z hlediska systematiky stavebního zákona, obsažena v jeho „Části čtvrté“, a dále je v podrobnostech rozvedena navazujících a souvisejících prováděcích právních předpisech, zejména ve vyhlášce č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Nový stavební zákon nadále rozlišuje stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které:

- nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
- podléhají ohlášení,
- vyžadují stavební povolení,

s tím, že celkově došlo k „posunu“ ve prospěch prvních dvou skupin režimů „přípustnosti“ staveb.<sup>180</sup>

---

<sup>180</sup> Stavební řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle předchozích právních předpisů, s výjimkou stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona.

### 3.6. STAVBY, ÚPRAVY ZAŘÍZENÍ A PRÁCE, KTERÉ KE SVÉMU PROVEDENÍ NEVYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ ANI OHLÁŠENÍ

Stavební zákon v porovnání s předchozí právní úpravou tak především posílil a rozšířil okruh staveb, úprav, zařízení a prací, které ke svému provedení **nevyžadují** kvalifikované stavebně právní posouzení stran své přípustnosti, tedy nevyžadují **stavební povolení ani ohlášení**, a tyto výslovně vypočetl.

To však současně neznamena, že všechny takto ze stavebně právního posouzení vylučované stavby či zařízení také nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas. To, které stavby a zařízení nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas vymezuje stavební zákon samostatně v souvislosti s úpravou územního rozhodování, a výčet těchto případů je také uveden v předchozí kapitole v rámci pojednání o územním řízení. Výčet staveb, úprav, zařízení a prací, které ke svému provedení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení se s výčtem staveb či zařízení, které nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas nekryje, a při porovnání obou výčtů je zřejmé, výčet staveb, úprav, zařízení a prací, které ke svému provedení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, je širší. Tak potom platí, že v případě některých staveb a zařízení není třeba jak stavební povolení či ohlášení, tak ani *územní rozhodnutí* o umístění stavby či *územní souhlas*. Vedle toho však je jistý okruh staveb a zařízení, ale i terénních úprav, které sice nevyžadují stavební povolení či ohlášení, ale které vyžadují územní rozhodnutí či územní souhlas.

Stavební zákon jmenovitě uvádí, že stavbami, terénními pracemi, zařízeními a udržovacími pracemi, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, jsou:

#### 1. Budovy,

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;



- stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
- stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky a o jednom podzemním podlaží;
- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky a o jednom podzemním podlaží;
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky a o jednom podzemním podlaží;

2. Technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to:

- nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty a jejich stavební úpravy;
- vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy;
- povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;
- zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy;
- stavební úpravy kotelen, pokud se při nich podstatně nemění jejich parametry, topné médium nebo způsob odvodu spalin;
- topné agregáty, čerpadla a zařízení pro solární ohřev vody;
- stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;

- přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m,

### 3. Stožáry, antény a jiná zařízení, a to:

- konstrukce chmelnic, vinic a sadů;
- antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m;
- sirény, včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 1,5 m;
- signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely;
- podpěry lanových drah, které nevedou přes veřejné komunikační plochy a slouží pro nákladní dopravu, pro které bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby;
- stožáry pro vlajky;
- bleskosvody a zařízení, které tvoří jeho součást;
- informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup>;
- informační a reklamní zařízení, u nichž byla územním rozhodnutím nebo územním souhlasem omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce a jejichž celková výška nepřekračuje 10 m a celková plocha 20 m<sup>2</sup>;
- informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
- označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou,

### 4. Zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení, a to:

- zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup> určené výhradně pro odběr plynné fáze;
- zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m;
- zásobníky na uskladnění zemědělských produktů, krmiv a hnojiv do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m mající doklad o shodě s technickými požadavky podle zvláštního právního předpisu;

- nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup> obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;
- bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
- ploty do výšky 1,8 m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím;
- oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky;
- opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,

5. Udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,

6. Terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to:

- úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími;
- výkopy a násypy pro uložení zásobníků podle písmene d) bodů 1 až 3;
- skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými látkami a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí;
- odstavné plochy pro jízdní kola, včetně konstrukcí pro uchycení kol;
- stavby mostních vah,

7. Ostatní stavby a zařízení, a to:

- důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomích a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru orgánů státní báňské správy podle horních předpisů;
- cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi a divadlo;
- přenosná zařízení, konstrukce a lešení;
- propustky na účelových komunikacích;

- výrobky, které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat,

8. Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

9. Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, vymezené zvláštním právním předpisem. Tímto předpisem je vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu této úpravy stavební povolení ani ohlášení nevyžadují práce prováděné na komunikacích v rámci jejich údržby, jestliže:

- jejich provedení nemůže ovlivnit stabilitu stavby (zásahem do nosných konstrukcí), její vzhled nebo životní prostředí,
- nejsou prováděny na stavbě, která je kulturní památkou nebo se nachází na území památkové rezervace nebo památkové zóny,
- nedochází k jakémukoliv rozšíření komunikace, změně její trasy nebo nivelety,
- nemohou být dotčeny zákonem chráněné zájmy a práva jiných osob, včetně práv, která plynou ze styku komunikace s jinými dopravními cestami, inženýrskými sítěmi, jinými vedeními, vodami a vodohospodářskými díly a s chráněným územím.

10. Jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, u kterých to stavební úřad stanovil v územním rozhodnutí na výslovnou žádost a dále za podmínek, že to nevyklučuje povaha věci, ani ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení. Jmenovitě může jít o:

- o stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
  - větrné elektrárny do výšky 10 m,
  - terénní úpravy nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,

- stavby zařízení staveniště nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- přípojky nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- stavby opěrných zdí do výšky 1 m nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona, a zařízení pro reklamu,
- výrobky, které plní funkci stavby nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- cirkusové stany nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona.

Všechny jiné stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, než takto ve stavebním zákoně výslovně uvedené, již ke svému provedení **stavební povolení nebo ohlášení potřebují**. Z povahy věci je zřejmé, že ohlášení stavebnímu úřadu postačí i méně stavebně náročných staveb, terénních úprav, zařízení či udržovacích prací, zatímco stavební povolení naopak přichází v úvahu u stavebně nejnáročnějších z nich.

### **3.7. STAVBY, ÚPRAVY ZAŘÍZENÍ A PRÁCE, KTERÉ KE SVĚMU PROVEDENÍ VYŽADUJÍ OHLÁŠENÍ**

Pokud jde o platnou právní úpravou předepisované **ohlašování staveb**, stavební zákon hovoří o *ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*, přičemž **ohlášení** stavebnímu úřadu podle aktuálně platného právního stavu **vyžadují**:

- stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let,
- stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- větrné elektrárny do výšky 10 m,
- terénní úpravy nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- stavby zařízení staveniště nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- přípojky nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- stavby opěrných zdí do výšky 1 m nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona, a zařízení pro reklamu,
- výrobky, které plní funkci stavby nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- cirkusové stany nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona,
- antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona.
- stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasaňuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí,

- sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- udržovací práce na stavbě nepodřaditelné těm, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ze zákona.

Ohlášení dále vyžadují stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, vymezené zvláštním právním předpisem. Tímto předpisem je vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu této úpravy stavební ohlášení vyžadují všechny práce nepodřaditelné těm, které podle téže úpravy ohlášení nevyžadují (viz výše v textu), a nedotýkají se práv třetích osob. Jedná se o:

- drobné stavby podle zvláštního předpisu, dále portálové konstrukce dopravního značení, technická zařízení a jejich součásti určená k vyměření, výběru a kontrole úhrady poplatku za užití pozemní komunikace, a skládky sypkých údržbových materiálů,
- stavební úpravy, kterými se nemění vzhled stavby ani způsob jejího užívání, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby nebo se nezvyšuje stálé zatížení mostu,
- udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby, její vzhled nebo životní prostředí, a všechny udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou nebo se nachází na území památkové rezervace nebo památkové zóny,
- úpravy komunikace, při nichž změna původní nivelety nepřesáhne 1. 3 cm u komunikací s přímo přilehlou zástavbou nebo s přímo přilehlými chodníky, na železničních přejezdech, na mostech, v podjezdech a v místech, kde jsou umístěny inženýrské sítě a jiná vedení, a 2. 10 cm u komunikací, které nejsou uvedeny v předchozím textu.

Při dodržení uvedených podmínek jsou těmito pracemi zejména:

- úpravy vozovek a krajnic nad rozsah běžné údržby,
- zřízení obrub k vozovce,
- místní rozšíření zúžených míst silniční koruny a vozovky ve volné krajině,
- zvýšení nebo zesílení chodníku s výškovou úpravou obrub,
- sanační práce při sesuvech půdy nebo v poddolovaném území,

- obnova propustků a zdí,
- zřizování odvodňovacích skluzů na svazích silničního tělesa, nadsvahových odvodňovacích rigolů nebo příkopů,
- zřizování dalších přejezdů středního dělicího pásu,
- doplňování stávajícího nebo stavba nového elektrického osvětlení komunikace,
- rozšiřování zpevněných ploch na stávajících odpočívkách,
- oprava mostních závěrů nebo izolačních systémů na mostech.

Ohlašované stavby zpravidla již vyžadují předchozí *územní rozhodnutí* nebo *územní souhlas*. Výjimkou jsou jenom ty z nich, o kterých to stavební zákon výslovně stanoví v rámci úpravy územního rozhodování.<sup>181</sup>

Stavební zákon přitom současně z požadavku na předchozí územní rozhodnutí nebo územní souhlas *připouští u* některých staveb, při splnění zákonných podmínek, *výjimku*, a za postačující považuje *územně plánovací informaci*. Tak jmenovitě platí, že k provedení:

- staveb pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- podzemních staveb do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- staveb do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let, a
- staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,

jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územně plánovací informací, které jsou umístěny v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se jimi podstatně nemění a které nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí

---

<sup>181</sup> Výčet těchto případů je také uveden v předchozí kapitole v rámci pojednání o územním řízení.



ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením musí stavebník stavebnímu úřadu doložit, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich. Ti potom mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

**Ohlašování** staveb a vyřizování podaných ohlášení **nemá** povahu **správního řízení**. Pro vlastní proceduru platí, že ohlášení se podává vždy předem a to u místně příslušného obecného **stavebního úřadu**, a stavební zákon pro ně stanoví poměrně podrobné obsahové **náležitosti**. Ohlášení podává stavebník, popř. jiná osoba v zastoupení stavebníka.

Ohlášení každé stavby musí především obsahovat údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby, a dále zpravidla její jednoduchý technický popis. Současně musí být v ohlášení uvedeno, zda se jedná o stavbu trvalou nebo dočasnou, přičemž v případě dočasné stavby je třeba, aby stavebník uvedl také uvažovanou dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

V případech vybraných staveb, a to:

- staveb pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- podzemních staveb do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- staveb do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let, a
- staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,

se k ohlášení dále připojí projektová dokumentace a to zpravidla ve třech vyhotoveních.<sup>182</sup> V případech, kdy je stavebním úřadem místně příslušný obecní úřad, popř. vojenský či jiný stavební úřad, se dokumentace přikládá ve dvou vyhotoveních. Pokud by stavebník nebyl vlastníkem stavby, je třeba připojit ještě jedno další vyhotovení dokumentace.

K ohlášení se také připojí příslušná závazná stanovisko dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními právními předpisy.

Poté, co stavební úřad obdrží ohlášení stavby, nejprve zkoumá, zda dané podání splňuje všechny předepsané náležitosti jako ohlášení stavby. Stavební zákon přitom nepředpokládá, že by stavební úřad při zjištění nedostatků vyzýval k jejich odstranění. Pokud by předmětné podání dané náležitosti nespĺňovalo, platí, že stavební úřad rozhodne usnesením o **odložení** tohoto podání. Pro rozhodnutí o odložení podání, včetně zaslání takového usnesení podateli, má stavební úřad stanovenou lhůtu 15 dnů ode dne doručení podání stavebnímu úřadu. V rámci tohoto usnesení musí stavební úřad podatele poučit, že se stavbou nelze započít, a současně i o tom, jaký je správný postup při ohlašování staveb. Podatel poté může podat nové ohlášení, popř., jde-li o stavbu, u níž ohlášení nestačí a je třeba stavebního povolení, musí stavebník, chce-li zamýšlenou stavbu realizovat, podat žádost o stavební povolení.

Stavební zákon dále pamatuje na případy, kdy ohlášení bude mít předepsané náležitosti, nebude tedy důvod pro jeho odložení, ale ohlášená stavba bude v rozporu s předepsanými požadavky, jako zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu, s územním rozhodnutím, územním souhlasem či územně plánovací informací, se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, apod. V takových případech potom platí, že stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, ohlášenou **stavbu zakáže**. Pro vydání tohoto rozhodnutí stavební zákon stanoví stavebnímu úřadu lhůtu 30 dnů ode dne doručení ohlášení stavebnímu úřadu. U takové stavby, bez změny kolizních parametrů, nelze počítat s úspěšností ani nového ohlášení, a ani případné žádosti o stavební povolení.

---

<sup>182</sup> Bližší náležitosti ohlášení v těchto případech, a stejně tak i náležitosti připojované projektové dokumentace, stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Ohlášenou stavbu může stavebník provést jen na základě souhlasu stavebního úřadu. V případě řádného ohlášení se proto předpokládá, že stavební úřad po jeho posouzení vydá písemný **souhlas s provedením ohlášené stavby**. S ohledem na již zmíněnou skutečnost, že ohlašování staveb a vyřizování podaných ohlášení stavebním úřadem nemá povahu správního řízení, také nemá souhlas s provedením ohlášené stavby povahu správního rozhodnutí. V návaznosti na úpravu obsaženou ve správním řádu<sup>183</sup> lze poznamenat, že tento institut má subsidiární oporu v jeho části čtvrté, v níž je obsažena procedurální úprava vydávání vyjádření, osvědčení a sdělení. Proti souhlasu s provedením ohlášené stavby se *nelze odvolat*.<sup>184</sup> Naproti tomu vzhledem k materiální povaze daného souhlasu (ve spojení s ním se zakládá subjektivní právo provést ohlášenou stavbu) je předmětný souhlas přezkoumatelný ve správním soudnictví.

Pro vlastní vydání souhlasu s provedením ohlášené stavby přitom platí, že souhlas musí stavební úřad vydat tak, aby mohl být stavebníkovi doručen do 40 dnů ode dne doručení ohlášení stavebnímu úřadu. Současně však platí právní fikce, že pokud nebude ve stanovené lhůtě 40 dnů stavebníkovi písemný souhlas doručen, a současně mu nebude doručeno ani usnesení o odložení podání či rozhodnutí o zákazu ohlášené stavby, považuje se **souhlas za udělen**.<sup>185</sup>

Udělený souhlas k provedení ohlášené stavby nemá neomezenou časovou platnost. Stavební zákon výslovně stanoví, že souhlas platí po dobu 12 měsíců ode dne následujícího po dni, kdy byl souhlas stavebníkovi doru-

---

<sup>183</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>184</sup> Naproti tomu vzhledem k materiální povaze daného souhlasu (ve spojení s ním se zakládá subjektivní právo provést ohlášenou stavbu) je předmětný souhlas přezkoumatelný ve správním soudnictví, a to za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>185</sup> V této souvislosti je nutno poznamenat, že s ohledem na pravidla pro doručování stanovená v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů pro případ nevyzvednutí oznámené zásilky adresátem, může při rozhodnutí o zákazu realizovat ohlášenou stavbu až v závěru 30 denní lhůty nastat situace, že se v předepsané 40 denní lhůtě doručení zákazu nestihne a dojde k udělení souhlasu fikcí. Podle § 24 odst. 1 správního řádu totiž platí, že jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, považuje se písemnost za doručenu posledním dnem této lhůty.

čen, nebo kdy jeho udělení nastalo za využití právní fikce, a nepozbývá přitom platnosti, pokud bylo v uvedené lhůtě s ohlášenou stavbou započato.

### 3.8. STAVEBNÍ POVOLENÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Tam, kde nejde o stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, nebo o stavby u kterých stačí jejich ohlášení stavebnímu úřadu, je třeba k provedení staveb **stavební povolení**.

Stavební povolení se vydává ve **stavebním řízení**, které, je obdobně jako územní řízení, také zvláštním druhem správního řízení, rovněž se specifiky upravenými stavebním zákonem, za subsidiárního využití správního řádu

Úprava stavebního řízení, provedená ve stavebním zákoně, má celkově řadu obdobných, či dokonce shodných, rysů, jako úprava řízení územního. To se projevuje v první řadě v tom, že příslušnost správních orgánů ke stavebnímu řízení je svěřena obecným **stavebním úřadům**, popř. speciálním, vojenským či jiným stavebním úřadům, příslušným podle zvláštních předpisů. Výkon pravomoci a působnosti stavebních úřadů je výkonem státní správy, a proto tam, kde jako stavební úřady vystupují obecní úřady či krajské úřady, stavební úřady vykonávají svoji působnost podle stavebního zákona jako působnost přenesenou. V tomto případě jde o příslušnost věcnou.

Pro určení místní příslušnosti stavebního úřadu platí stejná pravidla jako v případě územního řízení. Tzn., že místní příslušnost konkrétního stavebního úřadu souvisí s územním obvodem, v němž je předmětná stavba lokalizována. Pro případ, že by šlo o situaci, kdy stavba zasahuje do územního obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, uplatňuje se již uvedené vykládací pravidlo, podle něhož se tento tzv. kompetenční konflikt řeší tak, že k provedení řízení je příslušný a stavební povolení vydá nejbližší společně nadřízený orgán. I v tomto případě platí, že takový správní orgán však může stanovit, že stavební řízení provede a stavební povolení vydá některý z podřízených stavebních úřadů, v jehož územním obvodu se má daná stavba uskutečnit.

Do jisté míry obdobně jako v územním řízení i v případě stavebního řízení stavební zákon specifickým způsobem řeší také **postavení účastníků stavebního řízení**.

Účastníkem stavebního řízení, podle aktuálně platného právního stavu, je v první řadě vždy *stavebník*, dále *vlastník stavby*, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, a není-li společenstvím vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu, dále *vlastník pozemku*, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, dále *vlastník stavby na pozemku*, na kterém má být stavba prováděna, a *ten*, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě *právo odpovídající věcnému břemenu*, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena, stejně jako *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm*, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno, a rovněž *ten*, kdo má k sousednímu pozemku *právo odpovídající věcnému břemenu*, pokud může být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno.,

Stavební zákon dále zahrnuje do okruhu účastníků stavebního řízení, shodně jako v případě územního řízení, také společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. Pokud takové společenství nemá právní subjektivitu, je účastníkem řízení vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech dotčeného domu činí více než jednu polovinu.

Výslovně přitom platná právní úprava nepřiznává postavení účastníků stavebního řízení nájemcům bytů a nebytových prostor.

V porovnání s předchozí právní úpravou nový stavební zákon již nestanoví, že v případě staveb prováděných svépomocí, je účastníkem stavebního řízení také osoba, která bude na návrh stavebníka odborně vést realizaci stavby nebo vykonávat odborný dozor. Zajištění takové osoby sice stavební zákon pro provádění stavby svépomocí vyžaduje, nicméně tato osoba postavení účastníka stavebního řízení nemá.

Rozdílně od úpravy územního řízení se stavební zákon nadále, do jisté míry obdobně jako stavební zákon předchozí, staví k úpravě **postavení územně dotčených obcí** (obcí, v jejich územním obvodu se má stavba uskutečnit. Obec ve stavebním řízení generálně postavení účastníka řízení (aby mohla hájit důležité místní zájmy) podle platné právní úpravy nemá, a ve spojení s úpravou obsaženou ve správním řádu, je nutno dovodit, že

v podmínkách stavebního řízení mají územně dotčené obce postavení „dotčených“ orgánů.<sup>186</sup>

Vedle obcí v postavení dotčených orgánů ve stavebním řízení vystupují dále četné další **dotčené orgány**, jejichž postavení a poslání je stanoveno ve zvláštních právních předpisech.

Stavební řízení se, opět obdobně jako územní řízení, **zahajuje** na žádost účastníka řízení. Ze souvislostí textu právní úpravy je nutno dovodit, že žádost o vydání stavebního povolení musí být písemná a musí být doložena předepsanými přílohami.

Platná právní úprava stanoví, že **žádost o stavební povolení** musí obsahovat kromě obecných náležitostí žádosti ve správním řízení<sup>187</sup> základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Právní úprava současně ukládá stavebníkovi k žádosti přiložit:

- doklady prokazující vlastnické právo stavebníka nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- projektovou dokumentaci,
- plán kontrolních prohlídek stavby,
- závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, pokud je stavebník obstaral předem.

Projektová dokumentace se k žádosti o stavební povolení přikládá zpravidla ve třech vyhotoveních. V případech, kdy je stavebním úřadem místně příslušný obecní úřad, popř. vojenský či jiný stavební úřad, se dokumentace přikládá ve dvou vyhotoveních. Pokud by stavebník nebyl vlastníkem stavby, je třeba připojit ještě jedno další vyhotovení dokumentace.

Požadavky na obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, a stejně tak i náležitosti připojované projektové dokumentace, stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení staveb-

---

<sup>186</sup> Výkon ochrany práv a zájmů, které obec v postavení dotčeného orgánu ve stavebním řízení hájí, je výkonem samostatné působnosti obce.

<sup>187</sup> Viz § 45 zákona č. 500/12004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

ního zákona ve věcech stavebního řádu. Tato prováděcí vyhláška také obsahuje formulář, resp. vzory formuláře, žádosti o stavební povolení, vymezující současně požadavky na předepisované přílohy žádosti.

Stavební řízení je zahájeno dnem, kdy byla žádost o stavební povolení doručena věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu. Stavební úřad nejprve **přezkoumá** podanou **žádost** a přiložené doklady s ohledem na to, zda splňují zákonné požadavky. Tak stavební úřad zejména zkoumá, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a zda předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Pokud by žádost s přiloženými doklady neposkytovala podle názoru stavebního úřadu dostatečný podklad pro vydání stavebního povolení, stavební úřad vyzve stavebníka, aby v přiměřené lhůtě nedostatky odstranil a žádost doplnil. V případě potřeby ě může řízení přerušit.

Splňuje-li žádost o stavební povolení zákonem předepsané požadavky, stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení všem známým účastníkům a dotčeným orgánům. Přitom platí, že stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se oznámení o zahájení stavebního řízení doručuje vždy do vlastních rukou, dotčeným orgánům se oznámení doručuje tzv. jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení, jimž se nedaří prokazatelně doručovat, jakož i účastníkům řízení, kteří nejsou známi, a dále účastníkům řízení v řízení s velkým počtem účastníků řízení<sup>188</sup> se doručuje veřejnou vyhláškou. Pro stavební řízení platí, obdobně jako pro územní řízení, **zásada ústnosti**, spojená se **zásadou koncentrace řízení**. V oznámení zahájení územního řízení proto stavební úřad v souladu s těmito zásadami nařídí **ústní jednání**, které, pokud je to účelné, spojí s ohledáním na místě. Současně stavební úřad upozorní účastníky řízení a dotčené orgány na to, že případné námitky a závazná stanoviska mohou uplatnit nejpoz-

---

<sup>188</sup> Srov. § 25 odst. 1 a § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

ději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. O ústním jednání se sepisuje *protokol*.

Ústní jednání ve stavebním řízení, narozdíl od územního řízení, není řízením veřejným, a proto se daného ústního jednání mohou zúčastnit jen osoby přizvané. Jimi mohou být, kromě účastníků řízení a dotčených orgánů také zejména autorizovaný inspektor<sup>189</sup> a hlavní projektant.

S tím souvisí i to, že stavební zákon v zájmu zjednodušení a zrychlení stavebního řízení připouští možnost upustit jak od ohledání na místě, tak i příp. od ústního jednání. Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může však stavební upustit jen tehdy, pokud jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. V případech kdy stavební úřad upustí od ústního jednání, pak v rámci zachování a uplatnění zásady koncentrace řízení určí lhůtu, ne kratší než 10 dnů, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky, popřípadě důkazy a dotčené orgány svá závazná stanoviska, a současně je také upozorní, že k později uplatněným námitkám, popřípadě důkazům a závazným stanoviskům, nebude přihlédnuto.

Stavební řízení, a to jak stavební řízení spojené s ústním jednáním, tak stavební řízení, u něhož bylo od ústního jednání upuštěno, tak má povahu **námitkového řízení**. Zákonná úprava přitom blíže specifikuje, čeho se mohou námitky účastníků týkat. Tak zejména platí, že účastník řízení může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Z takto vymezeného možného zaměření námitek účastníků nepřímou vyplývá, že vhodnější prostor pro jejich uplatnění je tam, kde se koná ústní jednání, neboť to také umožňuje příp. bezprostředně reagovat námitky jiných účastníků, na prezentované požadavky na způsob provádění stavby, jakož i na požadavky dotčených orgánů.

---

<sup>189</sup> Nový stavební zákon zavedl institut *autorizovaného inspektora*, jako odborného svobodného povolání, jemuž přísluší vykonávat jmenovité činnosti podle stavebního zákona.



Projevem zásady koncentrace řízení ve stavebním řízení je dále také to, že stavební zákon v tomto řízení již nepřipouští ty námitky, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře anebo územního opatření o asanaci území. Resp. stanoví, že k těmto námitkám se nepřihlíží.

Zákonná úprava, obdobně jako v případě územního řízení, také pama- tuje i na případy protichůdných námitek účastníků řízení a potřeby jejich vypořádání. Přitom vychází ze stejných pravidel a preferuje vypořádání námitek dohodou mezi účastníky řízení. Teprve když o některé námitce nedojde mezi účastníky řízení k dohodě, rozhodne o nich stavební úřad v rámci vždy předmětného stavebního povolení. Zvláštní režim je přitom stanoven pro námitky občanskoprávní povahy, kde platí, že stavební úřad si o nich toliko učiní úsudek a dále, s jeho zohledněním, rozhodne ve věci. Takto stavební úřad však nemůže postupovat tehdy, pokud jde o námitky, které se týkají existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. V takových případech musí vyzvat účastníka, aby podal žádost o zahájení řízení před příslušným orgánem veřejné moci o takové otázce jako otázce předběžné, a územní řízení přeruší.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad, v návaznosti na přezkou- mání, že žádost o stavební povolení včetně přiložených dokladů splňuje předepsané požadavky, zohledňuje společně s vyjádřeními účastníků řízení a jejich případnými námitkami, také všechna stanoviska dotčených orgánů státní správy, u nichž musí v případě jejich eventuální konkurence zajistit jejich vzájemný soulad.

Po provedeném stavebním řízení stavební úřad, pokud případně nedo- spěje k závěru, že je žádost o stavební povolení třeba zamítnout, vydá **sta- vební povolení**. Každé stavební povolení musí mít veškeré obecné jak ob- sahové, tak i formální náležitosti, požadované pro písemné vyhotovení roz- hodnutí správním řádem.<sup>190</sup> Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. U staveb s technologickým zaří- zením, kde je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání nebo dodr-

---

<sup>190</sup> Viz §§ 67 až 69 zákona č. 500/12004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

žení stanovovaných podmínek, lze ve stavebním povolení také uložit provedení zkušebního provozu se stanovenou dobou jejího trvání.

Základní obsahové zaměření stavebního povolení tak vymezuje sám stavební zákon, podrobnosti obsahu stavebního povolení potom stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Vydané stavební povolení se **oznamuje** účastníkům stavebního řízení doručením jeho písemného vyhotovení. Forma doručení v zásadě odpovídá formě oznámení zahájení územního řízení. Tzn., že stavebníkovi a vlastníkovvi stavby, na které má být provedena změna, se stavební povolení doručuje do vlastních rukou, naproti tomu účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou.

Proti stavebnímu povolení<sup>191</sup> mohou účastníci řízení podat **odvolání**, a to za obvyklých podmínek, s nimiž počítá úprava odvolacího řízení obsažená ve správním řádu. Odvolacím orgánem je nadřízený orgán stavebního úřadu, který stavební povolení vydal.<sup>192</sup>

Pokud žádný z účastníků řízení odvolání nepodá, územní rozhodnutí nabude marným uplynutím 15denní lhůty pro podání odvolání právní moci. V případě, že odvolání podáno bylo, rozhodnutí nabude právní moci oznámením rozhodnutí odvolacího orgánu stavebníkovi a vlastníkovvi stavby, na které má být provedena změna, jako tzv. hlavním účastníkům řízení.<sup>193</sup>

Po nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem.<sup>194</sup>

---

<sup>191</sup> Totéž přirozeně platí také v případě rozhodnutí, kterým byla žádost o stavební povolení zamítnuta.

<sup>192</sup> Stavební povolení je dále poté, co bylo přezkoumáno v odvolacím řízení, ještě přezkoumatelné soudem ve správním soudnictví., a to za podmínek zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších změn a doplňků.

<sup>193</sup> Srov. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>194</sup> Stavební povolení je za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumatelné ve správním soudnictví.

Stavební povolení, opět obdobně jako územní rozhodnutí, nemá neomezenou dobu platnosti. Stavební zákon výslovně stanoví, že jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci, stavební povolení pozbývá platnosti. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím, přičemž podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

Stavební povolení lze, taktéž obdobně jako v případě některých územních rozhodnutí, za určitých podmínek nahradit **veřejnoprávní smlouvu** (jak tzv. subordináční veřejnoprávní smlouvu). Tak lze namísto vydání stavebního povolení k žádosti stavebníka uzavřít veřejnoprávní smlouvu o *provedení stavby* nebo *terénních úprav*. Smlouvu uzavírá stavební úřad se stavebníkem, přičemž uzavřít veřejnoprávní smlouvu namísto stavebního povolení lze jen se souhlasem dotčených orgánů a dále i a se souhlasem osob, které by byly účastníky daného řízení podle stavebního zákona.

Při uzavírání této veřejnoprávní smlouvy se postupuje podle příslušných ustanovení správního řádu,<sup>195</sup> s tím, že stavební úřad musí do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy stavebníkem ještě to, že daná věc bude řešena uzavřením veřejnoprávní smlouvy, oznámit příslušným osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona. To proto, že i jejich souhlas je podmínkou k tomu, aby mohlo být v předmětné věci jinak v úvahu přicházející stavební povolení nahrazeno veřejnoprávní smlouvou.

Platná právní úprava v této souvislosti pamatuje i na **obsah** takové **veřejnoprávní smlouvy**. Pro veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje stavební povolení, v první řadě platí, že má obdobné obsahové náležitosti, jako nahrazované stavební povolení, přičemž současně obsahuje označení smluvních stran a musí obsahovat i označení osob, které by byly účastníky stavebního řízení. K takovéto veřejnoprávní smlouvě se vždy připojuje příloha, kterou tvoří **projektová dokumentace**, zpracovaná v rozsahu projektové dokumentace předkládané ke stavebnímu řízení. Na této dokumentaci stavební úřad vyznačí číslo jednací a datum uzavření veřejnoprávní smlouvy.

---

<sup>195</sup> Viz §§ 161 až 168 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

### 3.9. ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Nový stavební zákon zavedl také institut tzv. **zkráceného stavebního řízení** které je výrazem jisté míry „privatizace“ postupů, vedoucích k dosažení stavu přípustnosti stavby, a má rovněž přispět ke zoperativnění stavebního řízení. Těžiště tohoto řízení spočívá v součinnosti stavebníka a **autorizovaného inspektora**.<sup>196</sup>

Stavební zákon předpokládá, že v tomto „řízení“ žádost o stavební povolení s přílohami, a stejně tak i podmínky pro vydání stavebního povolení, primárně neposuzuje stavební úřad, ale posuzuje je autorizovaný inspektor. Na stavební úřad se stavebník obrací až s výsledkem toho, co vyjedná s autorizovaným inspektorem. Pokud autorizovaný inspektor po posouzení navrhované stavby dospěje k závěru, že taková stavba je způsobilá k realizaci, vydá stavebníkovi *certifikát* a stavebník stavebnímu úřadu podá toliko *oznámení* stavebnímu úřadu (společně s certifikátem autorizovaného inspektora a dalšími předepsanými přílohami), že navrhovaná stavba byla posouzena autorizovaným inspektorem.

Zkrácené stavební řízení přichází v úvahu, za dále popsanych podmínek, všude tam, kde je pro provedení stavby vyžadováno stavební povolení, a kde současně nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

---

<sup>196</sup> Autorizovaní inspektoři jsou jmenováni ministrem pro místní rozvoj, po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě („Komora“), a to na základě žádosti a doložení toho, že splňují předepsané požadavky na bezúhonnost, vzdělání, délku praxe a zvláštní odbornou způsobilost, včetně složení odborné zkoušky. Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba může být na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset roků, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával.

K zabezpečení jednotného postupu při přípravě a provádění zkoušek, jakož i při dalších úkonech s tím souvisejících je zřízena Koordinační rada pro autorizované inspektory, schválená na návrh Komory ministrem pro místní rozvoj.

Bližší požadavky na předepisovanou odbornou zkoušku a její průběh, jakož i některé další související otázky, stanoví vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech.

Pro vlastní **postup** v tomto zkráceném stavebním řízení především platí, že stavebník musí nejprve uzavřít s vybraným autorizovaným inspektorem tzv. *smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace* pro stavbu, kterou hodlá provést. Výběr autorizovaného inspektora je zcela na stavebníkovi, zákonná úprava přitom nevyžaduje ani to, aby šlo o „místně příslušného autorizovaného inspektora“ podle místa umístění stavby.<sup>197</sup> Pro smluvní vztah mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem přitom platí, že autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemně, přičemž současně může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů autorizovaného inspektora.

Následně po dohodě s autorizovaným inspektorem stavebník, buďto sám, nebo v součinnosti s autorizovaným inspektorem opatří *projektovou dokumentaci stavby, předepsaná závazná stanoviska* dotčených orgánů a *vyjádření osob*, které by byly účastníky stavebního řízení.<sup>198</sup> Zákon přitom nevyklučuje, aby si tyto podklady stavebník opatřil ještě před tím, než se rozhodne pro zkrácené stavební řízení a osloví autorizovaného inspektora. Nicméně z povahy tohoto řízení, přinejmenším pokud jde o vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení, plyne, že tyto osoby by měly být zpraveny o tom, že se jedná o zkrácené stavební řízení, neboť u něho nepřichází v úvahu ani ústní jednání, a ani příp. písemné vznášení následných námitek. Jinak řečeno, dané vyjádření je třeba vnímat a od příslušných osob také vyžadovat jako vyjádření právě pro potřeby zkráceného stavebního řízení.

Pro tyto osoby a jejich příp. **námítky** ve zkráceném řízení platí, že námítky musí být uplatněny již v tomto vyjádření, které je autorizovanému inspektorovi předkládáno ve spojení s ostatními podklady. Povinností autorizovaného inspektora při uplatnění námitek proti provádění navrhované stavby potom je tyto námítky posoudit a projednat s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady,

---

<sup>197</sup> Evidenci autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související organizačně zajišťují jednak Česká komora architektů a dále i Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. V současné době je podle údajů dostupných údajů evidováno 103 autorizovaných inspektorů.

viz [www.autorizovaniinspektori.cz](http://www.autorizovaniinspektori.cz).

<sup>198</sup> K účastníkům stavebního řízení blíže viz výše v textu.

z nichž vycházel, autorizovaný inspektor vždy připojí k certifikátu. Pokud by se autorizovanému inspektorovi nepodařilo při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení. Proti tomuto usnesení se lze odvolat. V případě pravomocného rozhodnutí o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené stavební řízení, toto řízení končí, a o povolení předmětné stavby lze dále jednat a rozhodnout již jen v „běžném“ stavebním povolovacím řízení.

Tam, kde by případně žádné námitky osob, které by byly účastníky stavebního řízení, uplatněny nebyly, a dále všude tam, kde se tyto námitky podařilo autorizovanému inspektorovi vypořádat, a dotčené orgány podaly k navrhované stavbě jen souhlasná závazná stanoviska,<sup>199</sup> je možné navrhovanou stavbu již bez dalšího navrhovanou stavbu oznámit stavebnímu úřadu jako posouzenou autorizovaným inspektorem.

Stavebník k **oznámení stavby** připojí *projektovou dokumentaci* stanovenou prováděcím právním předpisem,<sup>200</sup> a *certifikát* vydaný autorizovaným inspektorem.<sup>201</sup> K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení. **Certifikátem** autorizovaný inspektor stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady, a že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem.<sup>202</sup>

---

<sup>199</sup> Pokud by některé ze závazných stanovisek dotčených orgánů souhlasné nebylo, nelze v daném zkráceném stavebním řízení pokračovat.

<sup>200</sup> Projektová dokumentace se zpravidla přikládá ve dvou vyhotoveních. V případech, kdy stavebním úřadem není místně příslušný obecní úřad, nebo stavebník není vlastníkem stavby, předkládá se ve třech vyhotoveních.

<sup>201</sup> Náležitosti oznámení, jakož i obsahu a struktury certifikátu stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

<sup>202</sup> Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných certifikátů, stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné

Stavební zákon přitom výslovně nestanoví, zda a s jakými důsledky stavební úřad doručené oznámení stavby dále posuzuje. Právní úprava pouze uvádí, že certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a připojované přílohy příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby. Otázkou je, zda má stavebník v takovém případě obdržet sdělení, nebo jiný doklad o tom, že stavební úřad oznámení má za souladné se zákonem.<sup>203</sup> To stavební zákon také neřeší, zejména nevyžaduje, aby s takto oznámenou stavbou stavební úřad vyslovoval souhlas. Nicméně bez ohledu na to je zřejmě třeba dovodit, že přípustnost stavby oznámené stavebnímu úřadu jako posouzené autorizovaným inspektorem přichází v úvahu analogicky po stejnou dobu, jako je doba platnosti jako stavební povolení, kterou bude třeba počítat až ode dne následujícího po dni doručení oznámení stavby stavebnímu úřadu. Mj. i proto je potom nutno stejně tak dovodit, že analogicky jako v případě běžného stavebního řízení a vydání stavebního povolení to bude stavební úřad, který poté, co přijme oznámení jako souladné se zákonem, stavebníkovi vydá a zašle štítek obsahující identifikační údaje o oznámené stavbě posouzené autorizovaným inspektorem (což koresponduje i oprávnění stavebního úřadu provádět na stavbě kontrolní prohlídky. Pokud by případně stavební úřad ve spojení s těmito skutečnostmi současně vydal stavebníkovi také, byť stručné, sdělení o tom, že vzal oznámení stavby za souladné se zákonem, na vydání takového sdělení by se potom vztahovala úprava obsažená v části čtvrté správního řádu.<sup>204</sup>

Nicméně je zřejmé, že takto může stavební úřad s příslušným oznámením naložit, tj. zaevidovat doklady atd., zaslat identifikační štítek stavby, či příp. vydat sdělení stran akceptace oznámené stavby, jen za předpokladu, že předmětné oznámení plně odpovídá zákonným požadavkům. Tak ostatně stavební úřad postupuje také tehdy, kdy je mu oznámení s certifikátem au-

---

posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle požadavků stanovených v tomto zákoně a odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby. Současně odpovídá i za případnou škodu způsobenou výkonem své činnosti.

<sup>203</sup> Faktické přijetí oznámení stavebním úřadem, ve smyslu předání a převzetí, lze potvrdit a doložit nejprůkazněji potvrzením předání a převzetí podání na jeho kopii při předání v podatelně úřadu.

<sup>204</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.

V této části správní řád upravuje postup při vydávání vyjádření, osvědčení a sdělení.

torizovaného inspektora a dalšími předepsanými přílohami předkládáno s rozpornými námitkami, a stavební úřad poté zajistí vypořádání námitek nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti. Již tady ale současně také platí, že jestliže se však námitky nepodaří vypořádat (tzn. nedosáhne se souladu se zákonnými požadavky na oznámení), jak ostatně bylo výše také poznamenáno, potom stavební úřad usnesením rozhodne o nezpůsobilosti navrhované stavby pro zkrácené řízení.

Z uvedených souvislostí, jakož i z celkového kontextu úpravy zkráceného stavebního řízení je tak zřejmě třeba dovodit, že pokud by stavební úřad poté, co obdrží oznámení stavby s předepsanými přílohami jako stavby posouzené autorizovaným inspektorem, zjistil, že dané oznámení, resp. jeho přílohy, nespĺňuje či nespĺňují předepsané zákonné požadavky, musí taktéž nutně platit, že rozhodne o nezpůsobilosti navrhované stavby pro zkrácené řízení. I v tomto případě by se, obdobně jako u rozhodnutí ve spojení s rozpornými námitkami, mělo rozhodovat usnesením, proti němuž se lze taktéž odvolat.<sup>205</sup>

Je však třeba poznamenat, že tyto situace by měly nastávat jen zcela výjimečně, neboť autorizovaný inspektor by měl být mj. fakticky i právně garantem zákonnosti předkládaného oznámení, a neměl by svůj certifikát vůbec vydat, pokud by tomu tak nebylo.<sup>206</sup>

Ve spojení s pojmem „zkrácené stavební řízení“ je tak třeba poznamenat, že o stavebním řízení můžeme takto u popsání postupu hovořit, jen pokud jde o stadium počínající podáním oznámení stavebnímu úřadu.

---

<sup>205</sup> V odvolacím řízení se bude postupovat podle ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož mj. obecně platí, že odvolání proti usnesení nemá odkladný účinek.

<sup>206</sup> Na druhé straně je však třeba uvést, že právní úprava nepočítá se samostatným přezkoumáním zákonnosti aktů či úkonů autorizovaného inspektora ve správním řízení. Na straně druhé je však třeba dovozovat, že vzhledem k materiální povaze certifikátu, certifikát autorizovaného inspektora bude za podmínek stanovených zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumatelný ve správním soudnictví.



### 3.10. ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Stavební úřad může nadále, do jisté míry obdobně, jako tomu bylo za účinnosti předchozího stavebního zákona, na žádost stavebníka v odůvodněných případech povolit *změnu stavby ještě před jejím dokončením*.<sup>207</sup>

Z procedurálního hlediska se na řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením přiměřeně vztahují ustanovení o *stavebním řízení*, příp. zkráceném stavebním řízení.<sup>208</sup>

Stavební úřad přitom posoudí nakolik se změna dotýká zájmů dotčených orgánů státní správy, práv, právem chráněných zájmů a povinností účastníků stavebního povolovacího řízení, rozhodne o jejich případných námitkách a podle potřeby stanoví i další závazné podmínky. Na povolení změny stavby před jejím dokončením přitom (obdobně jako na samotné stavební povolení) není právní nárok, tzn., že stavební úřad v případě, že podle okolností neshledá splnění zákonných předpokladů, žádost zamítne.

Právní úprava přitom *nově* počítá i s tím, že pokud by se změna stavby nedotýkala práv účastníků stavebního řízení, může tuto změnu schválit stavební úřad nebo *autorizovaný inspektor* při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu.

Změnu ohlášené stavby lze potom provést na základě souhlasu stavebního úřadu s ohlášením uvažované změny stavby.<sup>209</sup>

---

<sup>207</sup> Změnu stavby před jejím dokončením je třeba odlišovat od změny v účelu užívání, resp. změny užívání, stavby. K tomu viz blíže dále v textu v souvislosti s režimem užívání staveb.

<sup>208</sup> *Změnu stavby před jejím dokončením podle § 68 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, lze povolit jen tehdy, jestliže s ohledem na stavebně technické určení a účel budoucího užití jde stále o tutéž stavbu, a jen tehdy, byla-li stavba podle schváleného projektu zahájena a nebyla dosud dokončena. Zahájením stavby se přitom rozumí práce, s nimiž bylo započato a které směřují jednoznačně k provedení stavby podle vydaného stavebního povolení a schválené projektové dokumentace.* (Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 11. 2004, čj. 10 Ca 171/2003-96).

<sup>209</sup> Při vydávání tohoto souhlasu se postupuje podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v níž je upraven postup pro vydávání vyjádření, osvědčení a sdělení.

### 3.11. UŽÍVÁNÍ STAVEB A KOLAUDACE

Užívání dokončených staveb bylo předchozí právní úpravou (starý stavební zákon) vázáno na kolaudační rozhodnutí, vydávané v kolaudačním řízení. Tento režim nová právní úprava opouští a nahrazuje jej administrativně jednoduššími procedurami a instituty.<sup>210</sup>

Nově podle stavebního zákona platí, že dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala *stavební povolení* nebo *ohlášení* stavebnímu úřadu (tady jen u vybraných ohlašovaných staveb) anebo pokud byla prováděna na podkladě *veřejnoprávní smlouvy* nebo *certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem* a byla provedena v souladu s ním, lze užívat buďto na základě stavebníkova **oznámení stavebnímu úřadu** nebo na základě **kolaudačního souhlasu**, vydávaného na žádost stavebníka.

Zatímco režim *oznámení* záměru započít s užíváním stavby se vztahuje k méně stavebně složitým a náročným stavbám, naproti tomu *kolaudační souhlas* je právní úpravou vyžadován u staveb stavebně složitějších a náročnějších. Tomu také odpovídá méně náročnější procedura připuštění užívání dokončené stavby na základě oznámení záměru započít s užíváním stavby a podstatně složitější procedura v případě vydání kolaudačního souhlasu.

Obecně platí, že oznámení postačí jen tam, a současně také všude tam, kde zákonná úprava nevyžaduje jako podmínku užívání dokončené stavby kolaudační souhlas. Oznámení se tak vztahuje k negativně vymezované či dovoditelné množině staveb.

U staveb vyžadujících kolaudační souhlas volí stavební zákon vymezení pozitivní přičemž výslovně stanoví, že kolaudační souhlas vyžadují:

- stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit,
- stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu,
- změny staveb, které jsou kulturní památkou.

---

<sup>210</sup> U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se provádí, resp. provede, kolaudační řízení podle předchozích právních předpisů.

K tomu stavební zákon demonstrativně uvádí, že stavbami, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, jsou např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných.

Jak pro případ oznámení záměru započít s užíváním stavby, tak pro případ žádosti o kolaudační souhlas, platí, že stavebník musí zajistit, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny všechny zkoušky, které byly pro danou stavbu předepsány zvláštními právními předpisy. Mimo to musí stavebnímu úřadu společně s oznámením nebo se žádostí, pokud došlo při provádění stavby k odchylkám od ohlášení, povolení nebo ověřené projektové dokumentace, vždy také předložit dokumentaci skutečného provedení stavby.<sup>211</sup> Dokumentace skutečného provedení stavby se dále, a to i tehdy, když ke změnám nedošlo, přikládá také vždy k žádosti o kolaudační souhlas u staveb technické nebo dopravní infrastruktury. Mimo to platí, že u všech staveb, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, musí stavebník k oznámení či k žádosti o kolaudační souhlas přiložit také geometrický plán na předmětnou stavbu.

Pro vlastní režim **oznámení** potom platí, že stavebník je povinen záměr započít s užíváním stavby oznámit místně příslušnému stavebnímu úřadu<sup>212</sup> nejméně 30 dnů předem. Na oznámení navazuje tzv. závěrečná kontrolní prohlídka stavby. Pokud by při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zjistil závady, které brání užívání stavby, potom rozhodnutím, které vydá do 30 dnů od oznámení a které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby zakáže. Odvolání proti zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek. V opačném případě, tj. pokud v takto stanovené lhůtě stavební úřad užívání oznámené stavby nezakáže, může být s užíváním stavby započato, a to pro

---

<sup>211</sup> Dokumentace skutečného provedení stavby se předkládá ve stejném počtu vyhotovení, jako původně předložená dokumentace. Stavební úřad dokumentaci skutečného provedení stavby ověří a jedno vyhotovení takto ověřené dokumentace předá či zašle stavebníkovi, a další zašle obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází.

Vlastník stavby je také povinen ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení uchovávat po celou dobu trvání stavby.

<sup>212</sup> Tímto stavebním úřadem je stavební úřad, jemuž byla stavba buďto ohlášena, nebo který vydal stavební povolení, či který uzavřel příslušnou veřejnoprávní smlouvu nebo přijal oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení.

účel, k němuž byla stavba povolena. V případě zákazu užívání stavby pro zjištěné nedostatky potom může být s užíváním takovéto stavby započato jen na základě následného *písemného souhlasu* stavebního úřadu, že stavbu lze užívat. Tento souhlas nemá povahu rozhodnutí, vydávaného ve správním řízení, a nelze se proti němu odvolat.

**Kolaudační souhlas** vydává, jak již bylo poznamenáno příslušný stavební úřad vždy na žádost. Stavebník v žádosti vždy uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník navíc, kromě již shora uváděných příloh (společných pro oznámení i žádost), opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy.

Návazně na obdržení žádosti stavebníka stavební úřad stanoví do 15 dnů termín provedení tzv. závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které příp. další doklady při ní stavebník předloží.

Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky *kolaudační souhlas*, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Kolaudační souhlas *není správním rozhodnutím* a nelze se proti němu odvolat.<sup>213</sup> Z pohledu úpravy obsažené ve správním řádu se v případě kolaudačního souhlasu jedná o úkon podle jeho části čtvrté. Naproti tomu v případě, že by stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce zjistil závady, které brání užívání stavby, potom kolaudační souhlas nevydává a rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby zakáže. Odvolání pro zákazu užívání stavby rovněž nemá odkladný účinek.

Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu též odborným posudkem (certifikátem) *autorizovaného inspektora*. V takovém případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku.

Vydání kolaudačního souhlasu tam, kde to povaha stavby vyžaduje, předchází *zkušební provoz*. Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkč-

---

<sup>213</sup> Naproti tomu vzhledem k materiální povaze daného souhlasu (ve spojení s ním se zakládá subjektivní právo užívat dokončenou stavbu) je předmětný souhlas přezkoumatelný ve správním soudnictví.

nost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace. Pokud nebylo provedení zkušebního provozu uloženo stavebním povolením, může stavební úřad na podkladě požadavku dotčeného orgánu nebo žádosti stavebníka anebo v jiném odůvodněném případě stanovit rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, že kolaudační souhlas lze vydat jen po provedení zkušebního provozu.<sup>214</sup>

V souvislosti s režimem posuzování, zda je dokončená stavba způsobilá k užívání, je třeba také poznamenat, že stavební úřad může na žádost stavebníka vydat *časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby* před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí (vydanému podle předchozí úpravy), v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Pro případ potřeby **změny v užívání stavby** stanoví stavební zákon závazná pravidla.

Tak zejména právní úprava stanoví, že změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě **písemného souhlasu** stavebního úřadu.<sup>215</sup> Souhlas se změnou užívání stavby taktéž není správním rozhodnutím, a taktéž je úkonem podle části čtvrté správního řádu. Ani proti tomuto souhlasu se nelze odvolat.

---

<sup>214</sup> Bližší podrobnosti týkající se náležitostí oznámení záměru započít s užíváním dokončené stavby, jakož i náležitostí žádosti o kolaudační souhlas a stejně tak i náležitostí kolaudačního souhlasu stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

<sup>215</sup> Pokud by šlo o změnu ve způsobu užívání stavby, která by podstatně měnila nároky na stavby na okolí, bylo by současně třeba i příslušného územního rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. V takovém případě by bylo možné řízení o vydání souhlasu ke se změnou užívání stavby spojit s řízením o vydání uvedeného územního rozhodnutí.

Souhlas se změnou užívání stavby vydává na základě oznámení osoby, která má ke stavbě vlastnické právo, nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Pro vydání souhlasu stavebního úřadu je zákonem stanovena lhůta 30 dnů ode dne, kdy bylo stavebnímu úřadu doručeno oznámení o změně v užívání stavby, s tím, že ve stejné lhůtě může oznámenou změnu v užívání stavby také zakázat. Pokud stavební úřad ve stanovené lhůtě ani nevydá souhlas, ani oznámenou změnu nezakáže, nastupuje fikce, že stavební úřad s oznámenou změnou souhlasí.

Právní úprava přitom pamatuje výslovně i na případy, kdy by se změna v užívání stavby týkala práv třetích osob nebo vyžadovala podrobnější posouzení jejích účinků na okolí. V těchto případech stavební úřad do 30 dnů od oznámení změny písemně vyrozumí osobu, která ji oznámila, že změna podléhá **rozhodnutí** a zároveň určí podklady nezbytné pro řízení.<sup>216</sup> Dnem jejich předložení je zahájeno řízení o změně v užívání stavby.<sup>217</sup>

Pokud by však změna v užívání stavby byla podmíněna takovou změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, nelze ji provést jinak než právě na základě takového ohlášení nebo příslušného stavebního povolení. Návazně potom bude přicházet v úvahu i “kolaudace” změny stavby, tj. buď v režimu oznámení záměru započít s užíváním změněné stavby, nebo na základě kolaudačního souhlasu s takovou stavbou.

### **3.12. ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV A ZAŘÍZENÍ**

Právní úprava režimu odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení (dále jen „staveb“) v novém stavebním zákoně principiálně koresponduje

---

<sup>216</sup> I tady přichází v úvahu, že pokud by šlo o změnu ve způsobu užívání stavby, která by podstatně měnila nároky na stavby na okolí, bylo by současně třeba i příslušného územního rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. V takovém případě by bylo možné řízení o vydání rozhodnutí o změně v užívání stavby také spojit s řízením o vydání uvedeného územního rozhodnutí.

<sup>217</sup> Bližší podrobnosti týkající se obsahu oznámení (včetně vzoru formuláře), souhlasu a rozhodnutí o změně užívání stavby stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

předchozí právní úpravě, přičemž však za „specifické“ lze zřejmě označit řešení případů staveb prováděných nebo provedených bez vyžadovaného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, či v rozporu s ním.

Odstraňování staveb přichází zásadně v úvahu jen na základě ohlášení vlastníka stavby, nebo rozhodnutí stavebního úřadu, které má buďto povahu nařízení k odstranění stavby nebo povolení k odstranění stavby.

Nařízení k odstranění stavby se vydává z moci úřední a přichází v úvahu u stavby:

- která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu,
- prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním<sup>218</sup>, nebo
- u níž bylo stavební povolení zrušeno ve veřejném zájmu a stavbu nelze zachovat.

Odstranit stavbu stavební úřad nařizuje vždy vlastníku stavby, popř. s jeho souhlasem jiné osobě.

V případě stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním lze stavbu dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,

---

<sup>218</sup> Na tomto místě je třeba zdůraznit, že nařízení odstranění stavby váže nový stavební zákon výslovně na rozpor s vlastní právní úpravou, když stanoví, že stavební úřad nařídí odstranění stavby *prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním*. Za tohoto stavu věci tak zřejmě odstranění staveb provedených bez stavebního povolení či ohlášení za předchozí úpravy, tj. bez splnění podmínek vyžadovaných starým stavebním zákonem (a současně nevyžadovaných stavebním zákonem novým), nebude možno nařizovat.

- není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

### **3.13. STAVEBNÍ DOZOR A ZVLÁŠTNÍ PRAVOMOCI STAVEBNÍHO ÚŘADU**

Nový stavební zákon věnuje mj. systematictější pozornost výkonu stavebního dozoru<sup>219</sup>, nadále příslušejícího výlučně stavebním úřadům. Jako pojmově nový, a obsahově konkretizovaný výslovný institut se zavádí tzv. *kontrolní prohlídky stavby*.

Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

Stavební úřady jsou oprávněny ve veřejném zájmu:

- provádět kontrolní prohlídky stavby,
- nařizovat neodkladné odstranění stavby,
- nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,
- nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku,
- nařizovat provedení udržovacích prací,
- nařizovat vyklizení stavby,
- ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

Kontrolní prohlídky stavby přichází v úvahu především v průběhu realizace stavby, zpravidla v návaznosti na jednotlivé etapy, resp. fáze vý-

---

<sup>219</sup> Předchozí právní úprava (starý stavební zákon) hovoří o “státním stavebním dohledu“, přičemž jako orgány dohledu vedle pracovníků stavebních úřadů přicházeli v úvahu i pracovníci obcí, které nebyly sídly stavebního úřadu, ale disponovaly určitými pravomocemi stavebního úřadu) to se v praxi projevovalo činností tzv. stavebních komisí).



stavby, a dále potom také v rámci „kolaudace“, kdy se realizuje tzv. závěrečná kontrolní prohlídka. Bez ohledu na označení této kontrolní prohlídky „kolaudací“ kontrolní pravomoc stavebních úřadů nezaniká. Kontrolní prohlídky mohou stavební úřady konat u užívaných staveb, a to zejména s ohledem na sledování souladu jejich užívání se stanoveným účelem, s ohledem na sledování jejich stavebně technického stavu a řádné provádění údržby, apod.

### **3.14. POVINNOSTÍ A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB**

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb podle výslovného znění stavebního zákona dopadají diferencovaně jak na *stavebníka*, tak dále na *stavbyvedoucího* a *osobu vykonávající stavební dozor*, a stejně tak i na *vlastníka stavby a zařízení*.

Ze zvláštních povinností lze připomenout:

- pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navrhovaný účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla,
- při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u vybraných ohlašovaných staveb postačí jednoduchý záznam o stavbě.

Pro přípravu a provádění staveb obecně platí, že *projektová dokumentace* stavby musí být zpracována *osobou* k tomu *oprávněnou* a stavby mají být prováděny *stavebními podnikateli*. V případě *svépomocné formy výstavby* potom musí stavebník zajistit odborně způsobilého *stavbyvedoucího*,

nebo odborně způsobilou *osobu*, která bude u takto realizované výstavby vykonávat *stavební dozor*.<sup>220</sup>

---

<sup>220</sup> Tento výkon stavebního dozoru není přes terminologickou obdobu stavebním dozorem, jak jej má nový stavební zákon na mysli v rámci dozorové pravomoci stavebních úřadů. Nejedná se tedy o dozor správní, nýbrž o dozor odborný, jehož výkon si bude stavebník) ostatně obdobně, jako je tomu doposud) sjednávat s vybranou odborně způsobilou osobou smluvně.

## 4. K REŽIMŮM SANKCÍ V PODMÍNKÁCH STAVEBNÍHO ZÁKONA

### 4.1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA SPRÁVNÍCH DELIKTŮ A SANKČNÍCH POSTIHŮ V PODMÍNKÁCH STAVEBNÍHO ZÁKONA

Správní právo, vedle úpravy tzv. žádoucích režimů, zpravidla svými normami pamatuje i na situace, kdy dochází k porušování právem předepsaných situací tzv. **správními delikty**, a kdy je třeba zjednat nápravu. Jedná se o režimy tzv. **správně-právní odpovědnosti**. Správněprávní odpovědnost přichází v úvahu tehdy, když dojde k narušení společenských vztahů chráněných správním právem, s nímž právní úprava zpravidla spojuje **sankční postih**. Vznik odpovědnosti je tak představován vznikem povinnosti strpět a nést sankci. Proto je také za základ správněprávní odpovědnosti považováno protiprávní jednání subjektů správního práva, za které lze uložit správně- právní sankci. Takové protiprávní jednání je označováno jako **správní delikt** a správněprávní odpovědnost je tudíž odpovědností za správní delikty.

Posláním uplatňování správněprávní odpovědnosti je odstranit poruchu vzniklou porušením právní povinnosti a současně eliminovat i škodlivé následky takového protiprávního jednání, s cílem zabránit resp. předejít jeho opakování. Tomu musí odpovídat i způsob nápravy, přičemž lze při uplatňování správněprávní odpovědnosti rozlišovat dvě skupiny případů.

Jedna skupina případů představuje porušování povinností, u nichž povaha způsobené poruchy vylučuje možnost jejího faktického zpětného napravení, zatímco u druhé skupiny porušování povinností zjednání faktické nápravy přichází v úvahu. Tomu odpovídají i dvě skupiny **správněprávních**, či správních, **sankcí**, a to tzv. **správní tresty** a tzv. **správní sankce obnovující povahy**. Správní tresty se přitom užívají tam, kde nelze ná-

pravy dosáhnout jinak než nápravou subjektu porušení právní povinnosti,<sup>221</sup> správní sankce obnovující povahy naproti tomu přichází v úvahu tam, kde je možná faktická, věcná náprava protiprávního stavu. Podle povahy konkrétního správního deliktu lze jednotlivé druhy správně právních sankcí uplatňovat potom buď samostatně nebo ve vzájemné kombinaci.

Ani v režimu **stavebního zákona** tomu není jinak. Součástí právní úpravy obsažené ve stavebním zákoně je i stanovení pokutových sankčních postihů za porušení povinností, předepsaných stavebními předpisy. Smyslem takovéto právní úpravy je vybavit příslušné stavebně správní orgány oprávněním postihovat pokutami ty, kteří poruší právem předepsané povinnosti, s cílem dosáhnout nápravy. Svou povahou se v těchto případech sankčních postihů jedná se o tzv. správní trestání.<sup>222</sup>

<sup>221</sup> Srov. Červený, Z.: O správních sankcích, Sborník prací z veřejného práva k 65. narozeninám prof. P. Levita, Praha 1967, str. 33.

<sup>222</sup> V tzv. evropském kontextu mají v oblasti správního trestání podstatný význam doporučení Rady Evropy, a to zejména doporučení (91) 1 Výboru ministrů Rady Evropy, týkající se správních sankcí, Rezoluce (77) 31 Výboru ministrů Rady Evropy o ochraně jednotlivce ve vztahu ke správním aktům a Doporučení č. R (80) 2 Výboru ministrů Rady Evropy, týkající se správního uvážení.

V této souvislosti je zejména třeba zdůraznit Doporučení Výboru ministrů Rady Evropy č. (91) 1, které zahrnuje následující zásady ohledně ukládání správních sankcí a jejich odvodnění:

- *zásada legality* – nikdo nesmí být stíhán za přestupek jinak než z důvodů a způsobem, který stanoví zákon, sankci je možné uložit jen na základě zákona (*nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege*),
- *zákaz retroaktivity* – potrestat lze jen za jednání které bylo trestné v době spáchání deliktu a je-li pozdější zákon mírnější, posoudí se trestnost vždy podle nového zákona,
- *ne bis in idem* – zamezení dvojího trestání, se vztahem k trestnímu řízení soudnímu (při postihu trestně soudním by mělo být zrušeno rozhodnutí o přestupku),
- *zásada přiměřené rychlosti řízení* – bez zbytečných průtahů,
- *zásada právní jistoty* – správní trest lze uložit jen na základě konečného rozhodnutí,
- *zásada práva na obhajobu* – osoba, která má být potrestána musí být včas a předem seznámena s předmětem obvinění, aby si mohla připravit svoji obhajobu,
- *zásada, podle níž důkazní břemeno nese stát,*
- *zásada kontroly rozhodnutí o uložení sankce* – nezávislou a nestrannou jurisdikcí, zřízenou zákonem

S těmito zásadami dále souvisí:

- pomocná úloha správního trestání (princip *ultima ratio*) jako krajního prostředku ochrany jednotlivců,

Předmětnou právní úpravou přitom není sledován jen následný postih, nýbrž povědomí o této úpravě by mělo působit i preventivně. Za situace, kdy takto uvažovaná preventivní funkce sankční právní úpravy selže, nastupuje její represivní funkce ve formě postihu.

Správně právní odpovědnost jako odpovědnost deliktní není vnitřně homogenním celkem a právě naopak je poměrně výrazně **vnitřně strukturována**. V jejím rámci se vytváří jednotlivé subsystemy správně právní odpovědnosti, vyčleňované v návaznosti na jednotlivé druhy správních deliktů, a to s odlišnými správně právními sankcemi a také s odlišným způsobem jejich uplatňování.

Stavební zákon, do jisté míry obdobně, jako tomu bylo v předchozím stavebním zákoně,<sup>223</sup> rozlišuje:

- **přestupky**, v jejichž případech postihy směřují vůči občanům, a dále
- tzv. **jiné správní delikty**, v jejichž případech směřují postihy vůči právníkům osobám a rovněž i vůči fyzickým osobám podnikajícím podle zvláštních předpisů.

- 
- nepřipustnost analogie k rozšiřování podmínek trestní odpovědnosti, včetně podmínek stanovení a uložení trestů a ochranných opatření (zákaz analogie *in malam partem*),
  - odpovědnost fyzických osob bude přísně individuální a bude vázána na jejich „vlastní jednání“, odpovědnost právnických osob bude vázána na zákonem vymezené podmínky,
  - odpovědnost fyzických osob bude založena na zavinění,
  - ukládání a výkon sankcí bude podmíněn přiměřeností trestání ve vztahu k závažnosti skutku a osobě pachatele.

Rezoluce (77) 31 Výboru ministrů Rady Evropy o ochraně jednotlivce ve vztahu ke správním aktům potom obsahuje takové zásady, jako *právo být slyšen, přístup k informacím, právní pomoc, odůvodnění správního aktu, poučení o odvolání*.

Doporučení č. R (80) 2 Výboru ministrů Rady Evropy, týkající se správního uvážení, poukazuje na zásady, jako jsou zejména *účelnost, zákaz diskriminace, vyváženost a rozhodování v přiměřené lhůtě*.

<sup>223</sup> Sankční řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější; dále s výjimkou řízení o přestupku a správním deliktu, kdy podle nové právní úpravy se jednání obviněného nepovažuje za porušení stavební kázně – v takovém případě se řízení zastaví.

Novinkou je zejména zpřísnění pokut za přestupky a stanovení jejich výše srovnatelně s výší pokut za tzv. jiné správní delikty<sup>224</sup>, a dále zavedení tzv. pořádkových pokut.

Rozdíly mezi uvedenými skupinami deliktů a postihů za ně se týkají jak hmotně právních předpokladů pro nastoupení odpovědnosti za předmětné porušení povinností, tak výše v úvahu přicházejících pokut, a navíc i procesní stránky postupu při ukládání pokut.

Z procesně právního hlediska základní rozdíl spočívá v tom, že řízení o přestupcích je zvláštním druhem správního řízení, zatímco řízení ve věcech tzv. jiných správních deliktů má povahu obecného správního řízení podle správního řádu. Společným pro obě dvě tyto skupiny postihů potom na druhé straně je, že řízení o nich nelze zahájit tzv. na návrh, nýbrž toliko tzv. z moci úřední, přičemž příslušný správní orgán k takovému zahájení řízení může přistoupit jak tzv. z vlastního, tak i příp. z jiného podnětu. Dále společně platí, že rozhodnutí ve věci postihu za přestupky i za tzv. jiné správní delikty je v plném rozsahu přezkoumatelné ve správním soudnictví.<sup>225</sup>

---

<sup>224</sup> To představuje určitý odklon od dosavadního přístupu stavebního práva, který vycházel z toho, že porušování právních předpisů podnikateli, a stejně tak i nepodnikatelskými právníckými osobami je pro společnost značně škodlivým jevem, většinou s mnohem závažnějšími důsledky, než při porušování právních předpisů občany, a proto bylo také u výše pokut mezi těmito skupinami deliktů diferencováno.

<sup>225</sup> Úprava rozhodování o správních deliktech v režimu stavebního zákona, a odpovědnosti za jejich spáchání, tak ve spojení s úpravou obsaženou v zákoně č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, zákonitě obráží a respektuje i příslušné evropsko-právní právní prostředí, a tady potom zejména obsah čl. 6 (evropské) Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, v němž se požadavky Úmluvy zaměřují na kvalitu procesu (právo na spravedlivý proces) a na kvalitu orgánu, který o „trestním obvinění“ rozhoduje (nezávislý a nestranný orgán, zřízený zákonem). Správní delikty pojmu „trestní obvinění“ ve smyslu citovaného článku Úmluvy přitom podřadila evropsko-soudní judikatura. Obvykle je v této souvislosti zejména připomínán rozsudek ESLP ve věci Öztürk proti Německu ze dne 21. 2. 1984.

## 4.2. PŘESTUPKY A POSTIHY ZA NĚ

Přestupkem se v naší obecné právní úpravě přestupků rozumí specifický druh správního deliktu, který je **za přestupek vždy zákonem výslovně označen**. To platí i pro přestupky v režimu stavebního zákona, který při jejich úpravě výslovně uvádí, jaká jednání považuje za přestupky a současně také stanoví i výše pokut za jednotlivé tzv. skutkové podstaty přestupků. Podle závažnosti rozděluje přestupky do několika skupin s příslušně odstupňovanými výšemi pokut. Maximální hranice za nejpřísněji stíhané přestupky na úseku veřejného stavebního práva je předepsána částkou 2 000 000,- Kč.

Podle aktuálně platné právní úpravy v režimu stavebního zákona<sup>226</sup> se:

1. Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že:

- provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení, nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 104), (pokuta do 200 000,- Kč),
- stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle § 120 odst. 1, užívá bez zkoušek a jejich vyhodnocení, které je povinen stavebník podle § 119 zajistit, (pokuta do 200 000,- Kč),
- odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 104, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1, anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 128 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení, (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního právního předpisu 14) (§ 158), (pokuta do 200 000,- Kč),
- nevyvěsí informaci o záměru a o tom, že podala žádost o vydání územního rozhodnutí (§ 87 odst. 2), (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu

---

<sup>226</sup> Viz ust. §§ 178, 179, 182 a 183 stavebního zákona.

- anebo v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané (pokuta do 500 000,- Kč),
- provádí změnu stavby bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117) (pokuta do 500 000,- Kč),
  - užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení anebo takové užívání umožní jiné osobě (§ 126 odst. 1), (pokuta do 500 000,- Kč),
  - užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo kolaudačním souhlasem vydaným stavebníkovi podle § 122 anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě (pokuta do 500 000,- Kč),
  - odstraní stavbu, která vyžaduje stavební povolení, aniž by odstranění stavby bylo podle § 128 odst. 1 ohlášeno, nebo odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 128 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení, (pokuta do 500 000,- Kč),
  - provádí novou stavbu bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 1 000 000,- Kč),
  - užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí (§ 126 odst. 1), (pokuta do 1 000 000,- Kč),
  - užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2 anebo bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 122 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě, (pokuta do 1 000 000,- Kč), nebo
  - provádí bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117) anebo bez ohlášení stavbu nebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území (pokuta do 2 000 000,- Kč).

2. Stavebník, stavbyvedoucí, fyzická osoba vykonávající stavební dozor nebo vlastník stavby se dopustí přestupku tím, že neodstraní



závadu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené ve výzvě stavebního úřadu podle § 134 odst. 2 (pokuta do 200 000,- Kč).

3. Stavebník se dopustí přestupku tím, že:

- provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, v rozporu s ohlášením nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 104), (pokuta do 200 000,- Kč),
- poruší povinnost stanovenou v § 152 odst. 1 nebo nesplní povinnost uloženou v § 152 odst. 3 (pokuta do 200 000,- Kč),
- přes výzvu stavebního úřadu podle § 134 odst. 4 nezastaví práce na stavbě (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 500 000,- Kč),
- provádí novou stavbu v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 1 000 000,- Kč),
- nesplní povinnost k ochraně veřejných zájmů podle § 176 odst. 1, (pokuta do 1 000 000,- Kč), nebo
- provádí v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117) anebo ohlášením stavbu nebo její změny v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území (pokuta do 2 000 000,- Kč).

4. Stavbyvedoucí se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle § 153 odst. 1 nebo 2 (pokuta do 200 000,- Kč).

5. Fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle § 153 odst. 3 nebo 4 (pokuta do 200 000,- Kč).

6. Vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost podle § 161 (pokuta do 200 000,- Kč).

Mimo to, že zákon uvádí, jaká jednání považuje za přestupky a současně také stanoví i výše pokut, stavební zákon dále ještě specifikuje pravidla pro vybírání a vymáhání pokut za přestupky. V ostatních otázkách, rozhodných pro odpovědnost za přestupky a její uplatnění, se odpovědnost za přestupky v režimu stavebního zákona řídí obecnou úpravou o přestupcích, jíž je zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

Z této úpravy potom proto také vyplývá řada důležitých skutečností i pro přestupky vymezené ve stavebním zákoně.

Především je nutno uvést, že pro případ, že by předmětné protiprávní jednání, jež by odpovídalo některé ze skutkových podstat přestupků, současně naplňovalo znaky jiného správního deliktu (typicky správního deliktu právnické osoby nebo fyzické osoby podnikající podle zvláštních předpisů) nebo trestného činu, potom by se o přestupek nejednalo a dané protiprávní jednání by bylo postihováno jako v úvahu přicházející jiný delikt. Tzn., že tam kde by to přicházelo v úvahu, má před uplatněním odpovědnosti za přestupek přednost uplatnění odpovědnosti za jiný správní delikt, popř. za trestný čin.

Pro protiprávnost jednání, jímž má být spáchán přestupek se současně vyžaduje, aby předmětné jednání a způsobený škodlivý následek byly v **příčinné souvislosti**. Pod pojmem jednání je přitom třeba rozumět i nečinnost, neboť některá ustanovení přestupkové úpravy jsou koncipována tak, že k porušení právní povinnosti může dojít i neplněním, opomenutím. Přestupkem přitom není jednání, jímž někdo odvrací přiměřeným způsobem přímo hrozící nebo trvající útok na zájem chráněný zákonem nebo nebezpečí přímo hrozící zájmu chráněnému zákonem, za podmínky nezpůsobení závažnějšího následku než toho, který hrozil a dále za podmínky, že hrozící nebezpečí nebylo možné v dané situaci odvrátit jinak.

Přestupku se může dopustit, resp. v postavení pachatele přestupku může vystupovat, jen **občan, resp. fyzická osoba**. Podle platné právní úpravy přestupků se tedy přestupku nemůže dopustit, a za přestupek nemůže být stíhána, právnická osoba. Na porušení povinností stanovených stavebními předpisy ze strany právnických osob pamatuje, jak bylo již zmíněno a bude ještě rozvedeno, pamatuje stavební zákon samostatnou úpravou jejich postihů.

Právní úprava přestupků je důsledně koncipována na principu **zavinění**, přičemž k naplnění skutkových podstat přestupků zásadně stačí zavinění z nedbalosti, pokud zákon nestanoví jednoznačně, že u určitých jednání jde o přešupek jen při úmyslném zavinění. V případě přestupků podle stavebního zákona stačí **zavinění z nedbalosti**. U přestupku spáchaného z nedbalosti je důležité, aby pachatel buď věděl, že svým jednáním může způsobit určité následky, ale bez přiměřených důvodů spoléhal na to, že je nezpůsobí, anebo nevěděl, že je může způsobit, ač vzhledem k okolnostem a svým osobním poměrům to vědět mohl a měl. Úmysl potom může být buď přímý, sleduje-li pachatel přestupku svým jednáním určitý právní normou zakázaný účel, nebo nepřímý, jestliže pachatel přestupku dosáhne jistého protizákonného výsledku, o němž věděl, že jako důsledek jeho jednání je možný a pro případ, že nastane s ním byl srozuměn.

Pokud jde o **sankce za přestupky**, obecná právní úprava počítá s odstupňovaným systémem donucovacích opatření a zahrnuje napomenutí, pokutu, zákaz činnosti a propadnutí věci. Konkretizace sankcí co do druhu, příp. výměry, je přitom zpravidla spojována s jednotlivými skutkovými podstatami přestupků. Stavební zákon výslovně hovoří jen o **pokutách**, ze souvislosti právní úpravy je však třeba dovodit, že při vyřizování přestupků v režimu stavebního zákona nelze vyloučit ani **napomenutí**. Napomenutí by mohlo přicházet v úvahu prakticky namísto pokuty, ovšem za podmínky, že uložení napomenutí by bylo v tom kterém případě shledáno jako dostatečně účinné.

Současně je třeba uvést, že uplatnění sankcí za přestupky (a to i v případě přestupků podle stavebního zákona) předchází možnost zjednání nápravy **samotným projednáním přestupku**. Zákonodárce ponechává správnímu orgánu na posouzení, zda bude možné považovat za dostačující k dosažení nápravy pachatele přestupku jeho samotné projednání a potom tento orgán v rozhodnutí o přestupku od uložení sankce upustí, anebo zda bude nezbytné sáhnout k postihu pachatele uložением příslušné sankce.

Ukládání sankcí za přestupky je dále ovládáno ještě některými **společnými zásadami**. Při určení druhu sankce a její výměry se přihlédne k závažnosti přestupku, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům, k okolnostem, za nichž byl spáchán, k míře zavinění, jakož i k pohnutkám a osobě pachatele.

Právní úprava přestupků počítá rovněž s případy postihu více přestupků jednoho pachatele, projednávaných najednou ve společném řízení. Tento institut je možné označit jako **institut souběhu**, u něhož jde o to, aby nedocházelo ukládáním postihu za každý přestupek k zvlášť neodůvodněným tvrdostem. Právní úprava pro tyto případy stanoví, že se uloží sankce podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejpřísněji postižitelný.

Na řízení o přestupcích **podle stavebního zákona** se v plném rozsahu vztahuje obecná úprava řízení o přestupcích, která je kombinací procesní úpravy obsažené jednak v zákoně č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, a jednak ve správním řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů). To proto, že zákon o přestupcích obsahuje jen speciální procesně právní ustanovení, jimiž se má úprava řízení o přestupcích lišit od obecné úpravy správního řízení.

Z této právní úpravy je především třeba podtrhnout otázku **příslušnosti orgánu** k projednávání přestupků.

Pokud jde o věcnou příslušnost, projednávání přestupků podle stavebního zákona je převážně soustředěno na úrovni obcí. Z povahy těchto přestupků vyplývá, že orgány tzv. funkčně příslušnými k projednávání přestupků podle stavebního zákona jsou především **stavební úřady**, a to v rámci působnosti, kterou disponují. Z dikce právní úpravy přitom nelze vyloučit, aby v případě věcné příslušnosti orgánu obce byla tato příslušnost svěřena komisi k projednávání přestupků, jakožto zvláštnímu orgánu.<sup>227</sup>

Místní příslušnost správních orgánů k projednávání přestupků se zásadně řídí místem, **kde byl přestupek spáchán**.

Správní orgány příslušné k projednávání přestupků postupují v řízení o přestupcích, tam kde je to třeba a přichází to v úvahu, v úzké spolupráci s dalšími subjekty, jimž zákon o přestupcích ukládá **povinnost součinnosti**. Tuto povinnost mají státní orgány, orgány policie a obce, pokud ve vždy

---

<sup>227</sup> Zákonná úprava přestupků vychází z pravidla, že přestupky přísluší projednávat těm orgánům, kterým přísluší především tzv. pozitivní výkon správy na tom kterém úseku činnosti. Pokud tedy byla porušena povinnost na tom kterém úseku výkonu veřejné správy způsobem, zakládajícím odpovědnost za přestupek, daným orgánům současně přísluší o daném přestupku rozhodnout.

V případech, kdy přestupky projednávají obce (jde o případy nejčastější), ty mohou jako zvláštní orgán zřizovat komise k projednávání přestupků.

daném případě nejsou samy přímo příslušné k projednání předmětného přestupku. Mimo to zákon o přestupcích ukládá každému, což je nutno vztáhnout především k občanům v jejich běžném postavení, **povinnost podávat vysvětlení**. Tomu, kdo by se bez závažných důvodů nedostavil na výzvu správního orgánu k podání předmětného vysvětlení, nebo tomu, kdo by bezdůvodně podání vysvětlení odmítl, může správní orgán uložit pořádkovou pokutu až do výše 1 000,- Kč.

**Zahájení řízení o přestupcích** podle stavebního zákona je ovládáno zásadou oficiality, což znamená, že se řízení o přestupcích zahajuje a přestupky se projednávají z úřední povinnosti. Příslušný stavebně správní orgán je tak povinen zahájit řízení o každém přestupku, o kterém se doví.

Pokud jde o lhůty pro rozhodnutí o přestupku, mělo by být rozhodováno bezodkladně, nejpozději do 30-ti dnů od zahájení řízení. Ve zvláště složitých případech je správní orgán povinen rozhodnout do 60-ti dnů. Pokud by nebylo možné rozhodnout ani v této lhůtě, lhůtu pro rozhodnutí může přiměřeně prodloužit odvolací orgán. Přestupky lze přitom projednat nejpozději do jednoho roku od jejich spáchání.<sup>228</sup>

Pro prvoinstanční řízení právní úprava stanoví obligatorně **ústní jednání**, a přestupek se projednává zásadně za přítomnosti obviněného. Obviněný z přestupku má právo se vyjádřit ke všem skutečnostem, které se mu kladou za vinu, a k důkazům o nich, uplatňovat skutečnosti a navrhopvat důkazy na svou obhajobu, podávat návrhy a proti rozhodnutí pak opravné prostředky. Výjimečně lze přestupek projednávat v nepřítomnosti obviněného, a to tehdy, že ač byl řádně předvolán, k jednání se nedostavil bez řádné omluvy nebo důležitého důvodu, anebo se odmítl k jednání dostavit.

Řízení o přestupku se ukončuje vydáním rozhodnutí ve věci. Současně však zákon o přestupcích vymezuje důvody, které dříve, než by mohlo dojít k vydání rozhodnutí, vedou k **zastavení řízení**. Výčet těchto důvodů je v zákoně uveden taxativně, a v případě jejich nastoupení se nemůže v řízení pokračovat a je třeba řízení zastavit. O zastavení řízení se rozhoduje usnesením.

---

<sup>228</sup> Do běhu jednorocní lhůty se však nezapočítává doba, po kterou se pro tentýž skutek vedlo trestní řízení podle zvláštního právního předpisu.

**Rozhodnutí o přestupku**, jako každé jiné rozhodnutí ve věci, musí vykazovat všechny obvyklé jak obsahové, tak formální **náležitosti** správního rozhodnutí. Specifické požadavky jsou přitom stanoveny pro výrok rozhodnutí o přestupku jakožto rozhodnutí, jímž je obviněný uznán vinným. Výrok rozhodnutí o přestupku musí obsahovat též popis skutku s označením místa a času jeho spáchání, vyslovení viny, druh a výměru sankce, popř. rozhodnutí o upuštění od uložení sankce, o započtení doby zákazu činnosti, o uložení ochranného opatření, o nároku na náhradu škody a o náhradě nákladů řízení.

Rozhodnutí musí být zejména dále ještě pečlivě odůvodněno<sup>229</sup> a mělo by obsahovat i poučení o opravném prostředku.

V řízení o přestupcích přichází v úvahu uložení **náhrady nákladů řízení** tomu, kdo byl uznán vinným z přestupku. Správní orgán přitom může z důvodů zvláštního zřetele hodných od uložení povinnosti nahradit státu náklady spojené s projednáváním přestupku zčásti nebo i zcela upustit. Náklady řízení se hradí paušální částkou, jejíž výše se stanovuje prováděcím předpisem (v současné době jde o vyhl. č. 231/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Náhrada nákladů řízení je příjmem obce, která o přestupku rozhodovala v prvním stupni.<sup>230</sup>

Dalším významným specifikem procesní povahy je, že rozhodnutí o přestupku není možné doručovat formou veřejné vyhlášky.

Proti rozhodnutí o přestupku přichází v úvahu podání odvolání. Pro odvolací řízení platí zákaz *reformatio in peius*, což znamená, že správní orgán

---

<sup>229</sup> Při zkoumání odpovědnosti za přestupek [zde: přestupek podle § 105 odst. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, ve znění zákona č. 83/1998 Sb.] je správní orgán povinen zjišťovat nejen naplnění formální stránky přestupku, ale i naplnění jeho materiální stránky, vyjádřené v § 2 odst. 1 zákona ČNR č. 200/1990 Sb., o přestupcích, slovy „jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti“. (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2005, čj. 7 As 18/2004-48).

<sup>230</sup> Paušální částka nákladů řízení o přestupcích, kterou je povinen uhradit občan, který byl uznán vinným z přestupku a dále navrhovatel tam, kde jeho povinnost k náhradě nákladů přichází v úvahu, činí 1 000,- Kč. Pokud byl v řízení o přestupcích přibrán znalec z oboru psychiatrie, zvyšuje se uvedená paušální částka 2 500,- Kč, pokud by byl v řízení o přestupcích přibrán znalec z jiného oboru než psychiatrie, zvyšuje se uvedená paušální částka o 1 500,- Kč. Bylo-li k podání znaleckého posudku přibráno více znalců, může paušální částka nákladů řízení po zvýšení činit nejvíce 6 000 Kč.

v odvolacím řízení nemůže změnit uloženou sankci v neprospěch obviněného z přestupku. Pro podání odvolání platí obecná patnáctidenní odvolací lhůta, a pokud bylo odvolání podáno včas, má odkladný účinek, který není možno vyloučit.

Rozhodnutí o přestupku je dále ještě přezkoumatelné soudem. Soudní přezkoumání rozhodnutí o přestupku podléhá procesnímu režimu stanovenému soudním řádem správním<sup>231</sup>, a v jeho smyslu je výslovně vázáno na to, že byl nejprve uplatněn řádný opravný prostředek ve správním řízení, tedy že bylo podáno odvolání a také o něm rozhodnuto. Pokud by tedy obviněný z přestupku, nebo jiný účastník odvolání nepodal, nemůže podat ani návrh na soudní přezkoumání. V takovém případě by potom přicházelo v úvahu jen uplatnění mimořádných opravných prostředků podle správního řádu. Podle ustanovení soudního řádu správního podle přitom platí, že soud může tam, kde to přichází v úvahu, k příslušnému návrhu příp. upustit od uložení pokuty či tuto pokutu snížit.

Pro soudní přezkoumání rozhodnutí o přestupku přitom platí, že soud může, pokud nejsou důvody pro zrušení rozhodnutí, ale trest byl uložen ve zjevně nepřiměřené výši, upustit od něj nebo jej snížit v mezích zákonem dovolených, a to tehdy, pokud lze takové rozhodnutí učinit na základě skutkového stavu, z něhož vyšel správní orgán, a který soud případně vlastním dokazováním v nikoli zásadních směrech doplnil. Podmínkou pro tento postup soudu však je, že upuštění od potrestání nebo snížení trestu žalobce navrhoval v žalobě.

Při projednání přestupků obecně přichází v úvahu i tzv. *zkrácené, resp. zjednodušené, formy řízení*, a to řízení **blokové a řízení příkazní**. Blokované i příkazní řízení podle povahy věci přichází v úvahu i v případě řízení o přestupku podle stavebního zákona.

V *blokovém řízení* lze v případě řízení o přestupku podle stavebního zákona uložit pokutu v maximální výši 1 000,- Kč a jeho podstat spočívá v tom, že tomu, kdo se dopustil přestupku, se uloží bez dalšího projednávání a zpravidla na místě. Podmínkami blokového řízení přitom je, že přestupek byl spolehlivě zjištěn, k jeho vyřízení nestačí pouhá domluva, v úvahu přicházející pokuta je dostatečná k nápravě a obviněný z přestupku

---

<sup>231</sup> Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

je ochoten pokutu zaplatit. V případě nesplnění některé z uvedených podmínek se přestupek projedná obvyklým způsobem, popř. v příkazním řízení.

Ve smyslu zákona o přestupcích jsou pokuty v blokovém řízení oprávněny ukládat a vybírat jednak všechny správní orgány příslušné k projednání přestupků, dále osoby jimi pověřené a nakonec orgány, které jsou výslovně k blokovému řízení oprávněny jednak přímo zákonem o přestupcích a dále i jinými zákony. V případě přestupků v režimu stavebního zákona tak mohou blokové pokuty ukládat zejména zaměstnanci stavebních úřadů při výkonu státního dozoru ve věcech stavebního řádu.

Pro ukládání a vybírání blokových pokut platí, že vždy se musí na pokutových blocích vyznačit, komu, kdy a za jaký přestupek se pokuta v blokovém řízení ukládá. Jestliže pachatel přestupku nemůže uloženou blokovou pokutu zaplatit na místě, je třeba mu vydat blok na pokutu na místě nezaplacenou s poučením o způsobu zaplacení pokuty. Převzetí tohoto bloku musí pachatel přestupku příslušnému orgánu, resp. úřední osobě, písemně potvrdit. Proti uložení pokuty v blokovém řízení se nelze odvolat.

V *příkazním řízení* lze v případě řízení o přestupku podle stavebního zákona uložit pokutu v maximální výši 4 000,- Kč, přičemž příkazní řízení představuje takový způsob vyřízení přestupku, který spočívá v tom, že správní orgán po zjištění přestupku bez dalšího řízení vydá písemný příkaz o uložení sankce za přestupek. Podmínkou příkazního řízení je, že není pochyb o tom, že obviněný z přestupku se přestupku dopustil a věc nebyla vyřízena v blokovém řízení, přičemž v úvahu přicházející pokuta je dostatečná k nápravě. Současný správní řád přitom zavedl i tzv. příkazní řízení na místě, které lze obecně použít k uložení pokuty až do výše 10 000,- Kč.

K příkaznímu řízení jsou příslušné ty správní orgány, které jsou příslušné obecně k řízení o přestupcích, a jimi vydaný příkaz má stejné náležitosti jako rozhodnutí o přestupku. To platí i pro jeho formu, příkaz musí být vyhotoven vždy písemně. Opravným prostředkem proti příkazu je odpor, který může obviněný z přestupku podat do patnácti dnů ode dne jeho doručení, a to u správního orgánu, který příkaz vydal. Pokud byl odpor podán včas, příkaz se ruší a správní orgán pokračuje v řízení obvyklým způsobem. V tomto pokračujícím řízení však nelze obviněnému z přestupku uložit jiný druh sankce, s výjimkou napomenutí, nebo vyšší výměru sankce,



než byly uvedeny v příkaze. V případě, že proti příkazu nebyl ve stanovené lhůtě odpor podán, příkaz získává účinky pravomocného rozhodnutí.

V blokovém ani v příkazním řízení nelze uložit povinnost k náhradě nákladů řízení.

Pokud jde určení **výnosu pokut** ukládaných za přestupky, potom platí, že uložená pokuta je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil. Tzn., že pokuta uložená stavebním úřadem je příjmem té obce, jejíž součástí vždy příslušný stavební úřad je.

Při **vybírání a vymáhání pokut** za přestupky podle stavebního zákona se postupuje podle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

### **4.3. TZV. JINÉ SPRÁVNÍ DELIKTY A POSTIHY ZA NĚ**

**Tzv. jiné správní delikty** obecně představují samostatnou, od přestupků oddělenou a přitom vnitřně výrazně strukturovanou, skupinu správních deliktů.

Stavební zákon tyto delikty (pro svoje potřeby) vymezuje, s ohledem na absenci obecné úpravy tzv. jiných správních deliktů v našem právním řádu, jen rámcově, až kuse.<sup>232</sup> Neomezuje se však, tak jako ve shora uvedeném případě přestupků (kde však je situace vzhledem k existenci zákona o přestupcích přece jen poněkud jiná) toliko na specifikaci skutkových podstat předmětných správních deliktů, včetně rozpětí v úvahu přicházejících pokut a uvedení pravidel pro vybírání, vymáhání a výnos pokut. V těchto případech stavební zákon navíc ještě stanoví lhůty, v nichž lze řízení o těchto tzv. jiných správních deliktech zahájit, stanoví kriteria pro ukládání pokut, a vymezuje zvláštní režim příslušnosti stavebních úřadů k řízení o ukládání pokut obcím se stavebními úřady.

Jak bylo již výše naznačeno, rozhodujícím rozdílem těchto tzv. jiných správních deliktů v režimu stavebního zákona od přestupků je to, že jde o delikty **právnických osob a dále fyzických osob podnikajících podle**

---

<sup>232</sup> Viz ust. §§ 180–183 stavebního zákona.

**zvláštních předpisů.** Mimo to jejich právní režim, v porovnání s přestupky, disponuje i dalšími odlišnostmi.

Správní postih právnických osob podle stavebního zákona přichází v úvahu u všech právnických osob bez rozdílu (např. zda jde o právnickou osobu podnikatelského typu, nebo naopak tzv. nepodnikatelskou, resp. neziskovou právnickou osobu).<sup>233</sup> Správní postih fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů je potom z povahy věci vázán na to, že daná fyzická osoba se předmětného deliktu dopustila nikoliv v běžném postavení občana, nýbrž naopak v souvislosti s výkonem své podnikatelské činnosti a s ním souvisejícími povinnostmi.<sup>234</sup>

Za této situace tedy předmětnému sankčnímu režimu stavebního zákona podléhají jednak podnikatelé, a to bez ohledu na to, zda daný podnikatel je podnikatelem v postavení právnické osoby nebo v postavení fyzické osoby, a dále i všechny ostatní právnické (tj. nepodnikatelské) osoby. Porušování právních předpisů podnikateli, a stejně tak i nepodnikatelskými právnickými osobami je pro společnost značně škodlivým jevem, většinou s mnohem závažnějšími důsledky, než při porušování právních předpisů občany. To také vyžaduje věnovat těmto správním deliktům, a zejména jejich předcházení, náležitou pozornost.

V dřívější právní úpravě do počátku 90. let se vycházelo z toho, že správní delikty fyzických osob, jejichž těžiště spočívá v přestupcích, jsou méně společensky závažné, resp. škodlivé či nebezpečné, než správní delikty organizací, resp. právnických osob, a to s ohledem na jejich potencionální rozsah činnosti a s tím spojený rozsah možných škodlivých následků,

---

<sup>233</sup> Pro správní orgány představuje tato forma postihu v jistém slova smyslu určité ulehčení, neboť tyto místo vyhledávání určité konkrétní fyzické osoby odpovědné za protiprávní jednání ve zpravidla složitých vnitřních vztazích právnické osoby, uplatňují sankci vůči právnické osobě jako takové, a ta má obvykle sama možnost příp. interně postihnout odpovědného pracovníka podle pracovně právních předpisů, za snadnějších podmínek a při daleko větší znalosti věci.

<sup>234</sup> Na této pozici staví o současná judikatura – viz např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ve věci sp. zn. 30 Ca 5/99 – „*Odpověď na otázku, zda má být stavebník jako fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů postížena při porušení zájmů chráněných stavebním zákonem jako občan za přestupek nebo jako podnikatel za jiný správní delikt, je třeba vždy hledat v tom, zda k porušení stavebního zákona došlo v souvislosti s podnikatelskou činností či nikoliv.*“.

s čímž souvisely u právnických osob i podstatně přísnější sankce, než v případě postihu fyzických osob.

S ohledem na principy současné právní úpravy podnikání, kdy není rozsah podnikatelské činnosti fyzických osob v porovnání s osobami právnickými limitován, se ukazuje jako neopodstatněné volit odlišný, a to méně přísný, správně právní odpovědnostní režim pro podnikatele fyzické osoby, než pro podnikatele právnické osoby. Sjednocení sankčního režimu vůči uvedeným skupinám subjektů, volené stavebním zákonem, je mimo to opodstatněné i s ohledem na potřebu uplatňovat ve svou podstatou shodných odpovědnostních situacích totožné odpovědnostní principy.<sup>235</sup>

Klíčovým momentem je přitom zejména skutečnost, že při dnešním pojetí tzv. jiných správních deliktů v režimu stavebního zákona **není** pro vznik odpovědnosti za jejich spáchání **rozhodné zavinění**. Nicméně platí, že právnická osoba a podnikající fyzická osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila.

Výčet povinností, jejichž porušení může být takto stíháno, je v dané úpravě proveden taxativně, tj. výslovně, a je volen tak, že pokrývá (obdobně jako u přestupků) všechny rozhodující situace, vztahující se k jednotlivým v úvahu přicházejícím povinnostem z režimu stavebního řádu, a i výše pokut je obdobně odstupňována.<sup>236</sup>

---

<sup>235</sup> Jak bylo již výše zmíněno, novinkou stávajícího stavebního zákona, a současně v jistém smyslu i zvláštností v režimu našeho správního trestání, je stanovení výše pokut za přestupky srovnatelně s výší pokut za tzv. jiné správní delikty.

<sup>236</sup> V této souvislosti se nabízí zdůraznit, že rozpětí výše pokuty je i v případě postihů za tzv. jiné správní delikty limitováno toliko horní hranicí. Předchozí právní úprava u tzv. jiných správních deliktů počítala s rozpětími pokut s poměrně vysokou spodní hranicí, což však bylo Ústavním soudem shledáno jako protiústavní.

Za připomenutí stojí, že ustanovení § 106 odst. 2 předchozího stavebního zákona původně počítala s rozpětím pokuty od 200 000 Kč do 500 000 Kč, avšak v důsledku Nálezu Ústavního soudu č. 300/2004 Sb., který zjednodušeně vyjádřeno považoval „nepodkročitelnou“ spodní hranici výše pokuty za likvidační, byla tato spodní hranice vypuštěna. Není bez zajímavosti, že k tomuto řešení Ústavní soud dospěl později, než obdobně rozhodl ve vztahu ke skutkovým podstatám ve smyslu § 106 odst. 3předmětného zákona, kde původně přicházela v úvahu pokuta v rozmezí od 500 000 Kč do 1 000 000 Kč, a kdy Ústavní soud svým nálezem č. 405/2002 Sb. danou spodní hranici právě pro její „likvidační povahu“ také zrušil. Tak totiž na přechodnou dobu nastal naprosto nelogický stav, kdy za závažnější správní

Podle aktuálně platné právní úpravy v režimu stavebního zákona se:

1. Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

- provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení, nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 104), (pokuta do 200 000,- Kč),
- stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle § 120 odst. 1, užívá bez zkoušek a jejich vyhodnocení, které je povinen stavebník podle § 119 zajistit (pokuta do 200 000,- Kč),
- odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 104, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1, anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 128 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí vybrané činnosti ve výstavbě fyzickými osobami, které nemají oprávnění podle zvláštního právního předpisu 14) (§ 158), e) nevyvěsí informaci o záměru a o tom, že podala žádost o vydání územního rozhodnutí (§ 87 odst. 2), (pokuta do 200 000,- Kč),
- nevyvěsí informaci o záměru a o tom, že podala žádost o vydání územního rozhodnutí (§ 87 odst. 2), (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu anebo v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané (pokuta do 500 000,- Kč),
- provádí změnu stavby bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 500 000,- Kč),

---

delikty v režimu stavebního zákona mohla být reálně ukládána nižší pokuta než 200 000 Kč (od 0 Kč do 1 000 000 Kč) a za méně závažnější delikty potom nemohla být uložena pokuta nižší než 200 000 Kč. Proto bylo třeba Nález Ústavního soudu č. 300/2004 Sb. jen přivítat, stejně jako je třeba považovat za správnou i současnou úpravu, která žádnou takovou spodní hranici nestanoví a záleží vždy jen na úvaze příslušného správního orgánu, který ve věci rozhoduje.

- užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení anebo takové užívání umožní jiné osobě (§ 126 odst. 1), (pokuta do 500 000,- Kč),
- užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo kolaudačním souhlasem vydaným stavebníkovi podle § 122 anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě, (pokuta do 500 000,- Kč),
- odstraní stavbu, která vyžaduje stavební povolení, aniž by odstranění stavby bylo podle § 128 odst. 1 ohlášeno, nebo odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 128 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení, (pokuta do 500 000,- Kč),
- provádí novou stavbu bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 1 000 000,- Kč),
- užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí (§ 126 odst. 1), (pokuta do 1 000 000,- Kč),
- užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2 anebo bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 122 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě, (pokuta do 1 000 000,- Kč), nebo
- provádí bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 16) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117) anebo bez ohlášení stavbu nebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území (pokuta do 2 000 000,- Kč).

2. Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník anebo vlastník stavby dopustí správního deliktu tím, že neodstraní závadu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené ve výzvě stavebního úřadu podle § 134 odst. 2 (pokuta do 200 000,- Kč).

3. Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník dopustí správního deliktu tím, že

- provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, v rozporu s ohlášením nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 104), (pokuta do 200 000,- Kč),
- poruší povinnost stanovenou v § 152 odst. 1 nebo nesplní povinnost uloženou v § 152 odst. 3, (pokuta do 200 000,- Kč),
- přes výzvu stavebního úřadu podle § 134 odst. 4 nezastaví práce na stavbě (pokuta do 200 000,- Kč),
- provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 500 000,- Kč),
- provádí novou stavbu v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117), (pokuta do 1 000 000,- Kč),<sup>237</sup>
- nesplní povinnost k ochraně veřejných zájmů podle § 176 odst. 1, (pokuta do 1 000 000,- Kč), nebo
- provádí v rozporu se stavebním povolením (§ 115), veřejnoprávní smlouvou (§ 116) nebo certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117) anebo ohlášením stavby nebo její změny v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území (pokuta do 2 000 000,- Kč).

4. Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí správního deliktu tím, že nesplní povinnost podle § 161 (pokuta do 200 000,- Kč),

5. Stavební podnikatel se dopustí správního deliktu tím, že jako zhotovitel provádí pro jiného

- činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu anebo

---

<sup>237</sup> *Jednou z podmínek stavebního povolení je i dokončení stavby ve stanovené lhůtě. Pokud stavebník tuto podmínku nesplní, provádí stavbu v rozporu se stavebním povolením a tím naplňuje skutkovou podstatu správního deliktu podle § 106 odst. 3 písm. a) stavebního zákona. (Podle rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, čj. 15 Ca 99/2005-34).*

v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané, (pokuta do 500 000,- Kč),

- stavbu nebo změnu stavby, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení nebo v rozporu s ním (§ 104), (pokuta do 200 000,- Kč), nebo
- stavbu nebo změnu stavby bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116), certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117) nebo v rozporu s nimi (pokuta do 500 000,- Kč).

Řízení o uložení pokuty lze zahájit jen do jednoho roku ode dne, kdy se orgán oprávněný k uložení pokuty dověděl o tom, že právnická osoba nebo fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů porušila nebo nesplnila povinnost, nejpozději však do tří let ode dne, kdy byl delikt spáchán.

Pro řízení při ukládání sankcí za tzv. jiné správní delikty podle stavebního zákona platí, že jde o správní řízení, a až na nepatrné výjimky, dovoditelné přímo ze stavebního zákona, podléhá režimu **správního řádu** (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Tzn., že v žádném případě nelze při ukládání sankcí za tzv. jiné správní delikty postupovat podle procesních ustanovení platných pro řízení o přestupcích, jmenovitě podle procesních ustanovení přestupkového zákona.

V porovnání s výše uvedenou úpravou řízení o přestupcích se zde, vedle některých **shodných rysů**, projevují také některé významnější **rozdíly**.

Řízení zahajuje z moci úřední, i když výslovně není předepsána forma ústního jednání, bude ji správní orgán zpravidla volit, subjekt deliktu (právnická osoba vždy prostřednictvím zástupce) má právo se vyjádřit ke všem skutečnostem, které se mu kladou za vinu, a k důkazům o nich, uplatňovat skutečnosti a navrhopvat důkazy ve svůj prospěch, podávat návrhy a proti rozhodnutí pak opravné prostředky. Stejný režim, jako ve shora popísovaném případě přestupků (neb i tam vyplývá ze správního řádu), platí pro lhůty pro rozhodnutí (tzn. rozhodnutí je třeba vydat bezodkladně, nejpozději do 30-ti dnů, příp. v prodloužené lhůtě až o dalších 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ústní jednání nebo místní šetření, je-li třeba někoho předvolat, někoho nechat předvést, nebo jde-li o zvlášť složitý případ).

Stavební zákon především výslovně předepisuje, že k řízení je příslušný **stavební úřad** (v mezích svěřené působnosti). Z povahy věci, ve spojení

s úpravou obsaženou ve správním řádu, potom plyne, že je to ten stavební úřad (příslušné úrovně), v jehož obvodu územní působnosti došlo k porušení předmětné povinnosti. Zvláštní pozornost je však stavebním zákonem věnována případům, kdy má stavební úřad ukládat pokutu obci, jejímž orgánem daný stavební úřad je. Ve snaze předejít příp. podjatosti příslušných úředníků stavební zákon stanoví, že pokud se správního deliktu podle stavebního zákona dopustí obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem příslušným vést řízení o daném správním deliktu, určí nadřízený orgán, který jiný obecní úřad, který je stavebním úřadem, provede řízení a vydá rozhodnutí.<sup>238</sup>

**Rozhodnutí** o tzv. jiném správním deliktu potom musí, tak jako každé jiné rozhodnutí ve věci, vykazovat všechny obvyklé jak obsahové, tak formální **náležitosti** správního rozhodnutí. I když v tomto případě (na rozdíl od shora uváděných přestupků, chybí výslovná úpravy) z povahy věci lze dovodit, že výrok rozhodnutí o tzv. jiném správním deliktu musí obsahovat též popis skutku s označením místa a času jeho spáchání, vyslovení viny,

---

<sup>238</sup> To do jisté míry koresponduje judikatuře. Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. října 2002, čj. 30 Ca 23/2002-17, platí, že:

*I. Obecní či městské úřady plní úkoly jak v oblasti samostatné působnosti, tak vykonávají přenesenou působnost. Vykonávají-li ji pracovníci (zaměstnanci) obecního či městského úřadu, jsou v pracovním nebo obdobném poměru k příslušné obci či městu jako k právnické osobě. Jsou k ní ve vztahu charakteristickém obecně pro vztah mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem, v poměru podřízeném a závislém. Tyto skutečnosti nelze přehlížet při posuzování důvodů pro vyloučení pracovníků správního orgánu z projednávání a rozhodování věcí ve smyslu § 9 správního řádu.*

*II. Pracovníci obecního (městského) úřadu jsou z projednávání a rozhodování věci vyloučeni, pokud by měl jejich zaměstnavatel (obec či město) bezprostřední a soukromý zájem na výsledku rozhodnutí vydaného v přenesené působnosti, daný tím, že by se dotýkalo jeho majetku a byl od něho odvislý majetkový přínos pro obec nebo město.*

*III. V průběhu územního nebo stavebního řízení není uplatnění námítky, nasvědčující vyloučení pracovníka správního orgánu z procesu rozhodování, časově omezeno ustanoveními stavebního zákona. Proto jeho ustanovení o lhůtách, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námítky (tzv. zásada koncentrace, § 36 a 61 stavebního zákona), se na oznámení skutečností nasvědčujících vyloučení pracovníka správního orgánu nevztahují*

Není však bez zajímavosti, že tento stavebním zákonem zvolený model předcházení příp. podjatosti příslušných úředníků obcí při rozhodování ve věcech obce nenašel obecné uplatnění ve správním řádu.



druh a výměru sankce. Rozhodnutí musí být zejména dále ještě pečlivě odůvodněno a mělo by obsahovat i poučení o opravném prostředku.

Rozhodnutí o tzv. jiném správním deliktu podle stavebního zákona je přezkoumatelné jednak cestou odvolacího řízení, a po jeho nabytí právní moci příp. i cestou tzv. obnovy řízení, popř. tzv. přezkoumáním mimo odvolací řízení. Zákaz *reformatio in peius* v odvolacím řízení je vázán na výjimky. Odvolací správní orgán nemůže změnit napadené rozhodnutí v neprospěch odvolatele, ledaže odvolání podal také jiný účastník, jehož zájmy nejsou shodné, anebo je napadené rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo jiným veřejným zájmem.

Mimo správní linii přezkoumání je takovéto rozhodnutí, po proběhnutším odvolacím řízení, za podmínek stanovených soudním řádem správním návazně přezkoumatelné i ve správním soudnictví. Pro soudní přezkoumání rozhodnutí o jiném správním deliktu platí obdobně totéž, co pro soudní přezkoumání rozhodnutí o přestupku.

Při ukládání těchto pokut nelze rozhodovat o náhradě příp. škody, dále že rozhodnutí o uložení pokuty za tzv. jiný správní delikt lze doručovat i veřejnou vyhláškou.

Povinnost k náhradě nákladů řízení se řídí správním řádem, přičemž tuto povinnost uloží správní orgán účastníkovi, který řízení vyvolal porušením své povinnosti nákladů. Náklady řízení se hradí paušální částkou, jejíž výše se stanovuje prováděcím předpisem (tím je v tomto případě vyhl. č. 520/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Výše paušální částky náhrady nákladů řízení je stanovena obdobně, jako v případě řízení o přestupcích.<sup>239</sup> Náhradu nákladů vybírá správní orgán, který ji uložil.

V řízení o uložení pokut za tzv. jiné správní delikty podle stavebního zákona nepřichází v úvahu blokové řízení, přichází však v úvahu řízení příkazní.

---

<sup>239</sup> Paušální částka nákladů řízení, které účastník vyvolal porušením své právní povinnosti činí 1 000,- Kč. Pokud byl v řízení přibrán znalec z oboru psychiatrie, zvyšuje se uvedená paušální částka 2 500,- Kč, pokud by byl v řízení přibrán znalec z jiného oboru než psychiatrie, zvyšuje se uvedená paušální částka o 1 500,- Kč.. Bylo-li k podání znaleckého posudku přibráno více znalců, může paušální částka nákladů řízení po zvýšení činit nejvíce 6 000 Kč.

*Příkazní řízení* se v plném rozsahu řídí správním řádem, přičemž platí, že příkaz musí být vydán písemně, správní orgán jej může vydat, jen považuje-li skutkové zjištění za dostatečné, a vydání příkazu může být prvním i úkonem v řízení.

V řízení o vydání příkazu může být jediným podkladem kontrolní protokol pořízený podle zvláštního zákona tímž správním orgánem, který je věcně a místně příslušný ke správnímu řízení navazujícímu na kontrolní zjišťování, pokud protokol pořizoval ten, kdo může být oprávněnou úřední osobou, a pokud se kontrolovaný seznámil s obsahem protokolu nebo byl k seznámení se s obsahem protokolu řádně vyzván, popřípadě pokud byly v souladu se zákonem vyřízeny námitky kontrolovaného proti obsahu protokolu a pokud o obsahu protokolu nejsou pochybnosti ani z jiného důvodu.

Proti příkazu může ten, jemuž se povinnost ukládá, podat odpor ve lhůtě osmi dnů ode dne oznámení příkazu. Podáním odporu se příkaz ruší a řízení pokračuje. Lhůty pro vydání rozhodnutí začínají znovu běžet dnem podání odporu. Zpětvzetí odporu není přípustné. Odpor se podává u správního orgánu, který příkaz vydal. Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím.

Příkaz lze vydat na místě, a to za podmínky, že účastník je přítomen a plně uzná důvody vydání příkazu, považuje se stav věci za prokázaný. V takovém případě lze uložit pokutu do výše 10 000 Kč nebo povinnost k nepeněžitému plnění, jež účastník může uskutečnit ihned na místě. Odvodnění příkazu lze nahradit vlastnoručně podepsaným prohlášením účastníka, že s uložení povinnosti souhlasí. Podepsáním prohlášení se příkaz stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím. O této skutečnosti musí být účastník předem prokazatelně poučen.

Ze stavebního zákona potom vyplývá určení **výnosu takto ukládaných pokut**, a to obdobně jako v případě výnosu pokut za přestupky. Podle platné právní úpravy je výnos těchto pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil. Tzn., že takto uložená pokuta stavebním úřadem je příjmem rozpočtu té obce, jejíž součástí vždy příslušný stavební úřad je.

Při **vybírání a vymáhání pokut** za tyto tzv. jiné správní delikty podle stavebního zákona se postupuje, také obdobně jako v předchozím případě

přestupků, podle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění.

#### 4.4. POŘÁDKOVÉ DELIKTY A POŘÁDKOVÉ POKUTY

Stavební zákon, v porovnání s předchozí úpravou, nově obsahuje také institut pořádkových deliktů a pokut za ně.<sup>240</sup>

Pořádkovými delikty ve sféře správních deliktů je třeba rozumět taková porušení právních povinností, které lze ve smyslu platné právní úpravy stíhat sankcemi, sledujícími především **věcné napravení, resp. obnovení**, porušených právních povinností. Porušení právních povinností přitom v těchto případech zpravidla spočívá v tom, že subjekt povinnosti předepsanou povinnost buďto nesplnil vůbec, nebo ji nesplnil předepsaným způsobem. Z povahy pořádkových deliktů přitom vyplývá, že sankci za ně lze uložit i opakovaně a to tolikrát, až bude dosaženo požadovaného účelu. Právní předpisy však zpravidla stanoví určité hranice /např. celkovou výši pokut/, v jejichž rámci lze pořádkovou sankci uplatnit. Pořádkové sankce lze uplatňovat jen v případech stanovených zákony a ukládat je mohou jen příslušné správní orgány.

Specifickým rysem pořádkových deliktů a postihů za ně přitom je, že uložit pořádkový postih je **právem správního orgánu**, nikoliv však jeho povinností. Je tak tedy věcí úvahy správního orgánu, zda porušení povinností, které lze postihnout pořádkovou sankcí projedná a případně zda postih uloží či neuloží.

Ukládání sankcí za tzv. pořádkové delikty podle platné právní úpravy přichází v úvahu zejména v souvislosti s porušením předepsaných povinností **ve správním řízení** podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební zákon přitom stanoví, že **stavební úřad** může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění

---

<sup>240</sup> Viz ust. § 173 stavebního zákona.

úkolů pověřených zaměstnanců ve spojení se vstupy na pozemky a do staveb tím, že

- znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu,
- na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen.

Pořádkovou pokutu do 50 000 Kč může dále stavební úřad uložit také vlastníku technické infrastruktury, který neposkytl nezbytnou součinnost předepisovanou stavebním zákonem, ačkoli byl k tomu vyzván.

Pokud jde o pravidla pro ukládání pořádkových pokut, stavební zákon stanoví, že se postupuje podle ustanovení správního řádu o pořádkové pokutě.

Tak potom platí, že **účastníkem řízení** o uložení pořádkové pokuty je pouze osoba, které má být pořádková pokuta uložena. Prvním úkonem v řízení ve věci uložení pořádkové pokuty je vydání rozhodnutí. Při stanovení výše pořádkové pokuty dbá správní orgán, aby nebyla v hrubém nepochopitelně k závažnosti následku a k významu předmětu řízení; pokutu lze ukládat i opakovaně.

Odvolání proti rozhodnutí o uložení pořádkové pokuty má vždy odkladný účinek.

Pravomocně uloženou pořádkovou pokutu může správní orgán, který ji uložil, novým rozhodnutím prominout nebo snížit. Přitom správní orgán přihledne zejména k tomu, jak osoba, které byla pořádková pokuta uložena, plní svoje procesní povinnosti v dalším průběhu řízení.

Pokud jde o určení **výnosu takto ukládaných pokut**, příjem z pořádkových pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil. Tzn., že i takto uložená pokuta stavebním úřadem je příjmem rozpočtu té obce, jejíž součástí vždy příslušný stavební úřad je.

**Vybírání a vymáhání** pořádkových pokut se provádí taktéž podle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění. Příslušným k vybírání a vymáhání pořádkových pokut, je správní orgán, který pokutu uložil.

# Obchodně právní aspekty stavebního práva

## 5. K PŘÍPRAVĚ A VYTVÁŘENÍ EVROPSKÉHO SMLUVNÍHO SPOLEČNÉHO REFERENČNÍHO RÁMCE (DFCR)

Návrh Společného referenčního rámce je bezesporu jedním z největších milníků na poli sjednocení práva EU/ES.<sup>241</sup> Je to akademický návrh pravidel a definic, který měl být předstupněm vytváření obsahu jednotného evropského zákoníku soukromého práva.

Této problematice se u nás zejména věnuje P. Raban. Problémy evropského soukromého práva vidí v těchto okruzích:

- zejména se jedná o neustálou entropii velkých právních systémů do malých a ještě menších až drobných systémů práva nově vznikajících států
- nevyřešený problém obtížné kompatibility kontinentálního práva a common law daný rozdílnými formami vyjádření a fixace platného práva, resp. nekodifikací soukromého práva v anglosaských státech,

---

<sup>241</sup> K těmto otázkám viz mj. Pelikánová, I.: Návrh občanskoprávní kodifikace, Právní fórum č. 10/2006, s. 347. K akademickému společnému referenčnímu rámci viz Raban, P.: Kodifikace smluvního práva na evropské úrovni završena, Bulletin advokacie č. 5/2008, s. 58–62; Raban, P.: Unifikace soukromého práva v EU a u nás, Právní rozhledy č. 11/2008, s. 397–401; Raban, P.: DFCR – první výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva, Karlovarská právní revue, č. 2/2008, s. 61–73; Raban a kol.: DFCR – první výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva, Karlovarská právní revue, č. 2/2008, příloha časopisu, 222 s.; Raban, P.: Návrh Evropského zákoníku smluvního práva v Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám, ASPI Praha, 2008, s. 297–311. Čech, P.: Několik dalších poznámek ke smluvní limitaci náhrady škody, Právní fórum č. 12/2006, s. 429.

- změnu filozofického pohledu na cíle právní úpravy soukromého práva, z přístupu liberalistického k ochrannářskému, ve prospěch zaměstnanců, spotřebitelů a dalších zneužívaných skupin obyvatelstva,
- neustálý do jisté míry živelný nárůst kazuistických direktiv a dalších příkazových norem plozených orgány Evropské unie, tzv. *acquis*, jichž množství a neutřídnost co do systému či ideje ohrožuje právní vědomí občanů unie a další.

Tyto důvody dávají vzniknout myšlence jednotného soukromoprávního zákoníku. Ostatně myšlenka jednotného soukromoprávního zákoníku není nová.

Již v roce 1926 byl založen Institut pro unifikaci práva (UNIDROIT Institut International por l'unification du Droit) pod záštitou tehdejší Společnosti národů se sídlem v Římě. Sdružuje 67 členských států včetně USA, Ruska i Číny. Jeho nejvýznamnějším úspěchem je Hágská úmluva o prodeji zboží (1964), která posloužila jako zdroj pro Vídeňskou úmluvu o mezinárodní kupní smlouvě 1980 (CISG), kterou ratifikovalo několik desítek významných států světa, mezi jinými i všechny zde zúčastněné země. Tato byla již ovšem zorganizována další významnou organizací zaměřenou otevřeně na unifikaci obchodního práva UNCITRAL – United Nations Commission on International Trade Law, založenou Valným shromážděním OSN v roce 1966, jehož členy je přes 60 států. Na rozdíl od UNIDROIT se UNCITRAL zabývá zejména tvorbou modelových právních předpisů, dávajících vzor pro tvorbu národních právních úprav v detailnějších otázkách.

I když UNIDROIT nebyl napojen na žádnou nadnárodní politickou strukturu, brzy bylo alespoň formálně ustoupeno od myšlenky kodifikace a tato byla nahrazena myšlenkou „principů“. Důvodem bylo i to, že v tehdejších politických podmínkách nemohla být vážně míněna snaha o vytvoření skutečného celosvětového kodexu v řádném slova smyslu. Projekt byl tedy překřtěn na „Principles for International Commercial Contracts“.

Posléze (1996) bylo rozhodnuto o doplnění těchto principů a rozšířena verze zásad byla publikována v r. 2004.

Po obsahové stránce zahrnují tyto zásady, dle našeho chápání, pouze obecnou část smluvního práva. V úvodních ustanoveních je proklamována

smluvní svoboda včetně svobody formy a další zásady a definice, přičemž je zakotvena i podstata jejich využití, spočívající ve využití těchto zásad jako volitelného instrumentu v oblasti mezinárodního obchodu. Ve druhém článku se zabývají uzavřením smlouvy a oprávněním k zastupování, dále pak v čl. 3 otázkami neplatnosti, v čl. 4 výkladem, čl. 5 obsahem ujednání, a smlouvou ve prospěch třetího, čl. 6 pak obsahuje obecnou úpravu splnění a změnu okolností, čl. 7 pak obsahuje úpravu nesplnění smluvního vztahu a nárok na splnění a odstoupení, odpovědnost za škodu, čl. 8 započtení, čl. 9 převod práv a čl. 10 promlčení.

Jen o něco později byl zahájen projekt unifikace evropského soukromého nebo spíše smluvního práva. Nejprve se tato myšlenka prezentovala na několika symposiích (1974 Kodaň, 1976 Florencie) až konečně byla v r. 1980 ustavena Komise pro evropské smluvní právo.

Přínos této komise byl spatřován v

- usnadnění přeshraničního obchodu uvnitř Evropy,
- posílení jednotného evropského trhu v důsledku prvního,
- vytvoření zázemí pro komunitární právo upravující smlouvy,
- zajištění návodu pro národní soudy a legislativu, zejména pro národy Střední a Východní Evropy reformující své právní systémy dle potřeb tržní ekonomiky,
- vytvoření mostu mezi civilním (kontinentálním) právem a common law.

Vývoj postupně gradoval, soustřeďoval se na smluvní právo při vědomí, že např. oblast práva rodinného a dědického je značně diferencována, a to v návaznosti na tradici jednotlivých zemí.

Vývoj pak dospěl k vytváření Draft Common Frame of Reference (DCFR), jde o akademický koncept budoucího Společného referenčního rámce (CFR).

Oficiálně jsou obsahem DCFR „principy, definice a modelové předpisy“, tak jak to požadovalo Sdělení Komise z října 2004. Ve vlastním textu se však autoři zdrželi vytváření příliš abstraktních zásad, které by snad předcházely jako úvodní motto vlastnímu znění, neboť veškerý text je vlastně souhrnem zásad a definic. Otázku zásad, jako vůdčích principů je

nutno považovat za subjektivní, neboť váhu jednotlivých principů je nutno poměřovat ideou, ze které tyto principy pocházejí, kterou může být např. na jedné straně význam určitého řešení z důvodu jeho častého porušování, či na druhé straně různé až politické ideje, jako je např. idea sociální spravedlnosti vedoucí k přerozdělování majetku, která stojí v základu sociálního státu (welfairismus). Skupina *acquis* přispěla k dílu tím, že studiem *acquis* spolu s PECL a již dříve publikovaných částí DCFR bylo vytvořeno ná-zvosloví, které bylo k “paragrafovému znění“ připojeno nakonec, jako jakýsi slovník.

Předkládaný návrh, podobně jako již předcházející PECL v mnoha smě-rech překračuje hranici smluvního práva. Jednak se to týká ustanovení o právních úkonech obecně, dále také zahrnuje širokou škálu ustanovení spadajících do širšího obligačního práva, jako jsou mimosmluvní závazky (náhrada škody, bezdůvodné obohacení apod.). Nakonec mají být do DCFR zahrnuta i práva k movitým věcem, jako např. převod vlastnictví, majetkové zajištění či u nás opomíjené právo správy (trust law).

V Knize I. je obsaženo několik málo ustanovení, která spíše slouží jako návod k použití díla. Do knih II. a III. byly převzaty výsledky práce Komise pro evropské smluvní právo, tedy PECL, a obsahuje tedy v našem pohledu obecnou část závazkového práva.

V Knize II. „Smlouvy a ostatní právní úkony“ tedy byly zahrnuty otázky Obecné (kap. 1) zahrnující mj. svobodu smluvních stran, zvyky a zvyklosti, formu právních úkonů, smíšené právní úkony apod.

Knihy III. se zabývá povinnostmi a korespondujícími právy. Zde se nacházejí definice a některé zásady, jako zásada dobré víry, nediskriminace apod. Ve druhé kapitole je upraveno splnění, tedy místo, čas, alternativní způsoby, plnění prostřednictvím jiného, způsoby placení, nepřijetí plnění, náklady plnění. Kapitola 3 je věnována důsledkům nesplnění, tedy pro-dlení.

Knihy IV. až X. vycházejí z výstupů uveřejňovaných v edici PEL, a tvo-ří vlastně „zvláštní část“ závazkového práva.

V konečné podobě by měl kodex zahrnovat Specifické smlouvy a práva a povinnosti z nich vznikající (Kniha IV), Dobrovolné zásahy do záležitostí jiných (Kniha V), Mimosmluvní odpovědnost za škodu (Kniha VI), Bezdůvodné obohacení (Kniha VII), Nabytí a pozbytí vlastnictví movitých věcí



(Kniha VIII), Ochranu vlastnických práv k movitému majetku (Kniha IX) a Svěřenství (či Správa – Trust Kniha X). Z těchto knih však byla publikována pouze mohutná Kniha IV. zahrnující dle našeho chápání všechny typy smluv včetně Osobního ručení, přičemž se předpokládá, že tato kniha není ještě uzavřená a může být doplněna dalšími smluvní typy, zejména půjčkou, úvěrem apod. Dále pak byla publikována již jen kniha V., VI. a VII. Ostatní knihy budou doplněny až v konečné podobě návrhu kodexu.

Vytvoření DFCR i jeho český překlad z pera P. Rabana a kol. je třeba velmi vítat. Doporučujeme toho plně využít při rekodifikaci našeho soukromého práva, a to prakticky bez vynakládání náročných prostředků a vytváření řady analytických a komparativních studií.

## 6. K ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

Dnem, kdy se stala Česká republika členem EU nabyl účinnosti i zákon č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, který do našeho právního řádu transponoval příslušné směrnice ES/EU. Šlo zejména o směrnice 92/50/EHS, 93/36/EHS, 93/38/EHS, 97/52/ES, 98/4/ES a 2001/78/ES.

Mezitím však byly vydány nové směrnice pro sektorové a veřejné zakázky, a to směrnice 2004/17/ES a 2004/18/ES. Promítnutí této úpravy do národních právních řádů měly jednotlivé státy zajistit nejpozději do 31. 12. 2006. Česká republika pak přijala příslušnou právní úpravu, tj. nový zákon č. 137/2006 Sb. s účinností k 1. 7. 2006. Stanovená povinnost byla ve svém celku splněna později, avšak v plném rozsahu.

**Bylo tedy zajištěno transponování směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004, o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/17/ES ze dne 31. března 2004, o koordinaci postupů při zadávání zakázek postupů působících v odvětví vodního hospodářství, energetiky, dopravy a poštovních služeb (sektorové zakázky).**

Směrnice sice bylo možno provést novelizací zákona č. 40/2004 Sb. V tomto zákonu nebyly jen vhodné legislativní konstrukce, ale i řešení problémová. Bylo tedy vhodnější vydat předpis nový, tj. zákon č. 137/2006 Sb., i když řada právních ustanovení nedoznala změny.

Při realizaci a aplikaci nového zákona bude třeba používat i dva přímo aplikovatelné předpisy Evropské unie.

Zejména se jedná o Nařízení Komise (ES) č. 1564/2005 ze dne 7. 9. 2005, kterým se stanoví standardní formuláře pro zveřejňování oznámení v rámci postupů zadávání veřejných zakázek podle uvedených směrnic 2004/17/ES a 2004/18/ES.

Příloha k tomuto nařízení obsahuje jednotný soubor aktualizovaných formulářů pro oznámení o vybraných zakázkách. Jde o formuláře: předběžné oznámení, oznámení zadávacího řízení, výsledky zadávacího řízení, pravidelné předběžné oznámení – sektorového zadavatele, oznámení zadá-

vacího řízení – sektorového zadavatele, výsledky zadávacího řízení – sektorového zadavatele, oznámení kvalifikovaného systému – sektorového zadavatele, zjednodušené oznámení zadávacího řízení – dynamického nákupního systému, oznámení o zahájení koncesního řízení na stavební práce (koncese přitom upravuje zákon č. 139/2006 Sb.), oznámení zadávacího řízení zakázky zadávané koncesionářem, který není veřejným zadavatelem, vyhlášení veřejné soutěže o návrh.

Dále se provádí přímá realizace a aplikace nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2195/2002, O společném slovníku pro veřejné zakázky.

Uvedené směrnice 2004/17/ES a 2004/18/ES (upravená směrnice 2005/75/ES) jsou tzv. zadávacími směrnice, které upravují zadávání veřejných zakázek. Neupravují však všechny okruhy problematiky a u neupravených otázek nechávají na úvaze každého členského státu, zda je upraví svým předpisem, či je ponechá neupraveny.

Ostatní (výše citované) evropské předpisy upravují zejména otázky přezkumného řízení, koordinaci přezkumného řízení, koordinaci předpisů a koordinaci postupů. Evropské předpisy zásadně určují jen příslušný rámec pro konkrétní úpravy a postupy.

**Evropská úprava se přitom vztahuje jen na tzv. nadlimitní zakázky, tedy jen na zakázky, kdy jejich předpokládaná hodnota alespoň dosáhne limitů stanovených v předpisech ES.**

Na základě veřejných zakázek získávají dodavatelé možnost provádění rozsáhlých dodávek. Realizuje se zde značná část společensky disponibilních prostředků. „Na základě veřejných zakázek vznikají relativně stabilní obchodní vztahy se zajištěným financováním. Pro podnikatele, který zakázku získá, je minimalizováno riziko, že za jím poskytnuté plnění neoddrží dohodnutou úplatu.“<sup>242</sup> K tomu, aby při získávání těchto zakázek bylo postupováno transparentně a nediskriminačně se snaží přispět i nové směrnice ES a na ně navazující tuzemská úprava.

---

<sup>242</sup> Plíva, S.: Obchodní závazkové vztahy, ASPI Praha 2006, 1. vydání, s. 49.

Pod č. 137/2006 Sb. byl vydán nový zákon o veřejných zakázkách.<sup>243</sup> Zákon nabyl účinnosti dne 1. 7. 2006. Od doby vydání byl již třikrát novelizován.

V přechodných a závěrečných ustanoveních zákona č. 137/2006 Sb. je přitom řešen vztah k úpravě provedené dosavadním zákonem č. 40/2004 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. 5. 2004.

Ustanovení § 158 zákona č. 137/2006 Sb. určuje, že zadávání veřejných zakázek, veřejné soutěže o návrh, řízení o přezkoumání úkonů zadavatele Úřadem a řízení o uložení sankce zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 158 odst. 1).

V řízení o přezkoumání úkonů zadavatele a v řízení o uložení sankce, která byla zahájena po nabytí účinnosti tohoto zákona a která na zadávání veřejných zakázek nebo veřejnou soutěž o návrh podle odstavce 1 navazují, se postupuje podle dosavadních právních předpisů. Návrh na zahájení řízení podle věty první je zpoplatněn podle dosavadních právních předpisů (§ 158 odst. 2).

Obecně je možno říci, že pro zadávání je potřebné mít jednoduché, průhledné a nediskriminační postupy a preferovat i jednoduché a rychlé postupy přezkumu zadávacího řízení.

**Koncepční řešení nového zákona je přitom shodné s dosavadní právní úpravou.** Hlavním důvodem přípravy nového zákona bylo zajištění transpozice směrnice 2004/17/ES a 2004/18/ES do českého právního řádu a snaha odstranit některé nedostatky dosavadní úpravy.

Právní základ současných národních úprav zadávání veřejných zakázek v evropském právu způsobuje, že při výkladu jednotlivých ustanovení národních zákonných úprav již nelze vystačit s tradičními interpretačními postupy vycházejícími z pozitivního textu zákona, ale v rámci národních

---

<sup>243</sup> Ve Slovenské republice byl rovněž vydán nový zákon o verejnom obstarávaní, a to pod č. 25/2006 Zz. – Viz Moravčíková, A.: Nový zákon o verejnom obstarávaní č. 25/2006 Zz. In: Moravčíková, A.: *Zodpovednosť a riziko pri vedení firmy*. Verlag Dashofer Bratislava 2005. K zadávání veřejných zakázek v SR viz též Husár, J.: *Právna regulácia ingerencie verejnej moci do podnikania*, EQUILIBRIA Košice 2007, s. 198–207.

úprav se přijímá výklad eurokonformní. Proto také uvádíme i některá rozhodnutí Evropského soudního dvora.

Evropské zadávací směrnice podrobně upravují postupy při zadávání nadlimitních veřejných zakázek; u podlimitních zakázek se však omezují na zakotvení principu transparentnosti a nediskriminace při jejich zadávání. Naše dosavadní i nová právní úprava oproti směrnicím podrobně rozpracovává postupy i při zadávání podlimitních zakázek.

U podlimitních zakázek je však v novém zákonu stanoven zvláštní zjednodušený druh řízení.

K zásadám nové úpravy patří:

- snaha o celkové zjednodušení zadávání,
- snaha o odstranění dosavadních problémů a zohlednění praktických zkušeností s prováděním a aplikací zákona č. 40/2004 Sb.,
- vyjasnění základních pojmů,
- podrobnější specifikace jednotlivých zadávacích postupů,
- zařazení subjektů poskytujících poštovní služby mezi sektorové zadavatele,
- zavedení možnosti zadávání pomocí společných nákupních subjektů,
- stanovení možnosti uzavírání rámcových smluv i pro veřejné zadavatele (nikoli jen pro zadavatele sektorové),
- konstituování soutěžního dialogu – řízení určeného pro zvláště složité zakázky, umožňující zadavateli získat inovativní řešení daného projektu v situaci, kdy sám není z objektivních důvodů schopen přesně specifikovat způsob provedení veřejné zakázky,
- elektronizace procesu zadávání.

Současně s novou úpravou veřejných zakázek je vydán též nový zákon o veřejně soukromých partnerstvích (koncesní zákon). Tento zákon obsahuje řadu odkazů na zákon o veřejných zakázkách. Nabízela se proto možnost vydání obou úprav v jednom předpisu, což ovšem nebylo provedeno.

## 6.1. ČLENĚNÍ ZÁKONA

**Zákon transponuje příslušné předpisy Evropských společenství<sup>244</sup> a upravuje**

- **postupy při zadávání veřejných zakázek,**
- **soutěž o návrh (směřující k návrhu, projektu nebo plánu),<sup>245</sup>**
- **dohled nad dodržováním tohoto zákona,**
- **podmínky vedení a funkce seznamu kvalifikovaných dodavatelů a systému certifikovaných dodavatelů.**

Zákon se člení do devíti částí a má tři přílohy.

Část první nazvaná Obecná ustanovení se věnuje Předmětu úpravy, Zadavateli veřejné zakázky, Centrálnímu zadavateli, Relevantní činnosti, Souběhu činností, Zásadám postupu zadavatele, Veřejné zakázce (veřejným zakázkám na dodávky, stavební práce a služby), Vymezení pojmů; věnuje se i výjimkám a hospodářské soutěži související s výkonem relevantní činnosti.

Druhá část upravuje Zadávací řízení, jeho druhy a podmínky použití některých řízení vč. otázek soutěžního dialogu a zjednodušeného podlimitního řízení.

Část třetí upravuje zvláštní postupy v zadávacím řízení.

Následná část upravuje soutěž o návrh.

Ustanovení o ochraně proti nesprávnému postupu zadavatele tvoří část další.

Navazující části obsahují ustanovení o seznamu kvalifikovaných dodavatelů, systému certifikovaných dodavatelů, zahraniční seznam dodavatelů a společná ustanovení (zejména o uveřejňování, komunikaci mezi zadavatelem a dodavatelem).

---

<sup>244</sup> Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/75/ES ze dne 16. listopadu 2005, kterou se opravuje směrnice 2004/18/ES o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby.

<sup>245</sup> Soutěž o návrh má v zákonu zvláštní úpravu.

Zákon ústí do přechodných a závěrečných ustanovení.

Část devátá obsahuje ustanovení o účinnosti.

Přílohy č. 1 a č. 2 tvoří seznam služeb podléhajících uveřejnění v Úředním věstníku Evropské unie (příloha č. 1) a seznam služeb tomuto uveřejnění nepodléhajících (příloha č. 2). Příloha č. 3 je nadepsána „Stavební činnosti podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona“. Ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) přitom uvádí, že jde-li o stavební práce uvedené v příloze č. 3, pak se také jedná o veřejnou zakázku na stavební práce.

**Působnost zákona je vymezena stanoveným okruhem osob.**

## 6.2. ZADAVATELÉ

Zadavatelem veřejné zakázky se pro účely tohoto zákona považuje veřejný, dotovaný a sektorový zadavatel.

Veřejným zadavatelem je

- a) **Česká republika**,<sup>246</sup>
- b) **státní příspěvková organizace**,
- c) **územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace**, u níž funkci zřizovatele vykonává územní samosprávný celek,
- d) **jiná právnická osoba**, pokud
  1. byla založena či zřízena za účelem uspokojování potřeb veřejného zájmu, které nemají průmyslovou nebo obchodní povahu, a
  2. je financována převážně státem či jiným veřejným zadavatelem nebo je státem či jiným veřejným zadavatelem ovládána nebo stát či jiný veřejný zadavatel jmenuje či volí více než polovinu členů v jejím statutárním, správním, dozorčím či kontrolním orgánu.

---

<sup>246</sup> Viz zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Změna oproti zákonu č. 40/2004 Sb. je provedena u tzv. jiných právnických osob, není proveden individuální výčet některých z nich a zákon je vymezuje stanovenými podmínkami.

**Dotovaným zadavatelem** je právnická nebo fyzická osoba, která zadává veřejnou zakázku hrazenou z více než 50 % z peněžních prostředků poskytnutých veřejným zadavatelem, a to i prostřednictvím jiné osoby, jde-li o

- a) veřejnou zakázku na stavební práce, jejíž předpokládaná hodnota odpovídá nejméně finančnímu limitu stanovenému v § 12 odst. 4 a předmětem této veřejné zakázky
  1. je provedení stavebních prací, které se týkají některé z činností uvedených v příloze č. 3, nebo
  2. je provedení stavebních prací podle § 9 týkajících se zdravotnických zařízení, sportovních zařízení, zařízení určených pro rekreaci či volný čas, škol a budov určených pro administrativní účely, nebo
- b) veřejnou zakázku na služby související s veřejnou zakázkou na stavební práce podle písmene a), jejíž předpokládaná hodnota odpovídá nejméně finančnímu limitu stanovenému v § 12 odst. 3 písm. b).

Pro účely uzavření smlouvy se subdodavatelem se za dotovaného zadavatele nepovažuje dodavatel, kterému byla veřejným zadavatelem zadána veřejná zakázka.

Dotovaný zadavatel postupuje při zadávání veřejné zakázky podle ustanovení tohoto zákona platných pro veřejného zadavatele, a to i tehdy, pokud současně naplňuje předpoklady pro zařazení do jiné kategorie zadavatele podle odst. 2 nebo 6 § 2 zákona.

**Sektorovým zadavatelem** je osoba vykonávající některou z **relevantních činností** podle § 4 (v § 4 jsou uvedeny konkrétní relevantní činnosti v jednotlivých odvětvích, tj. v plynárenství, teplárenství, elektroenergetice, vodárenství, činnosti související s vodárenstvím, činnosti související s provozováním dopravních sítí, činnosti související s poskytováním vyhrazených poštovních služeb a jiných poštovních služeb, dalších vyjmenovaných služeb a činnosti vyjmenované prováděné při využívání geograficky vymezeného území), pokud



- a) tuto relevantní činnost vykonává na základě zvláštního či výhradního práva, nebo
- b) nad touto osobou může veřejný zadavatel přímo či nepřímo uplatňovat dominantní vliv; dominantní vliv veřejný zadavatel uplatňuje v případě, že
  1. disponuje většinou hlasovacích práv sám<sup>247</sup> či na základě dohody s jinou osobou, nebo
  2. jmenuje či volí více než polovinu členů v jejím statutárním, správním, dozorčím či kontrolním orgánu.

Vykonává-li veřejný zadavatel jednu či více relevantních činností podle § 4, platí pro něj ustanovení zákona vztahující se na sektorového zadavatele za předpokladu, že veřejná zakázka má být zadávána v souvislosti s výkonem relevantní činnosti veřejného zadavatele (§ 2 odst. 7).

**Za jednoho zadavatele se pro účely tohoto zákona považuje i několik zadavatelů** (uvedených v § 2 v odst. 2, 3 nebo 6), **pokud se sdruží či se jinak spojí pro účely společného postupu směřujícího k zadání veřejné zakázky** (dále jen „sdružení zadavatelů“). V takovém případě jsou zadavatelé povinni před zahájením zadávacího řízení uzavřít písemnou smlouvu, ve které si upraví vzájemná práva a povinnosti související se zadávacím řízením a stanoví způsob jednání jménem účastníků sdružení zadavatelů. Pokud je účastníkem sdružení zadavatelů veřejný či dotovaný zadavatel, vztahují se na sdružení zadavatelů ustanovení tohoto zákona platná pro veřejného zadavatele; tím není dotčeno ustanovení odst. 7 (§ 2 odst. 8).

Za zadavatele se považuje rovněž jakékoliv sdružení nebo jiné spojení zadavatele (podle § 2 odst. 2, 3 nebo 6) s fyzickou nebo právnickou osobou, která není zadavatelem za účelem zadání veřejné zakázky. Ustanovení § 2 odst. 8 věty třetí se použije obdobně.

### **Sektoroví zadavatelé zadávají tzv. nadlimitní zakázky.**

**Centrálním zadavatelem** je veřejný zadavatel, který provádí centralizované zadávání, spočívající v tom, že

---

<sup>247</sup> Např. § 12 odst. 1 zákona č. 77/2002 Sb. o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb. o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb. o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

- a) pro jiné zadavatele pořizuje dodávky či služby, jež jsou předmětem veřejných zakázek, které následně prodává jiným zadavatelům za cenu nikoliv vyšší, než za kterou byly dodávky či služby pořízeny, nebo
- b) provádí zadávací řízení a zadává veřejnou zakázku na dodávky, služby či stavební práce na účet jiných zadavatelů.

Stanovením centrálních zadavatelů zákon napomáhá především menším zadavatelům, kteří nejsou pro zadávání veřejných zakázek dostatečně kvalifikovaní a vybavení.

Před zahájením centralizovaného zadávání jsou zadavatelé a centrální zadavatel povinni uzavřít písemnou smlouvu, v níž upraví svá vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s centralizovaným zadáváním (§ 3 odst. 1).

**Centrální zadavatel** provádí centralizované zadávání podle § 3 odst. 1 podle ustanovení tohoto zákona platných pro veřejného zadavatele. Provádí-li však centralizované zadávání výlučně pro sektorové zadavatele či na jejich účet, postupuje podle ustanovení tohoto zákona platných pro sektorového zadavatele.

Dojde-li při postupu podle § 3 odst. 1 k porušení tohoto zákona, odpovídá za porušení zákona centrální zadavatel, ledaže k takovému porušení zákona došlo jednáním či opomenutím zadavatele, pro něhož či na jehož účet je centralizované zadávání prováděno.

Pokud byla veřejná zakázka zadána v souladu s tímto zákonem centrálním zadavatelem, platí, že veřejná zakázka byla zadána v souladu s tímto zákonem i ve vztahu k zadavateli, pro něhož bylo centralizované zadávání provedeno.

Centrálního zadavatele je třeba odlišovat od možnosti společného zadávání podle § 2 odst. 8, 9.

**Centralizované zadávání se může uskutečňovat na všech úrovních**, např. pro samosprávné celky (kraje, obce či městské části apod.). Zákon vymezuje dva základní druhy centralizovaného zadávání. V prvním případě pořizuje v zadávacím řízení centrální zadavatel dodávky či služby, které následně poskytuje bez navýšení ceny zadavatelům. Tento postup není možné aplikovat u veřejných zakázek na stavební práce.

Ve druhém případě podstupuje centrální zadavatel zadávací řízení na účet zadavatelů. To znamená, že zadavatelé centrálního zadavatele např. zmocní k realizaci zadávacího řízení. V tomto případě je přípustné, aby centrální zadavatel pořizoval pro zadavatele zboží, služby i stavební práce.

Zadavatelé, kteří pořizují zboží, služby či stavební práce prostřednictvím centrálního zadavatele, sami nepodstupují zadávací řízení, ale toto zadávací řízení podstupuje centrální zadavatel místo nich. Odpovědnost za řádný průběh celého zadávacího řízení nese tedy centrální zadavatel.

Zadavatelé uzavírají s centrálním zadavatelem před zahájením centralizovaného zadávání smlouvu, ve které upraví podmínky související s centralizovaným zadáváním.

Podle dřívější právní úpravy stanovené zák. č. 40/2004 Sb. ve znění novel bylo problémové, pokud došlo k souběhu a příslušná osoba splňovala podmínky jak pro veřejné zadavatele, tak pro zadavatele sektorové, popř. se jednalo u sektorového zadavatele o jinou zakázku než sektorovou. Možné byly přitom různé výklady. To nová úprava zlepšuje (§ 5 zákona) přesným vymezením.

**Souběhem činností** se rozumí, souvisí-li předmět zadávané veřejné zakázky s výkonem relevantní činnosti i s výkonem jiné činnosti zadavatele (§ 5 odst. 1).

Dosavadní problém souběhu řeší nový zákon ve prospěch zadavatele a volí pro zadavatele řešení příznivější.

Při souběhu činností

- a) veřejný zadavatel postupuje podle ustanovení tohoto zákona platných pro sektorového zadavatele pouze tehdy, pokud předmět veřejné zakázky souvisí především s relevantní činností vykonávanou veřejným zadavatelem; v opačném případě nebo pokud nelze objektivně určit, zda předmět veřejné zakázky souvisí především s výkonem relevantní činnosti, postupuje veřejný zadavatel podle ustanovení tohoto zákona platných pro veřejného zadavatele,
- b) sektorový zadavatel nepostupuje podle tohoto zákona, pokud předmět veřejné zakázky souvisí především s jinou jeho činností, než je výkon relevantní činnosti; v opačném případě nebo pokud nelze objektivně určit, zda předmět veřejné zakázky souvisí především

s výkonem jiné činnosti, postupuje sektorový zadavatel podle ustanovení tohoto zákona platných pro sektorového zadavatele.

### **6.3. ZAKÁZKY MALÉHO ROZSAHU, PODLIMITNÍ A NADLIMITNÍ ZAKÁZKY**

**Veřejnou zakázkou malého rozsahu** se rozumí veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota nedosáhne v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby 2 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce 6 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

**Podlimitní veřejnou zakázkou** se rozumí veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota činí v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby nejméně 2 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce nejméně 6 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty a nedosáhne stanoveného finančního limitu.

**Nadlimitní veřejnou zakázkou** je zakázka nad stanovené limity (viz následující tabulka), případně alespoň odpovídající těmto limitům.

**Je-li podle zákona č. 137/2006 Sb. stanovena povinnost k uveřejnění oznámení, rozumí se tím**

- u podlimitních veřejných zakázek uveřejnění v tuzemském informačním systému (podle § 157),
- u nadlimitních veřejných zakázek uveřejnění v tuzemském informačním systému a Úředním věstníku Evropské unie (výjimky jsou pro služby podle přílohy č. 2 – viz § 146/1 zákona).

**Tabulka orientačně vyjadřuje, kdy se bude jednat o nadlimitní veřejnou zakázku, uvádí stanovené limity podle nařízení vlády č. 77/2008 Sb. s účinností k 15. 3. 2008**

ZADAVATELÉ	DODÁVKY A SLUŽBY	STAVEBNÍ PRÁCE
Česká republika, státní příspěvkové organizace, pro ČR – Ministerstvo obrany platí tento limit pouze pro zboží podle prováděcího předpisu	<b>3 782 000,- Kč</b> u služeb s výjimkou podle zákona	<b>146 447 000,- Kč</b>
Územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace, u níž vykonává funkci zřizovatele a tzv. jiná právnická osoba, pro ČR – Ministerstvo obrany pro zboží, které není stanovené prováděcím právním předpisem	<b>5 857 000,- Kč</b> u služeb je podrobnější vymezení v zákonu	<b>146 447 000,- Kč</b>
Sektorový zadavatel	<b>11 715 000,- Kč</b>	<b>146 447 000,- Kč</b>

Limity se budou měnit novelami nařízení vlády.

#### 6.4. DODAVATEL, ZÁJEMCE, UCHAZEČ

Zákon č. 137/2006 Sb. v § 17 nazvaném Vymezení některých dalších pojmů definuje pro účely zákona pojmy **dodavatel, zájemce a uchazeč** a tyto pojmy dále používá ve svých ustanoveních (obdobně jako to činila předchozí úprava).

**Dodavatelem** je fyzická nebo právnická osoba, která

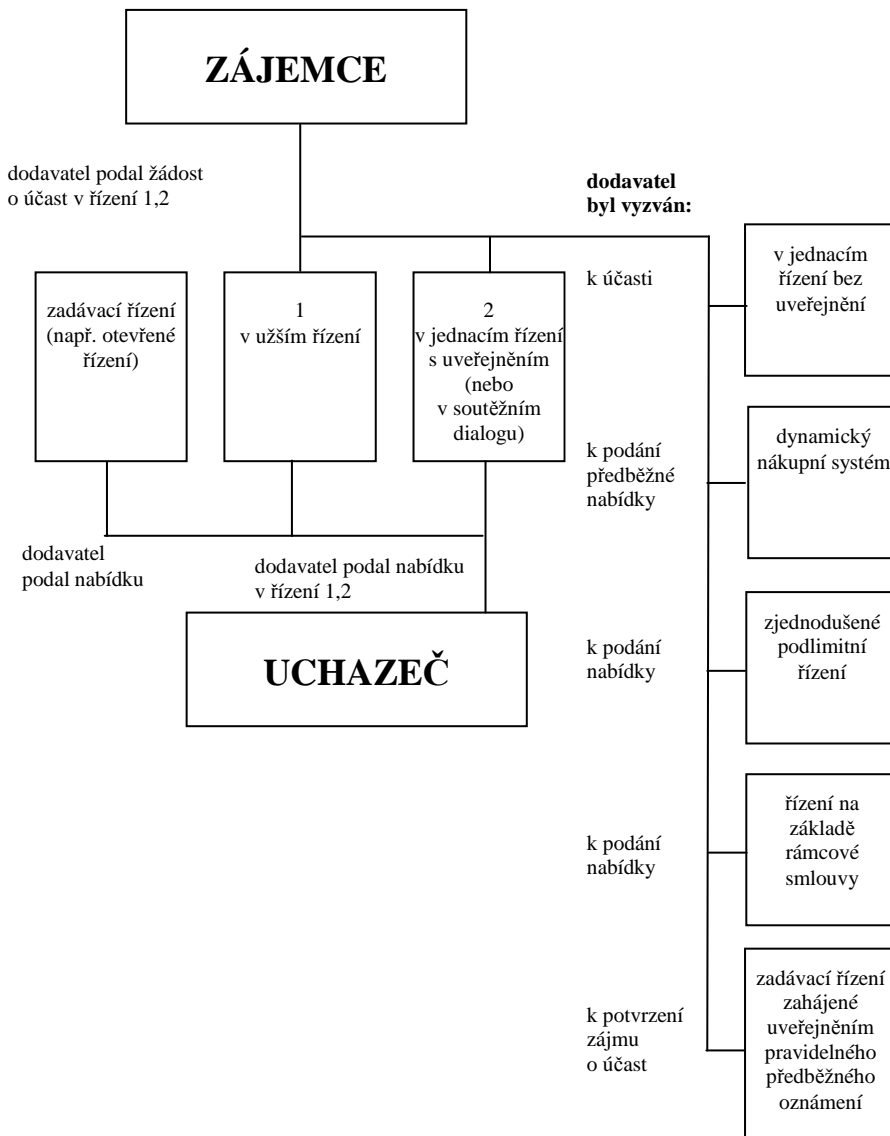
- a) dodává zboží,
- b) poskytuje služby nebo
- c) provádí stavební práce, pokud má sídlo, místo podnikání či místo trvalého pobytu na území České republiky, nebo
- d) zahraniční dodavatel.

**Uchazečem** je dodavatel, který podal nabídku v zadávacím řízení.

**Zájemcem** je dodavatel, který podal ve stanovené době žádost o účast

- a) v užším řízení,
- b) v jednacím řízení s uveřejněním nebo
- c) v soutěžním dialogu,
- d) nebo dodavatel, který byl zadavatelem vyzván
- e) k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění,
- f) k podání předběžné nabídky v dynamickém nákupním systému,
- g) k podání nabídky ve zjednodušeném podlimitním řízení,
- h) k podání nabídky v řízení na základě rámcové smlouvy, nebo
- i) k potvrzení zájmu o účast v případě zadávacího řízení zahájeného uveřejněním pravidelného předběžného oznámení.

### K pojmům zájemce a uchazeče



Zákon definuje v § 17 písm. h) přidruženou osobu jako osobu, vůči které je zadavatel ovládající či ovládanou osobou podle zvláštního právního předpisu,<sup>248</sup> nebo osobu, která je společně se zadavatelem osobou ovládanou jinou osobou podle zvláštního právního předpisu<sup>249</sup> (viz grafické znázornění, které nám může pomoci i pro pochopení jiných definic zákona, např. definice sektorového zadavatele či ve vztahu k určeným výjimkám ze zákona).

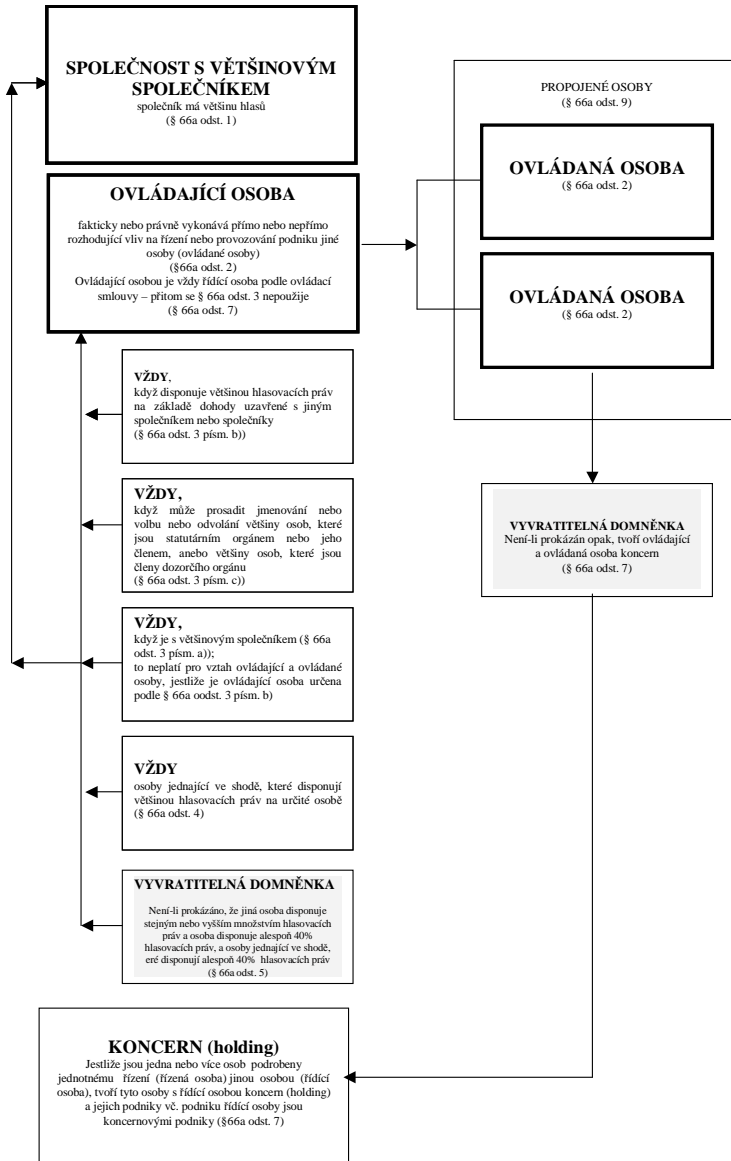
---

<sup>248</sup> § 66a obchodního zákoníku.

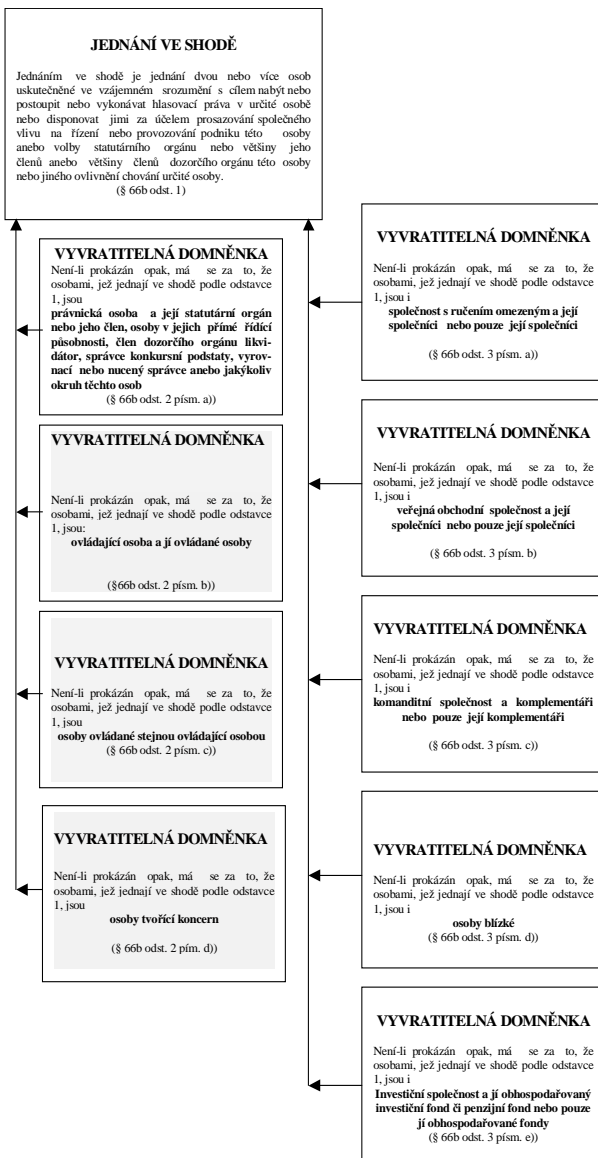
<sup>249</sup> § 66a obchodního zákoníku.



## Podnikatelská seskupení podle § 66a obchodního zákoníku



## Jednání ve shodě



## 6.5. DODÁVKY, SLUŽBY, STAVEBNÍ PRÁCE

Zakázky se člení shodně s předchozí právní úpravou na

- dodávky
- služby
- stavební práce.

**Veřejnou zakázkou** je zakázka realizovaná na základě smlouvy mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek či služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. Veřejná zakázka, kterou je zadavatel povinen zadat podle tohoto zákona, musí být realizována na základě písemné smlouvy.

Jde o obdobné definování jako v předchozí právní úpravě. **Zakázka je realizována na základě úplatné písemné smlouvy uzavřené mezi zadavatelem a dodavatelem či dodavateli.** Zákon tak stanovuje obligatorně pro tyto smlouvy písemnou formu, i když tato povinnost z obecných právních předpisů jinak nevyplývá.

Pro obchodněprávní smlouvy platí obecně ustanovení § 272 obchodního zákoníku. Pro úpravu veřejných zakázek lze však dovozovat, že smlouvy nejenže musí být uzavírány písemně, ale i jejich změny musí mít písemnou formu.

**Musí jít o smlouvy úplatné;** právní úprava se tedy nevztahuje na smlouvy, které úplatné nejsou, např. na smlouvy darovací.

Podle důvodové zprávy se zákon nevztahuje na výběr projektů v rámci grantových schémat, přestože zákon neobsahuje žádnou výjimku v tomto směru, neboť v tomto případě není splněna definice veřejné zakázky uvedená v § 7 odst. 1 zákona. V případě grantových schémat sice například státní orgán (potencionální zadavatel) poskytuje příjemci (potencionálnímu dodavateli) finanční prostředky, avšak tento příjemce neposkytuje reciproční plnění státnímu orgánu, který mu peníze poskytl, nýbrž využívá tyto prostředky k plnění určitých funkcí ve veřejném zájmu, jejichž adresátem jsou třetí osoby. Je však třeba upozornit, že zatímco v případě stavebních prací a dodávek pravděpodobně nevznikají pochybnosti o tom, kdo je příjemcem plnění, je třeba v případě služeb pečlivě posoudit, zda je skutečně

služba, pro kterou byly finanční prostředky použity, poskytována jiné osobě než zadavateli, a tudíž se skutečně jedná o grantové schéma a nikoliv veřejnou zakázku.

K tomu, aby mohlo jít o veřejnou zakázku, musí být zadavatel tou stranou smlouvy, která vynakládá peněžité prostředky za poskytnuté dodávky, služby či stavební práce.

**Podle svého předmětu plnění se veřejné zakázky dělí na tři druhy – veřejné zakázky na dodávky, veřejné zakázky na stavební práce a veřejné zakázky na služby.** Zatímco veřejné zakázky na dodávky a stavební práce jsou definovány pozitivním výčtem, není tento přístup použit u veřejných zakázek na služby. Za veřejnou zakázku na služby je tak považována jakákoliv veřejná zakázka, kterou není možné podřadit pod definici veřejné zakázky na dodávky ani stavební práce. Tímto způsobem je zajištěno, že uvedené tři druhy veřejných zakázek pokrývají veškerá v úvahu přicházející plnění. Za službu tak může být pro účely zákona považováno i plnění, které by obecně za službu považováno nebylo.

**Veřejnou zakázkou na dodávky** je veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věci (dále jen „zboží“), a to zejména formou koupě, koupě zboží na splátky, nájmu zboží nebo nájmu zboží s právem následné koupě (leasing) – viz § 8 odst. 1.

Veřejnou zakázkou na dodávky je také veřejná zakázka, jejímž předmětem je kromě pořízení zboží podle § 8 odst. 1 rovněž poskytnutí služby spočívající v umístění, montáži či uvedení takového zboží do provozu, pokud tyto činnosti nejsou základním účelem veřejné zakázky, avšak jsou nezbytné ke splnění veřejné zakázky na dodávky (§ 8 zákona).

Z výše uvedeného je zřejmé, že **se používá tzv. princip těžiště**, což značí, že u jednotlivých zakázek rozhoduje o druhu zakázky hodnotově převažující plnění. Např. je-li cena dodávek vyšší než cena montáže, jde o zakázku na dodávky. Vždy však **je třeba následně uzavřít takovou smlouvu, která v obchodním (občanském) zákoníku koresponduje s příslušným předmětem plnění.**

**Veřejnou zakázkou na stavební práce** (§ 9) je veřejná zakázka, jejímž předmětem je

- a) provedení stavebních prací, které se týkají některé z činností uvedených v příloze č. 3,
- b) provedení stavebních prací podle písmene a) a s nimi související projektová nebo inženýrská činnost, nebo
- c) zhotovení stavby, která je výsledkem stavebních nebo montážních prací, případně i související projektové či inženýrské činnosti, a která je jako celek schopna plnit samostatnou ekonomickou nebo technickou funkci.

Veřejnou zakázkou na stavební práce je též veřejná zakázka, jejímž předmětem je vedle plnění podle odstavce 1 rovněž poskytnutí dodávek či služeb nezbytných k provedení předmětu veřejné zakázky dodavatelem.

Za veřejnou zakázku na stavební práce se považují rovněž stavební práce pořizované s využitím zprostředkovatelských nebo podobných služeb, které zadavateli poskytuje jiná osoba.

**Veřejnou zakázkou na služby** (§ 10) je veřejná zakázka, která není veřejnou zakázkou na dodávky nebo veřejnou zakázkou na stavební práce.

Veřejnou zakázkou na služby je též veřejná zakázka, jejímž předmětem je kromě poskytnutí služeb rovněž

- a) poskytnutí dodávky podle § 8, pokud předpokládaná hodnota poskytovaných služeb je vyšší než předpokládaná hodnota poskytované dodávky, nebo
- b) provedení stavebních prací podle § 9, pokud tyto stavební práce nejsou základním účelem veřejné zakázky, avšak jejich provedení je nezbytné ke splnění veřejné zakázky na služby.

Služby se dělí do kategorií stanovených zákonem v přílohách č. 1 a č. 2.

Ustanovení § 18 odst. 1 vymezuje výjimky pro veřejné zakázky, ustanovení § 18 odst. 2 výjimky pro podlimitní veřejné zakázky.

## 6.6. ZADÁVACÍ A JEDNACÍ ŘÍZENÍ

### Zákon upravuje tyto druhy zadávacích řízení

- a) otevřené řízení (§ 27),
- b) užší řízení (§ 28),
- c) jednací řízení s uveřejněním (§ 29),
- d) jednací řízení bez uveřejnění (§ 34),
- e) soutěžní dialog (§ 35),
- f) zjednodušené podlimitní řízení (§ 38).

Druhy zadávacích řízení pod e) a f) může použít jen veřejný zadavatel.

Otevřené řízení – shodně s předchozí úpravou – je spolu s užším řízením obecným způsobem zadávání. Jeho konání se oznamuje neomezenému počtu dodavatelů. Uchazeči pak podávají svoji nabídku a současně prokazují kvalifikace.

**Užší řízení** je řízení, kdy zadavatel provádí oznámení také neomezenému počtu dodavatelů. Ti však nejprve podávají žádost o účast a prokazují kvalifikace, posléze teprve podávají nabídku a stávají se z nich uchazeči. Jestliže zadavatel omezil počet zájemců, které vyzve k podání nabídky, měl by oslovené vybrat podle předem určených objektivních kritérií. Takto vyzvaných zájemců musí být v případě výzvy provedené veřejným zadavatelem nejméně pět, pro sektorového zadavatele nejméně tři.

Zadavatelé mohou přijmout opatření k omezení počtu žadatelů na přiměřenou úroveň, pokud tak učiní **transparentním a nediskriminačním způsobem**. Za tímto účelem mohou například použít **objektivní faktory**, jako jsou zkušenosti žadatelů v dotyčném odvětví, velikost a infrastruktura jejich podniku, jejich technická a odborná způsobilost nebo jiné faktory. Mohou se dokonce rozhodnout pro **losování**, a to buď samostatně, jako jediné kritérium výběru, nebo v kombinaci s jinými kritérii. V každém případě musí být **počet žadatelů zařazených do užšího výběru** takový, aby byla zajištěna přiměřená hospodářská soutěž.

Zda použije otevřené nebo užší řízení, to si volí každý zadavatel sám. Jeví se, že problémem otevřených řízení je mnohdy posuzování značného

počtu nabídek. U užšího řízení je pak problematické objektivní zúžení počtu zájemců.

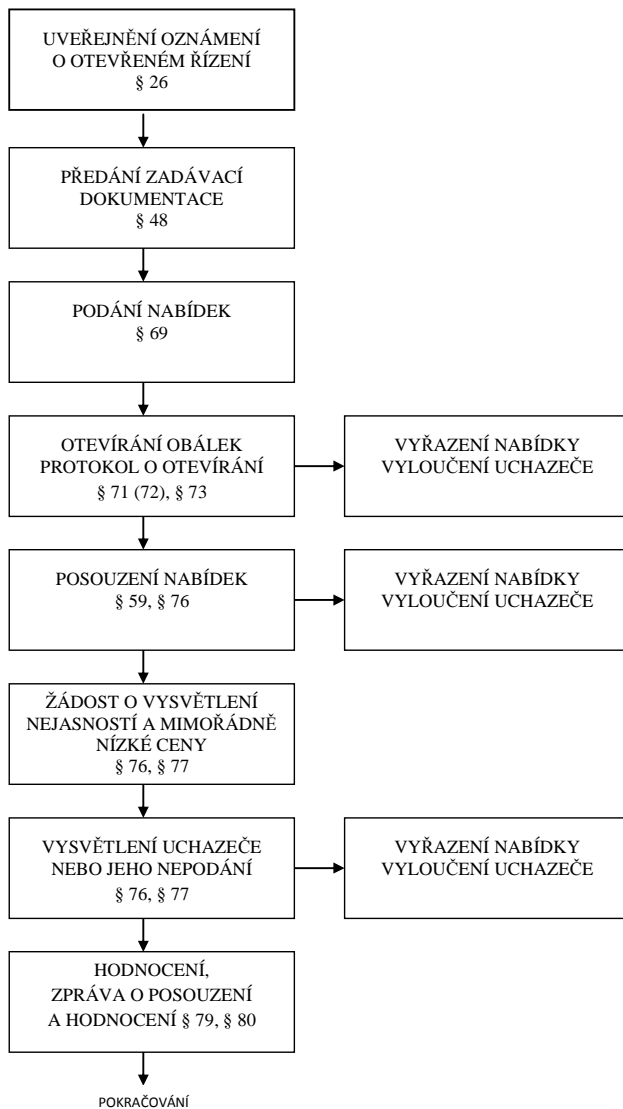
Jednacím řízením se mohou použít jen tam, kde to stanoví zákon.

Při **jednacím řízení s uveřejněním** se postupuje ve dvou etapách (fázích) obdobně jako u užšího řízení. Nejprve dodavatelé prokazují kvalifikace a posléze vyzvaní zájemci podávají nabídky. Zásadně se výzva podává třem zájemcům (zákon upravuje i odchylky). Toto řízení je možno použít jen v zákonem stanovených případech (viz jejich přehled). V jednacím řízení probíhá jednání s uchazeči, které může být i opakované.

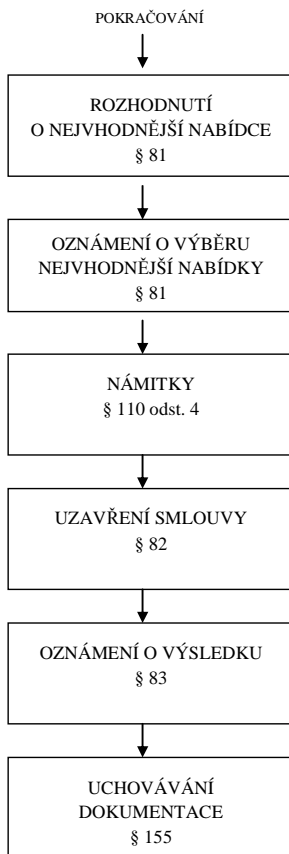
Po ukončení jednání pak předkládá uchazeč, který se umístil první, upravený návrh smlouvy.

Použije-li se **jednacím řízení bez uveřejnění**, což může být jen v zákonem stanovených případech, vyzývá zadavatel zájemce nebo jejich omezený počet písemnou výzvou, v níž oznamuje svůj úmysl zadat veřejnou zakázku.

Další způsoby zadávání se provádějí za podmínek zákona (viz níže).

**Průběh otevřeného zadávacího řízení podle zákona č. 137/2006 Sb.**





*Poznámka:*

Toto schéma chce přispět k základnímu přehledu (což je výhodou schémat); nemůže však obsahovat všechny dílčí úpravy dané zákonem (v tomto smyslu nemůže být zcela přesné).

**Použití jednacích řízení je pro zadavatele snazší. Nová právní úprava jejich použití určitým způsobem rozšiřuje.**

Přehled jednacích řízení uvádíme tabulkovou formou (zákonný text je krácen).

### Použití jednacího řízení s uveřejněním

podle § 22 odst. 4	jde-li o sektorové zadavatele
podle § 22 odst. 1	v předchozím otevřeném řízení, užším řízení nebo soutěžním dialogu byly podány pouze neúplné nebo nepřijatelné nabídky Poznámka: Zákon přitom uvádí případy, kdy jednací řízení s uveřejněním není zadavatel povinen zveřejnit.
podle § 22 odst. 3	ve výjimečných případech, pokud s ohledem na povahu dodávek, služeb či stavebních prací nebo rizika s nimi spojená lze důvodně předpokládat, že nabídkové ceny uchazečů budou navzájem nesrovnatelné, v případě veřejných zakázek na služby, a to zejména jde-li o pojišťovací, bankovní, investiční či projektové služby nebo auditorské, tlumočnické, právní či jiné podobné služby, pokud povaha služeb neumožňuje dostatečně přesně určit předmět veřejné zakázky předem tak, aby jí bylo možné zadat postupy stanovenými tímto zákonem pro otevřené řízení či užší řízení, a to zejména pokud jde o stanovení hodnotících kritérií již při zahájení otevřeného řízení či užšího řízení, nebo v případě veřejných zakázek na stavební práce, pokud jde o stavební práce prováděné výhradně za účelem výzkumu nebo vývoje a nikoliv za účelem dosažení zisku nebo úhrady nákladů spojených s výzkumem a vývojem
podle § 22 odst. 5	Veřejný zadavatel může zadat veřejnou zakázku v jednacím řízení s uveřejněním i bez naplnění podmínek uvedených v odst. 1 až 3, jde-li o veřejnou zakázku na služby uvedené v příloze č. 2.

### Použití jednacního řízení bez uveřejnění

podle § 23 odst. 1 a)	v předchozím otevřeném řízení, užším řízení či jednacím řízení s uveřejněním nebyly podány žádné nabídky
podle § 23 odst. 1 b)	v předchozím otevřeném řízení, užším řízení či jednacím řízení s uveřejněním byly podány pouze nevhodné nabídky podle § 22 odst. 1 písm. a)
podle § 23 odst. 1 c)	nebyly podány žádné žádosti o účast v užším řízení či jednacím řízení s uveřejněním
podle § 23 odst. 4 a)	veřejná zakázka může být splněna z technických či uměleckých důvodů, z důvodu ochrany výhradních práv nebo z důvodů vyplývajících ze zvláštního právního předpisu pouze určitým dodavatelem
podle § 23 odst. 4 b)	veřejnou zakázku je nezbytné zadat v krajně naléhavém případě, který zadavatel svým jednáním nezpůsobil a ani jej nemohl předvídat, a z časových důvodů není možné zadat veřejnou zakázku v jiném druhu zadávacího řízení
podle § 23 odst. 5 a)	dodávané zboží je vyráběno pouze pro účely výzkumu nebo vývoje, vyjma případů, kdy je zboží vyráběno ve větším množství za účelem dosažení zisku zadavatele nebo za účelem pokrytí nákladů zadavatele spojených s výzkumem nebo vývojem
podle § 23 odst. 5 b)	jde o dodatečné dodávky od téhož dodavatele, s nímž již byla uzavřena smlouva, které jsou určeny jako částečná náhrada původní dodávky nebo jako rozšíření stávajícího rozsahu dodávky, a to za předpokladu, že by změna dodavatele nutila zadavatele pořizovat zboží odlišných technických parametrů, které by měly za následek neslučitelnost s původní dodávkou nebo by znamenaly nepřiměřené technické obtíže při provozu a údržbě původní dodávky, a to za stanovených podmínek
podle § 23 odst. 5 c)	jde o dodávky nabízené a kupované na komoditních burzách
podle § 23 odst. 5 d)	jde o dodávky pořizované za zvláště výhodných podmí-

	nek od dodavatele, který je v likvidaci či vyrovnání, nebo od správce podstaty, vyrovnacího správce nebo správce v případě dodavatele, na jehož majetek byl prohlášen konkurz nebo vůči němuž je povoleno vyrovnání či potvrzeno nucené vyrovnání nebo vůči němuž je zavedena nucená správa
podle § 23 odst. 5 e)	jde o zboží pořizované za cenu podstatně nižší, než je obvyklá tržní cena, a podstatně nižší cena je dodavatelem nabízena jen po velmi krátkou dobu; veřejný zadavatel je oprávněn zadat veřejnou zakázku v jednacím řízením bez uveřejnění podle tohoto písmene pouze ve vztahu k podlimitní veřejné zakázce
podle § 23 odst. 6	v jednacím řízení bez uveřejnění může zadavatel zadat veřejnou zakázku na služby rovněž v případě, jestliže je zadávána v návaznosti na soutěž o návrh
podle § 23 odst. 7 a)	dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby, které nebyly obsaženy v původních zadávacích podmínkách, jejich potřeba vznikla v důsledku objektivně nepředvídaných okolností a tyto dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby jsou nezbytné pro provedení původních stavebních prací nebo pro poskytnutí původních služeb, a to za stanovených předpokladů
podle § 23 odst. 7 b)	nové stavební práce a v případě veřejného zadavatele i o nové služby, spočívající ve stavebních pracích nebo službách téhož či podobného druhu, jako v původní veřejné zakázce, a to za stanovených předpokladů
podle § 23 odst. 8 a)	Sektorový zadavatel je oprávněn pro zadání nadlimitní veřejné zakázky v případě, kdy je veřejná zakázka zadávána pouze pro účely výzkumu nebo vývoje, nikoliv však za účelem dosažení zisku zadavatele nebo úhrady nákladů zadavatele spojených s výzkumem nebo vývojem, a to za stanoveného předpokladu.
podle § 23 odst. 8 b)	Sektorový zadavatel je oprávněn pro zadání nadlimitní veřejné zakázky v případě, pokud jde o veřejnou zakázku zadávanou na základě rámcové smlouvy.
podle § 99	při využití řádně sjednaného opčního práva

Zákon nově stanoví soutěžní dialog a podmínky pro jeho použití. **Veřejný zadavatel může pro zadání veřejné zakázky se zvláště složitým předmětem plnění použít soutěžní dialog**, pokud použití otevřeného řízení či užšího řízení není s ohledem na povahu předmětu plnění veřejné zakázky možné.

Za veřejnou zakázku se zvláště složitým předmětem plnění je považována veřejná zakázka, u níž není veřejný zadavatel objektivně schopen přesně vymežit

- a) technické podmínky podle určeného ustanovení (§ 46 odst. 4 a 5), nebo
- b) právní nebo finanční požadavky na plnění veřejné zakázky.

**V oznámení soutěžního dialogu oznamuje veřejný zadavatel neomezenému počtu dodavatelů svůj úmysl zadat veřejnou zakázku** v tomto zadávacím řízení; oznámení soutěžního dialogu je výzvou k podání žádostí o účast v soutěžním dialogu a k prokázání splnění kvalifikace.

Vedle oznámení je veřejný zadavatel oprávněn specifikovat své potřeby, požadavky a jiné skutečnosti rovněž v dokumentaci soutěžního dialogu.

**Zájemci podávají písemnou žádost o účast a prokazují splnění kvalifikace ve stanovené lhůtě.** Po posouzení kvalifikace zájemců vyzve veřejný zadavatel zájemce, kteří prokázali splnění kvalifikace, k účasti v soutěžním dialogu. Pokud veřejný zadavatel v oznámení soutěžního dialogu omezil počet zájemců v soutěžním dialogu, vyzve k účasti v soutěžním dialogu pouze zájemce vybrané v souladu s § 61. Veřejný zadavatel může stanovit i maximální počet zájemců, jež vyzve k účasti v soutěžním dialogu.

**Veřejný zadavatel je povinen vyzvat k účasti v soutěžním dialogu nejméně 3 zájemce.** Pokud byly veřejnému zadavateli podány méně než 3 žádosti o účast nebo méně žádostí o účast, než zadavatel uvedl v oznámení soutěžního dialogu, může veřejný zadavatel vyzvat k účasti v soutěžním dialogu všechny zájemce, kteří podali žádost o účast a prokázali splnění kvalifikace v požadovaném rozsahu. To platí i v případě, pokud splnění kvalifikace prokázali méně než 3 zájemci.

Zákon též nově stanoví **zjednodušené podlimitní řízení** a podmínky jeho použití.

### **Veřejný zadavatel může použít zjednodušené podlimitní řízení**

- a) pro zadání podlimitní veřejné zakázky na dodávky nebo podlimitní veřejné zakázky na služby,
- b) nebo podlimitní veřejné zakázky na stavební práce, jejíž předpokládaná hodnota nepřesáhne 20 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

U těchto zakázek vyzývá zadavatel k účasti 5 dodavatelů.

**Zákon rovněž upravuje zavedení dynamického nákupního systému. Pro účely zadávání veřejných zakázek, jejichž předmětem je pořízení běžného, obecně dostupného zboží, služeb či stavebních prací, může zadavatel v otevřeném řízení zavést dynamický nákupní systém.**

Při zavedení dynamického nákupního systému a zařazení dodavatelů do dynamického nákupního systému postupuje zadavatel v souladu s pravidly otevřeného řízení až do okamžiku zadání veřejných zakázek v dynamickém nákupním systému.

**Předpokladem zavedení dynamického nákupního systému je uveřejnění této skutečnosti v oznámení otevřeného řízení.** Oznámení otevřeného řízení o zavedení dynamického nákupního systému je výzvou k podání předběžných nabídek. V oznámení otevřeného řízení o zavedení dynamického nákupního systému uvede zadavatel rovněž internetovou adresu, na které je k dispozici zadávací dokumentace.

**Dynamický nákupní systém nelze zavést pro účely uzavírání rámcových smluv.**

Dynamický nákupní systém nesmí trvat déle než 4 roky, vyjma výjimečných a zadavatelem náležitě odůvodněných případů. Zadavatel poskytne dodavatelům neomezený, úplný a přímý dálkový přístup k zadávací dokumentaci, a to od uveřejnění oznámení otevřeného řízení o zavedení dynamického nákupního systému až do ukončení trvání dynamického nákupního systému.

Zadavatel specifikuje v oznámení otevřeného řízení o zavedení dynamického nákupního systému a v zadávací dokumentaci alespoň:

- druh a předmět veřejných zakázek, které mají být v dynamickém nákupním systému zadávány,

- podmínky pro zařazení do dynamického nákupního systému, jež obsahují též požadavky na kvalifikaci dodavatele (u sektorového zadavatele pouze tehdy, je-li prokázání kvalifikace požadováno),
- hodnotící kritéria pro zadávání veřejných zakázek v dynamickém nákupním systému (je-li to s ohledem na časový odstup do zadávání veřejných zakázek vhodné),
- informace o dynamickém nákupním systému a použitém elektronickém vybavení,
- informace týkající se podání předběžných nabídek.

Při zavádění dynamického nákupního systému a zadávání veřejných zakázek v dynamickém nákupním systému používá zadavatel i dodavatel výlučně elektronické prostředky (podle § 149 zákona).

Zákon rovněž upravuje **Elektronické aukce**, a to podmínky a rozsah použití a jejich průběh. Tento druh aukcí se může začít postupně uplatňovat.<sup>250</sup>

## 6.7. PŘEDBĚŽNÉ OZNÁMENÍ

I nová právní úprava upravuje tzv. **předběžné oznámení**, které neslouží k iniciování prokazování kvalifikace a podávání nabídek. Předběžné oznámení plní i v nové úpravě **informativní funkci**, **signalizuje tak budoucí veřejné zakázky** a umožňuje dodavatelům se na ně předběžně připravit. Je-li použito, umožňuje zkrácení stanovených lhůt.

## 6.8. KVALIFIKACE

Doložením kvalifikace prokazují i podle zákona č. 137/2006 Sb. **dodavatelé, že mají předpoklady zakázku realizovat.**

---

<sup>250</sup> K elektronickému zadávání veřejných zakázek viz redakční rozhovor s R. Martínkem, Konkursní noviny č. 11/2006, s. 1 a příspěvek M. Poremské, Časopis pro právní vědu a praxi, III/2006.

Zadavatel nesmí překročit rozsah kvalifikace nad potřeby související s předmětem veřejné zakázky. Jsou stanoveny tzv. kvalifikační předpoklady **základní** (§ 53), **profesní** (§ 54), **ekonomické a finanční** (§ 55) a **technické** (§ 56), kdy se dokládají významné dodávky, služby nebo stavební práce z posledních let.

Dodavatelům je dána možnost prokázat splnění části kvalifikace prostřednictvím výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů a nově i prostřednictvím certifikátu vydaného v rámci systému certifikovaných dodavatelů.

Veřejný zadavatel je obecně povinen požadovat prokázání splnění kvalifikace dodavatele ve všech zadávacích řízeních. Výjimkou je jednací řízení bez uveřejnění, kde není veřejný zadavatel povinen prokázání splnění kvalifikace dodavatele požadovat. V taxativně vyjmenovaných případech k tomu není ani oprávněn; to se týká rovněž řízení, v němž veřejný zadavatel zadává veřejnou zakázku na základě rámcové smlouvy.

Zákon v souladu s evropskou zadávací směrnicí rozlišuje čtyři základní druhy kvalifikačních předpokladů. Všechny tyto kvalifikační předpoklady jsou upraveny v samostatných ustanoveních zákona. Toto řešení by mělo umožnit větší přehlednost.

Prokázání splnění profesních kvalifikačních předpokladů je třeba rozdělit na dvě základní skupiny, a to skupinu profesních kvalifikačních předpokladů, které musí být splněny vždy, a skupinu profesních kvalifikačních předpokladů, které musí být splněny pouze tehdy, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis.

Do první skupiny patří výpis z příslušné zákonné evidence (zejména výpis z obchodního rejstříku) a oprávnění k podnikání, které pokrývá předmět plnění veřejné zakázky.

Do druhé skupiny patří doklady vydané příslušnou profesní samosprávnou komorou či jinou profesní organizací, pokud je třeba, aby dodavatel byl v této komoře či profesní organizaci zapsán či evidován, a pokud se současně jedná o veřejnou zakázku na služby. Patří sem rovněž prokázání odborné způsobilosti, pokud je zvláštním právním předpisem požadována (typické zejména pro veřejné zakázky na stavební práce, například dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě).



Kromě předložení výpisu z obchodního rejstříku či jiné příslušné zákonné evidence je možno ostatní profesní kvalifikační předpoklady prokázat prostřednictvím subdodavatele.\*

### **Zákon přináší v ustanovení o rozsahu a prokazování kvalifikace pro sektorového zadavatele zjednodušení.**

**Sektorový zadavatel není povinen**, vyjma užšího řízení a jednacímho řízení s uveřejněním, **požadovat prokázání splnění kvalifikace dodavatele**. V některých případech jednacímho řízení bez uveřejnění k tomu není ani oprávněn. Pro sektorového zadavatele neplatí ustanovení vztahující se na veřejného zadavatele, pokud zákon výslovně nestanoví jinak.

Možnost stanovit kvalifikační předpoklady je plně na uvážení sektorového zadavatele, a to bez ohledu na to, zda povinnost požadovat prokázání splnění kvalifikace stanoví zákon či se sektorový zadavatel dobrovolně rozhodne tuto kvalifikaci po dodavatelích požadovat. Kvalifikační předpoklady však vždy musí být založeny na objektivních kritériích, která respektují povahu, rozsah a složitost předmětu plnění veřejné zakázky. I u sektorového zadavatele je obecně dána možnost prokázání splnění části kvalifikace dodavatele prostřednictvím subdodavatele (v takovém případě se aplikuje obdobná úprava jako u veřejného zadavatele).

## **6.9. ZADÁVACÍ DOKUMENTACE, NABÍDKY**

**Zadávací dokumentací** rozumí zákon **soubor dokumentů, údajů, požadavků a technických podmínek**, kterými zadavatel vymezuje předmět veřejné zakázky.

Zadávací dokumentace musí obsahovat:

- **obchodní podmínky** vč. platebních podmínek
- **požadavek na způsob zpracování nabídkové ceny**
- **podmínky a požadavky na zpracování nabídky**
- **způsob hodnocení nabídek** podle hodnotících kritérií
- případně technické podmínky
- případně varianty nabídek (pokud je zadavatel připustil)

- u veřejné zakázky na stavební práce projektovou dokumentaci nebo jinou dokumentaci podle zvláštního předpisu (v nezbytných podrobnostech) a soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
- jiné požadavky

**Dodavatel může podat jen jednu nabídku**, může obsahovat varianty, pokud jsou připuštěny.

**V zadávací dokumentaci je zadavatel povinen specifikovat veškeré své požadavky na plnění veřejné zakázky**, a to v dostatečném rozsahu, aby uchazeči o veřejnou zakázku byli schopni na podkladě této dokumentace předložit zadavateli vzájemně porovnatelné nabídky. Zadavatel může uvést v zadávací dokumentaci podrobnosti o svých požadavcích vymezených v oznámení či výzvě o zahájení zadávacího řízení. Zadavatel je plně odpovědný za úplnost a správnost údajů obsažených v zadávací dokumentaci a plně nese odpovědnost za nepřesnosti či neúplnosti obsažené v nabídkách vyvolané v důsledku vadných údajů uvedených v zadávací dokumentaci. Zákon stanoví obligatorní náležitosti zadávací dokumentace, přičemž zadavatel může v zadávací dokumentaci uvést jakékoliv objektivní, transparentní a nediskriminační požadavky na plnění veřejné zakázky. Zadávací dokumentace však musí obsahovat vždy obchodní podmínky, požadavky zadavatele na způsob zpracování nabídkové ceny a požadavky zadavatele na obsah a formu zpracování nabídky. V případě, že to odůvodňuje předmět veřejné zakázky, je nezbytné, aby zadavatel uvedl v zadávací dokumentaci též technické podmínky plnění předmětu veřejné zakázky. Technické podmínky tak nebudou odůvodněny zejména v případech veřejných zakázek na některé tzv. neprioritní služby uvedené v příloze č. 2. Zadavatel je rovněž oprávněn požádat, aby uchazeč v nabídce specifikoval své subdodavatele.

Zadavatel nesmí zásadně uvést v zadávací dokumentaci, zejména při vymezení předmětu veřejné zakázky či formulaci technických podmínek na plnění veřejné zakázky, jakákoli označení, která jsou příznačná pro určitého dodavatele. Takový odkaz je oprávněn zadavatel použít pouze pokud je to odůvodněno předmětem veřejné zakázky a pokud by popis předmětu veřejné zakázky stanovený technickými podmínkami plnění nebyl přesný a srozumitelný. V takovém případě však musí zadavatel připustit jakékoliv

jiné obdobné řešení vyhovující jeho požadavkům na plnění předmětu veřejné zakázky.

**Zadavatel je povinen vymežit své požadavky na plnění veřejné zakázky formulací technických podmínek.** V případě veřejných zakázek na dodávky a na služby se za technické podmínky považují veškeré charakteristiky a požadavky zadavatele na poskytování dodávek či služeb. U veřejných zakázek na stavební práce jsou technickými podmínkami technické popisy plnění, které specifikují charakteristiky stavebních prací, jakož i dodávek a služeb nezbytných pro provedení těchto stavebních prací.

Zadavatel je povinen při formulaci technických podmínek dodržovat zásady nediskriminace – nesmí tudíž vymezením technických podmínek zvýhodnit některé dodavatele či jakýmkoliv způsobem bránit hospodářské soutěži. Zadavatel je povinen dbát obecného zákazu formulace technických podmínek odkazem na označení, která jsou příznačná pro určitého dodavatele.\*

Zadavatel je oprávněn formulovat technické podmínky buď jako dosud v souladu s technickými normami a jinými normativními dokumenty, anebo nově odkazem na požadavky na výkon či funkci, případně kombinací obou těchto možností.

Výkonové specifikace mají definovat požadovaný výkon stroje nebo technologického zařízení. Prokazují se provedením sjednaných zkoušek. Pokud se pro zkoušky použijí níže uvedené pojmy bez definování jejich obsahu, bude jejich obsah v obchodněprávních vztazích určen podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku podle obchodních zvyklostí.

Zadávací dokumentace má být přístupná dodavatelům v otevřeném řízení elektronickými prostředky již od zahájení zadávacího řízení. Pokud zadavatel zadávací dokumentaci v této podobě neposkytne v otevřeném řízení, je povinen ji předat či zaslat dodavateli v zákonné lhůtě na základě žádosti dodavatele podané před uplynutím zákonné lhůty.

V užším řízení, jednacím řízení s uveřejněním nebo jedacím řízení bez uveřejnění a v případě veřejného zadavatele též v soutěžním dialogu nemusí zadavatel poskytovat zadávací dokumentaci v okamžiku zahájení zadávacího řízení. Pro bližší specifikaci požadavků na kvalifikaci je oprávněn využít kvalifikační dokumentaci. Zadávací dokumentace by tak měla být dodavatelům poskytována v návaznosti na výzvu k podání nabídky, a to

přímo společně s výzvou nebo odkazem na možnost přístupu elektronickými prostředky.

Pokud zadavatel neposkytne zadávací dokumentaci tímto způsobem, je povinen on či jiná pověřená osoba zaslat zadávací dokumentaci dodavateli ve lhůtě šesti dnů od podání žádosti. Tato žádost musí být doručena zadavateli nebo zmocněné osobě nejpozději osm dnů před uplynutím lhůty pro podání nabídek.

V soutěžním dialogu předchází výzvě k podání nabídek fáze, kdy zadavatel hledá vhodné řešení, a to na podkladě požadavků uvedených v dokumentaci soutěžního dialogu. Pro poskytování dokumentace soutěžního dialogu platí ustanovení o poskytování zadávací dokumentace obdobně.

Zadavatel je oprávněn po dodavatelích požadovat (zvláště v případech, kdy je zadávací dokumentace objemná a náklady na její vyhotovení, zabalení a zaslání nejsou zanedbatelné) náhradu nákladů.

**Obecným předpokladem následného zadání veřejné zakázky je podání nabídky určitým dodavatelem v zadávacím řízení.** Za nabídku se považuje souhrn dokumentů předkládaných dodavatelem zadavateli k posouzení a hodnocení.

Součástí nabídky je vždy podepsaný návrh smlouvy, a to i v případě zadávání rámcové smlouvy. Dále musí nabídka obsahovat podepsané prohlášení, z něhož vyplýne, že uchazeč je vázán celým obsahem své nabídky až do doby, kdy skončí běh zadávací lhůty. Návrh smlouvy a prohlášení musí být podepsány osobou oprávněnou jednat za dodavatele nebo elektronickým podpisem či elektronickou značkou v souladu s požadavky ustanovení o elektronických prostředcích.

V otevřeném řízení a ve zjednodušeném podlimitním řízení jsou součástí nabídky rovněž doklady a informace prokazující splnění kvalifikace.

Specifický institut předběžné nabídky slouží jako podklad pro zařazení dodavatele do dynamického nákupního systému a dodavatel v rámci ní dokládá splnění podmínek stanovených zadavatelem pro zařazení do tohoto systému.

Návrh smlouvy musí přitom odpovídat ustanovením soukromoprávních předpisů.

## **6.10. KRITÉRIA VEŘEJNÉ ZAKÁZKY, POSUZOVÁNÍ, HODNOCENÍ**

Základním kritériem může být

- a) ekonomická výhodnost nabídky, nebo**
- b) nejnižší nabídková cena.**

Při kritériu ekonomické výhodnosti musí být stanovena dílčí kritéria.

Při otevírání obálek s nabídkami (může to provádět k tomu určená komise nebo komise hodnotící) kontroluje veřejný nebo dotovaný zadavatel **úplnost nabídky. Posouzení a hodnocení nabídek** provádí návazně k tomu určená hodnotící komise.

Zadavatel pak vybere nabídku, která byla vyhodnocena jako nejvýhodnější.

Uzavřít smlouvu nesmí s vybraným dodavatelem před uplynutím lhůty k podání námitek. Teprve **po uplynutí této lhůty k podání námitek smlouvu uzavírá.**

Zákon stanoví případy, kdy je zadavatel povinen zadávací řízení zrušit, a případy, kdy toto řízení zrušit může (§ 84).

## **6.11. KONCESE**

Problematika **koncesních smluv** je upravena v **samostatném zákonu** č. 139/2006 Sb., který ovšem v řadě případů odkazuje na zákon č. 137/2006 Sb. Zákon č. 139/2006 Sb. se zásadně vztahuje na nadlimitní veřejné zakázky, u nichž má být smlouva, na základě které bude veřejná zakázka plněna, uzavřena na dobu určitou, a to nejméně 5 let, a dodavatel nese některá ekonomická rizika spojená s realizací veřejné zakázky. Veřejný zadavatel přitom u koncesních smluv poskytuje jiné než peněžité plnění.

## 6.12. RÁMCOVÉ SMLOUVY

**Rámcovou smlouvou se rozumí smlouva uzavřená mezi sektorovým zadavatelem a uchazečem, případně uchazeči, na podkladě otevřeného řízení, nebo užšího řízení, jejímž obsahem je stanovení smluvních podmínek pro veřejné zakázky, zejména s ohledem na ceny nebo předpokládané množství, které mají být zadány v určitém časovém období.**

Pokud **uzavře sektorový zadavatel** na základě obecných řízení **rámčovou smlouvu**, může pak na jejím základě volit jednací řízení bez uveřejnění a nemusí použít jednací řízení s uveřejněním (viz § 23 odst. 8 písm. b)).

**Pokud uzavře rámcovou smlouvu veřejný zadavatel, pak postupuje podle § 92 a uzavře smlouvu, event. zadá veřejnou zakázku podle podmínek tohoto ustanovení.**

## 6.13. DOHLED, NÁMITKY A PŘEZKUM

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže vykonává dohled nad zadáváním veřejných zakázek.

I nová právní úprava řeší **možnost podávání námitek**, a to podle § 110 zákona č. 137/2006 Sb., a **přezkoumání úkonu zadavatele** podle § 113 a násl.<sup>251</sup>

Při zadávání nadlimitních a podlimitních veřejných zakázek či v soutěži o návrh může zadavateli podat zdůvodněné námítky kterýkoliv dodavatel, který má nebo měl zájem na získání určité veřejné zakázky a kterému v důsledku domnělého porušení zákona úkonem zadavatele hrozí nebo vznikla újma na jeho právech.

Řízení o přezkoumání úkonů zadavatele se u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže zahajuje na písemný návrh stěžovatele nebo z moci úřední.

---

<sup>251</sup> Blíže viz Vích, J.: Ochrana proti nesprávnému postupu zadavatele podle nového zákona o veřejných zakázkách, Obchodní právo č. 9/2006, s. 2–12.

S podáním návrhu je navrhovatel povinen složit na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže kauci ve výši 1 % z nabídkové ceny navrhovatele, nejméně však ve výši 50 000 Kč, nejvýše ve výši 2 000 000 Kč. V případě, že není možné stanovit nabídkovou cenu navrhovatele, je navrhovatel povinen složit 100 000 Kč.

## **6.14. ZÁVĚREM K ZÁKONU O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK**

Evropské zadávací směrnice podrobně upravují postupy při zadávání nadlimitních veřejných zakázek; u podlimitních zakázek se však omezují na zakotvení principu transparentnosti a nediskriminace při jejich zadávání. Naše nová úprava, tj. zákon č. 137/2006 Sb., oproti směrnícím podrobně rozpracovává postupy i při zadávání podlimitních zakázek; u podlimitních zakázek je snaha o zkrácení lhůt, menší administrativní náročnost a zvláštní zjednodušený druh řízení pro jejich zadávání.

Máme-li se pokusit o porovnání trendů právní úpravy ES s novou českou právní úpravou, tj. se zákonem č. 137/2006 Sb., můžeme říci, že hlavní směry formované právní úpravou ES korespondují se zásadami stanovenými pro nový zákon č. 137/2006 Sb.

**Koncesní smlouvy** nejsou upraveny v novém zákonu o veřejných zakázkách, ale v samostatném zákonu č. 139/2006 Sb., který ovšem v řadě případů odkazuje na nový zákon o zakázkách. Je tedy otázkou, zda nebylo vhodnější volit společnou úpravu.

Nový zákon je však asi o třetinu rozsáhlejší než dřívější právní úprava. Pro běžného adresáta bude přitom obtížné najít „můstky“, tj. propojení jednotlivých ustanovení, která spolu souvisí, jsou totiž na různých místech zákona. Uživatelům zde mohou pomoci odborné publikace, např. komentáře či text zákona vydávaný s tzv. vysvětlivkami.<sup>252</sup>

---

<sup>252</sup> Krč, R.; Marek, K.; Petr, M.: Zákon o veřejných zakázkách a koncesní zákon s komentářem, 2. podstatně přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, 2008, 700 s.

V současné době se připravuje rozsáhlejší novelizace zákona č. 137/2006 Sb. Pro novelizaci doporučujeme:

- Mezi veřejné zadavatele by měly být doplněny městské části a městské obvody a fakulty veřejných vysokých škol.
- Zpřesněny by měly být i definice sektorového zadavatele, dotovného zadavatele a centrálního zadavatele.
- Zpřesněno by mělo být doručování určením právní fikce doručení.
- Zrušení zákazu podávat nabídku jako dodavatel a jako subdodavatel.
- Změna u víceprací ze současného podílu 20 % na podíl rozsáhlejší (evropské směrnice umožňují až 50 %).
- Ve všech případech použití losování určit povinnou účast notáře osvědčujícího jeho průběh a umožnit i losování tehdy, pokud jediným kritériem byla cena a nabídky se shodují.
- Na základě tzv. dohledových směrnic určit vyslovení neúčinnosti smlouvy pro případ stanoveného porušení zákona.

Naše doporučení přitom směřuje k tomu, aby právní úprava, která má umožnit jednodušší způsoby zadávání zakázek, nebyla prováděna stále složitějšími texty právního předpisu.

U stavebních prací doporučujeme přitom při tzv. zjednodušeném zadávání podlimitních zakázek podstatně zvýšit stanovenou částku 20 mil. Kč (ostatně, jak víme, evropská úprava tzv. podlimitní zakázky neupravuje vůbec).

Naše tuzemská úprava, tj. zákon č. 137/2006 Sb. přitom již dnes stanoví výjimky, kdy není povinností zadávat veřejné zakázky. K tomu viz ustanovení § 18 zákona. Pro sektorové zadavatele přitom platí zvláštní ustanovení § 19 zákona.<sup>253</sup>

---

<sup>253</sup> Blíže viz Serafín, P.; Dvořák, D.: *Zadávání veřejných zakázek ve stavebnictví*, ABF Praha 2009, 250 s.



### Výjimky ze zadávání pro veřejné zadavatele

podle § 18 odst. 1	Zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky, jestliže
podle § 18 odst. 1 písm. a)	jejich předmětem jsou utajované informace nebo uveřejnění zadávacích podmínek veřejné zakázky či plnění veřejné zakázky by mohlo ohrozit ochranu utajovaných informací,
podle § 18 odst. 1 písm. b)	jde o veřejné zakázky, které jsou podle zvláštních právních předpisů spojeny se zvláštními bezpečnostními opatřeními nebo jejichž zadávání souvisí s ochranou základních bezpečnostních zájmů státu,
podle § 18 odst. 1 písm. c)	jejich předmětem je výroba nebo koupě zbraní, zbraňových systémů, střeliva nebo zabezpečení dalšího vojenského materiálu, je-li to nutné k zajištění obrany nebo bezpečnosti státu; seznam vojenského materiálu stanoví prováděcí právní předpis,
podle § 18 odst. 1 písm. d)	jde o veřejné zakázky ve výzkumu, experimentálním vývoji a inovacích <ol style="list-style-type: none"> <li>1. na projekt velké infrastruktury nebo na specifický vysokoškolský výzkum,</li> <li>2. které jsou hrazeny z institucionální podpory a jsou předmětem spolupráce mezi výzkumnými organizacemi na základě písemné smlouvy, nebo</li> <li>3. jejichž předmětem jsou služby ve výzkumu, experimentálním vývoji a inovacích, s výjimkou případů, kdy cena za provedení výzkumu a vývoje je hrazena výlučně zadavatelem a zadavatel je jediným uživatelem výsledků výzkumu a vývoje,</li> </ol>
podle § 18 odst. 1 písm. e)	jejich předmětem je vydání, prodej, koupě nebo jiný převod cenných papírů nebo jiných finančních nástrojů 20) či jiné operace prováděné zadavatelem za účelem získání peněžních prostředků či kapitálu, popřípadě finanční služby související s takovými operacemi,

podle § 18 odst. 1 písm. f)	jejich předmětem jsou služby poskytované Českou národní bankou při výkonu její působnosti podle zvláštních právních předpisů,
podle § 18 odst. 1 písm. g)	jejich předmětem je nabytí či nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv, vyjma veřejných zakázek, jejichž předmětem jsou finanční služby související s takovým nabytím či nájmem, bez ohledu na to, zda tyto finanční služby mají být poskytnuty před či po uzavření smlouvy na nabytí či nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv,
podle § 18 odst. 1 písm. h)	jde o veřejné zakázky zadávané veřejným zadavatelem, spočívající v nabytí, přípravě, výrobě nebo společné výrobě programového obsahu určeného pro vysílání nebo distribuci, a o veřejné zakázky týkající se vysílacího času,
podle § 18 odst. 1 písm. i)	jejich hlavním účelem je umožnit veřejnému zadavateli poskytování nebo provozování veřejné telekomunikační sítě nebo poskytování veřejných telekomunikačních služeb podle zvláštního právního předpisu,
podle § 18 odst. 1 písm. j)	jejich předmětem je poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací veřejnému zadavateli osobou, která vykonává převážnou část své činnosti ve prospěch tohoto veřejného zadavatele a ve které má veřejný zadavatel výlučná majetková práva; veřejný zadavatel má výlučná majetková práva v určité osobě, zejména pokud disponuje sám veškerými hlasovacími právy plynoucími z účasti v takové osobě nebo pokud taková osoba má právo hospodařit s majetkem veřejného zadavatele, nemá vlastní majetek a výlučně veřejný zadavatel vykonává kontrolu nad hospodařením takové osoby,
podle § 18 odst. 1 písm. k)	jde o veřejné zakázky na služby zadávané veřejným zadavatelem jinému veřejnému zadavateli nebo několika zadavatelům na základě výhradního práva uděleného zvláštním právním předpisem nebo na základě zvláštního právního předpisu,

podle § 18 odst. 1 písm. l)	jde o poskytování rozhodčích a smírčích služeb,
podle § 18 odst. 1 písm. m)	jejich předmětem jsou služby znalce nebo tlumočnicka ustanoveného příslušným orgánem pro účely soudního, správního, rozhodčího nebo jiného obdobného řízení včetně přípravného řízení trestního,
podle § 18 odst. 1 písm. n)	jejich předmětem je nabytí či nájem podniku,
podle § 18 odst. 1 písm. o)	jejich předmětem je výkup biopaliv Správou státních hmotných rezerv podle zvláštního právního předpisu,
podle § 18 odst. 1 písm. p)	se jejich zadávání řídí zvláštními procesními pravidly a jsou zadávány určitému dodavateli či dodavatelům v návaznosti na mezinárodní smlouvu týkající se pobytu ozbrojených sil jiných států na území České republiky nebo vyslání ozbrojených sil České republiky na území jiných států, jíž je Česká republika vázána,
podle § 18 odst. 1 písm. q)	jsou zadávány podle zvláštních postupů či pravidel mezinárodní organizace,
podle § 18 odst. 1 písm. r)	jsou zadávány podle zvláštních postupů stanovených mezinárodní smlouvou uzavřenou mezi Českou republikou a jiným než členským státem Evropské unie a zahrnují dodávky, služby nebo stavební práce určené pro společnou realizaci nebo využití projektu smluvními stranami; uzavření takové smlouvy sdělí Česká republika Komisi Evropských společenství (dále jen "Evropská komise").
podle § 18 odst. 2	Zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona podlimitní veřejné zakázky
podle § 18 odst. 2 písm. a)	na dodávky nebo na služby přímo související s návštěvami ústavních činitelů jiných států a jimi zmocněných zástupců v České republice,

podle § 18 odst. 2 písm. b)	na dodávky či služby poskytované Vězeňskou službou České republiky České republiky,
podle § 18 odst. 2 písm. c)	na dodávky či služby související s poskytováním humanitární pomoci,
podle § 18 odst. 2 písm. d)	na dodávky či služby související se zajištěním referenda nebo se zajištěním voleb podle zvláštních právních předpisů,
podle § 18 odst. 2 písm. e)	je-li zpravodajskou službou podle zvláštních právních předpisů,
podle § 18 odst. 2 písm. f)	je-li zastupitelským úřadem České republiky v zahraničí,
podle § 18 odst. 2 písm. g)	je-li jejich předmětem pořízení, údržba nebo obnova majetku České republiky v zahraničí,
podle § 18 odst. 2 písm. h)	je-li jejich předmětem nabytí věci nebo souboru věcí do sbírky muzejní povahy,
podle § 18 odst. 2 písm. i)	je-li jejich předmětem výroba, koupě nebo oprava zbraní, zbraňových systémů, střeliva nebo zabezpečení dalšího vojenského materiálu pro ozbrojené složky České republiky; seznam vojenského materiálu stanoví prováděcí právní předpis.
podle § 18 odst. 3	Zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky malého rozsahu; veřejný zadavatel je však povinen dodržet zásady uvedené v § 6.

**Použití výjimek ze zadávání pro sektorové zadavatele**

podle § 19 odst. 1	Sektorový zadavatel postupuje podle tohoto zákona pouze v případě nadlimitních veřejných zakázek zadávaných v souvislosti s výkonem relevantní činnosti.
podle § 19 odst. 2	Tento zákon se nevztahuje na zadávání nadlimitních veřejných zakázek sektorovým zadavatelem, jestliže
podle § 19 odst. 2 písm. a)	jsou zadávány za jiným účelem, než je výkon relevantní činnosti podle § 4 nebo za účelem výkonu relevantní činnosti ve státě, který není členem Evropské unie, pokud nejde o využití sítí nebo geografické oblasti v Evropských společenstvích; sektorový zadavatel je povinen Evropské komisi na její žádost sdělit, na které činnosti se podle jeho názoru vztahuje výjimka podle tohoto písmene,
podle § 19 odst. 2 písm. b)	jsou zadávány za účelem dalšího prodeje nebo pronájmu předmětu veřejné zakázky třetím osobám za předpokladu, že sektorový zadavatel nemá zvláštní či výhradní právo prodávat nebo pronajímat předmět veřejné zakázky a jiné osoby mají možnost předmět veřejné zakázky bez omezení prodávat nebo pronajímat za stejných podmínek jako sektorový zadavatel; sektorový zadavatel je povinen Evropské komisi na její žádost sdělit, na které kategorie zboží nebo činností se podle jeho názoru vztahuje výjimka podle tohoto písmene,
podle § 19 odst. 2 písm. c)	jde o veřejné zakázky na nákup vody, pokud jsou zadávány sektorovým zadavatelem vykonávajícím relevantní činnost podle § 4 odst. 1 písm. d),
podle § 19 odst. 2 písm. d)	jde o veřejné zakázky na dodávku energie nebo paliv pro výrobu energie, pokud jsou zadávány sektorovým zadavatelem vykonávajícím relevantní činnost podle § 4 odst. 1 písm. a), b) nebo c) nebo podle § 4 odst. 1 písm. i) bodu 1, nebo

podle § 19 odst. 2 písm. e)	jde o veřejné zakázky na nákup podpůrných služeb podle zvláštního právního předpisu 4) pro zajištění systémových služeb a na nákup elektrické energie pro krytí ztrát v přenosové nebo distribuční soustavě, pokud jsou zadávány provozovatelem přenosové či distribuční soustavy.
podle § 19 odst. 3	Tento zákon se při splnění podmínek uvedených v odstavci 4 nevztahuje na zadávání nadlimitních veřejných zakázek sektorovým zadavatelem, jestliže
podle § 19 odst. 3 písm. a)	jsou zadávány výhradně přidružené osobě, nebo
podle § 19 odst. 3 písm. b)	jsou zadávány společně několika sektorovými zadavateli za účelem výkonu relevantní činnosti výhradně osobě, která je přidruženou osobou ve vztahu alespoň k jednomu z těchto zadavatelů.
podle § 19 odst. 4	Podmínkami pro použití odstavce 3 se rozumí v případě
podle § 19 odst. 4 písm. a)	veřejných zakázek na dodávky skutečnost, že alespoň 80 % průměrného obratu přidružené osoby týkající se příslušných dodávek za předchozí 3 roky je dosaženo poskytováním takových dodávek osobám, ve vztahu k nimž je přidruženou osobou,
podle § 19 odst. 4 písm. b)	veřejných zakázek na služby skutečnost, že alespoň 80 % průměrného obratu přidružené osoby týkající se příslušných služeb za předchozí 3 roky je dosaženo poskytováním takových služeb osobám, ve vztahu k nimž je přidruženou osobou,
podle § 19 odst. 4 písm. c)	veřejných zakázek na stavební práce skutečnost, že alespoň 80 % průměrného obratu přidružené osoby týkající se příslušných stavebních prací za předchozí 3 roky je dosaženo poskytováním takových stavebních prací osobám, ve vztahu k nimž je přidruženou osobou.

podle § 19 odst. 5	Není-li možno stanovit průměrný obrat za předchozí 3 roky, neboť přidružená osoba vznikla později nebo prokazatelně zahájila příslušnou činnost později, postačí, pokud přidružená osoba splňuje podmínky uvedené v odstavci 4 za období od svého vzniku, popřípadě za období od zahájení příslušné činnosti, a současně existuje předpoklad splnění těchto podmínek do budoucna, a to zejména na základě podnikatelského plánu.
podle § 19 odst. 6	Poskytuje-li sektorovému zadavateli stejné nebo podobné dodávky, služby či stavební práce více přidružených osob, stanoví se procentuální podíl podle odstavce 4 s ohledem na celkový obrat pocházející z poskytování příslušných dodávek, služeb či stavebních prací dosažený všemi těmito přidruženými osobami.
podle § 19 odst. 7	Tento zákon se dále nevztahuje na nadlimitní veřejné zakázky zadávané
podle § 19 odst. 7 písm. a)	společně několika sektorovými zadavateli (dále jen "sdružený sektorový zadavatel") v souvislosti s výkonem relevantní činnosti jednomu z těchto zadavatelů,
podle § 19 odst. 7 písm. b)	sektorovým zadavatelem sdruženým sektorovým zadavatelům, pokud je sektorový zadavatel jedním z takto sdružených sektorových zadavatelů a pokud se sektoroví zadavatelé sdružili za účelem výkonu relevantní činnosti na dobu nejméně 3 let; příslušná listina o sdružení sektorových zadavatelů musí stanovit závazek sektorových zadavatelů setrvat v takovém sdružení nejméně po dobu 3 let.
podle § 19 odst. 8	Sektorový zadavatel, který využil či využívá některého z ustanovení odstavců 3 až 7, je povinen Evropské komisi na její žádost sdělit
podle § 19 odst. 8 písm. a)	obchodní firmy, názvy či jména a příjmení všech sdružených sektorových zadavatelů,
podle § 19 odst. 8 písm. b)	předmět a cenu příslušných nadlimitních veřejných zakázek a

podle § 19 odst. 8 písm. c)	jakýkoliv důkazní prostředek o tom, že vztah mezi sektorovým zadavatelem a osobou či osobami, jimž byly nadlimitní veřejné zakázky zadány, je v souladu s ustanoveními odstavců 3 až 7.
-----------------------------	---



## 7. K OBECNÉ ÚPRAVĚ OBCHODNÍCH ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ

### 7.1. ÚVODNÍ POZNÁMKY

Obchodní závazkové vztahy tvoří třetí část obchodního zákoníku. Člení se na tři hlavy, které se obsahově zabývají obecnými otázkami, jednotlivými smluvními typy a vztahy v mezinárodním obchodu.

Protože jsme limitováni stanoveným rozsahem pojednání o obchodních závazkových vztazích, nemůžeme pojednat o všech otázkách. Vycházíme přitom a navazujeme na svoje práce dřívější.

Kromě úvodních poznámek, kdy budeme předkládat podstatu obecné úpravy, můžeme pojednat jen o uzavírání obchodněprávních smluv a o otázkách splnění.

Nezbývá nám než v podrobnostech odkázat na naše dřívější pojednání (Marek, K.: Smluvní obchodní právo, Kontrakty, 4. aktualizované a rozšířené vydání, MU Brno, 2008, 477 s., [www.law.muni.cz](http://www.law.muni.cz)) a komentářovou literaturu (viz např. Kol.: Obchodní zákoník, komentář, ASPI Kluver, 2009, v tisku; Suchoža, J.; Babčák, V.; Husár, J. a kol.: Obchodný zákoník, komentár, EUROUNION Bratislava, 2007, 1023 s.).

Předpokládáme přitom současně, že čtenář bude vycházet z úplného znění obchodního zákoníku.

**V obchodních závazkových vztazích se přitom postupně řídíme těmito prameny a pravidly obchodního práva: kogentními ustanoveními obchodního zákoníku, smlouvou, dispozitivními ustanoveními obchodního zákoníku, kogentními ustanoveními občanskoprávních předpisů (pochopitelně včetně občanského zákoníku), dispozitivními ustanoveními občanskoprávních předpisů (též pochopitelně včetně občanského zákoníku), obchodními zvyklostmi a zásadami obchodního zákoníku.**

Pokud by danou otázku neřešila kogentní úprava obchodního zákoníku ani dispozitivní úprava obchodního zákoníku, pak pokud by ji obsahovala kogentní úprava občanskoprávních předpisů, použila by se v tomto případě

tato úprava před smlouvou. Obsah smlouvy může být přitom určen odkazem na obchodní zvyklosti, obchodní podmínky a užívaná vykládací pravidla.

Právní úpravu pramenů a pravidel obchodního práva lze především nalézt v ustanoveních § 1 odst. 2, § 261 odst. 6, § 263, § 264, § 273 a § 274 obchodního zákoníku.

Respektovat je přitom nutno i přímou úpravu ES/EU (zejména nařízení ES/EU) a mezinárodní smlouvy podle ustanovení § 756 obchodního zákoníku.

Typickým charakteristickým rysem pojednávané právní úpravy je smluvní volnost. Úprava je převážně dispozitivní; kogentní ustanovení vycházejí zásadně z úpravy ustanovení § 263 obchodního zákoníku.

Třetí částí zákona se pak řídí **bez ohledu na povahu účastníků** závazkové vztahy mezi zakladateli obchodních společností, mezi společníkem a obchodní společností, jakož i mezi společníky navzájem, pokud jde o vztahy týkající se účasti na společnosti, jakož i vztahy ze smluv, jimiž se převádí podíl společníka, rovněž závazkové vztahy mezi zakladateli družstva a mezi družstvem a členem, jakož i mezi členy družstva navzájem, pokud vyplývají ze členského vztahu v družstvu, jakož i ze smluv o převodu členských práv a povinností, závazkové vztahy vznikající z burzovních obchodů a jejich zprostředkování a dále z úplatných smluv týkajících se cených papírů, ze smlouvy o prodeji podniku nebo jeho částí, smlouvy o nájmu podniku, zástavní právo k obchodnímu podílu, smlouvy o úvěru, smlouvy o kontrolní činnosti, smlouvy zasílatelské, smlouvy o provozu dopravního prostředku, smlouvy o tichém společenství, smlouvy o otevření akreditivu, smlouvy o inkasu, smlouvy o bankovním uložení věci, smlouvy o běžném účtu, smlouvy o vkladovém účtu, jakož i závazkové vztahy z bankovní záruky, z cestovního šeku a slibu odškodnění, mezi společností nebo družstvem a osobou, která je statutárním orgánem nebo jiným orgánem nebo jeho členem, mezi zakladateli a správcem vkladu a z finančního zajištění (viz § 261 odst. 3 obchodního zákoníku).

Tyto závazkové vztahy bývají nazývány **absolutními event. typovými obchodními závazkovými vztahy**.

**Relativní obchody** se realizují a aplikují při splnění podmínek stanovených v ustanoveních § 261 odst. 1 a odst. 2.

Předmětem úpravy této části zákona jsou **závazkové vztahy mezi podnikateli** (§ 261 odst. 1), jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti (jsou to tzv. relativní obchody – přesněji by však bylo hovořit o relativních závazkových vztazích; přednost dáváme zde i v celém textu publikace kratšímu vyjádření, které se vžilo v praxi).

Touto částí zákona se řídí rovněž **závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli** při jejich podnikatelské činnosti (jsou to také relativní obchody), jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli, při uzavírání smluv, ze kterých vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb (§ 261 odst. 2).

V souladu se zásadou smluvní volnosti si dále **mohou strany dohodnout** (§ 262), že jejich závazkový vztah, jenž není vztahem, který by se měl řídit obchodním zákoníkem na základě ustanovení zákona, se jím bude řídit na základě této dohody – tzv. fakultativní obchody.

Jak je zřejmé, byť i jen při orientačním seznámení se s obchodním zákoníkem, na rozdíl od dřívějších úprav, nepředepisuje obchodní zákoník kogentní regulaci, zejména u závazkových vztahů, v řadě otázek. Rozsah i obsah právní úpravy není přitom tak podrobný jako předchozí úprava, pro kterou bylo charakteristické množství podzákoných prováděcích předpisů.

Konkrétní úprava je zásadně ponechána smlouvě, to platí mimo jiné pro otázky placení, fakturace, zkoušek atd., jejichž nevhodná úprava či absence těchto ustanovení ve smlouvě může mít event. nepříznivý dopad pro její faktickou realizaci.

Úspěšně fungující ekonomice daného subjektu bude tedy přímo úměrná kvalifikovaně prováděná smluvní činnost. „Umění kontrahovat“ výrazně ovlivňuje ekonomickou úspěšnost podnikajícího subjektu.

V obecné úpravě první hlavy třetí části obchodního zákoníku jsou přitom soustředěna některá ustanovení o právních úkonech, některá ustanovení o uzavírání smluv, ustanovení o zániku závazku jeho splněním, některá ustanovení o zániku nesplněného závazku, ustanovení o zajištění závazku, některá ustanovení o započtení pohledávek apod.

Smluvní jistotu stran posiluje zejména institut tzv. smluvní pokuty, zákon přiznává též právo na úroky z prodlení dle ust. § 369. Odpovědnost za škodu způsobenou porušením závazku je v obchodním zákoníku koncipována podle tzv. objektivního principu, nevyžaduje se tedy zavinění škůdce, je však dána možnost liberace.

Jakmile je v názvu oddílu uvedeno, že jde o ustanovení „některá“, je třeba si uvědomit, že další ustanovení jsou uvedena v občanskoprávních předpisech, zejména v občanském zákoníku. Neznamená to však, že tam, kde v nadpisu slovo „některá“ nenajdeme, vystačíme vždy jen s úpravou obchodněprávní.

Jak ukázaly praktické poznatky, nepatří řešení otázek vztahu ustanovení občanského zákoníku a obchodního zákoníku vždy k nejsnadnějším. Pro praxi nezbyvá než doporučit (což ostatně platí obecně) zejména pečlivé sledování judikatury.

Úpravu smluvních typů pak najdeme ve druhé hlavě třetí části.

## 7.2. K UZAVÍRÁNÍ SMLUV

Při uzavírání obchodněprávních smluv se často chybuje. Vyskytují se případy, kdy konkrétní uzavírané smlouvy vůbec nevzniknou, či situace, kdy smlouvy sice vzniknou, avšak trpí určitými nedostatky. Ke zlepšení můžeme přispět uvedením následujících základních otázek.

Při uzavírání smluv je třeba, aby účastníci smluvního vztahu ověřili, zda jde opravdu o **smlouvu obchodněprávní**. Bude tomu tak tehdy, pokud půjde o smluvní typ vyjmenovaný v ustanovení § 261 odst. 3 obchodního zákoníku nebo budou naplněny podmínky stanovené v ustanovení § 261 odst. 1 či § 261 odst. 2 obchodního zákoníku (včetně úpravy provedené v § 261 odst. 6 obchodního zákoníku), anebo se strany dohodnou podle ustanovení § 262 obchodního zákoníku.

**Obchodněprávní smlouvy uzavírají jak podnikatelé, tak i nepodnikatelské subjekty.** Pokud nejde o podnikatele, vztahuje se na ně i úprava § 262 odst. 4 obchodního zákoníku.

V dalších než ve výše uvedených případech půjde o smlouvy občansko-právní (vč. smluv uzavíraných podle ustanovení § 261 odst. 7 obchodního zákoníku).

Právní úprava obchodně závazkových vztahů se nachází ve III. části obchodního zákoníku, tj. v ustanoveních § 261 až 755 obchodního zákoníku. Tato **právní úprava je zásadně dispozitivní**, strany se tedy od ní mohou odchýlit nebo ji vyloučit s výjimkou tzv. kogentních ustanovení, která jsou zásadně určena v § 263 obchodního zákoníku, a to v 1. odst. vyjmenováním konkrétních ustanovení a ve 2. odst. jejich vymezením.

V obchodním zákoníku přitom nastávají situace, kdy jednotlivá ustanovení odkazují na použití ustanovení jiných (ať už na použití obdobné či přiměřené). Podle našeho názoru by bylo správné, pokud by dispozitivní ustanovení odkazovala na použití dispozitivních a kogentní odkazovala na použití kogentních ustanovení. Existují ovšem i případy, kdy dispozitivní (neuvedená v § 263) ustanovení odkazují na použití ustanovení kogentních. Pro tyto případy zastáváme stanovisko, že taková „dispozitivní“ ustanovení nelze vyloučit, ani změnit. Hovoříme pak o tzv. zprostředkovaných (či odvozených) kogentních ustanoveních.

**Uzavírání smluv je v obchodním zákoníku upraveno v ustanovení § 269 až 275** pod nadpisem Některá ustanovení o uzavírání smlouvy, z čehož jasně vyplývá, že v obchodním zákoníku nalezneme jen část úpravy. **Základ právní úpravy je v ustanoveních § 43 až 51 občanského zákoníku** a pro obchodněprávní vztahy přitom platí to, co je v ustanoveních § 269 až 275 obchodního zákoníku stanoveno jinak.

Smluvní strany mohou

- v obchodněprávních vztazích **použít smluvního typu uvedeného v obchodním zákoníku** (např. uzavřít smlouvu kupní, jejímž předmětem plnění je zboží, smlouvu o prodeji podniku, smlouvu o dílo atd.)
- **použít smluvní typ z občanského zákoníku** (viz § 261 odst. 6 obchodního zákoníku), a to tehdy, pokud takový smluvní typ obchodní zákoník neobsahuje (např. smlouvu příkazní, smlouvu kupní na nemovitosti, obecnou smlouvu nájemní atd.)

- **uzavřít smlouvu nepojmenovanou** (viz § 269 odst. 2 obchodního zákoníku), tj. takovou, která není zákonným smluvním typem (např. smlouvu o spolupráci, smlouvu o spolupůsobení, o společné činnosti apod.)
- **použít smluvního typu podle zvláštního zákona** (např. o cenných papírech).

Smluvní strany však **nemohou použít v obchodněprávních vztazích smluvní typ z občanského zákoníku** (viz § 1 odst. 2 obchodního zákoníku), **pokud obchodní zákoník tento smluvní typ upravuje** (např. smlouvu o dílo).

Základním pravidlem, které musí strany splnit, chtějí-li uzavřít smlouvu, je **zásadní dohoda o celém obsahu smlouvy**. Výjimku zde tvoří vznik smluv vyjádřením souhlasu s návrhem smlouvy provedením určitého úkonu.

Zvláštní způsob vzniku smlouvy pro obchodněprávní vztahy přitom upravuje § 275 odst. 4 obchodního zákoníku. Toto ustanovení uvádí dvě skupiny podmínek. Splní-li se přitom z každé skupiny podmínka alespoň jedna, pak rovněž vznikne smlouva.

První skupina podmínek je vyjádřena taxativně těmito podmínkami:

1. s přihlédnutím k obsahu návrhu na uzavření smlouvy nebo
2. v důsledku praxe, kterou strany mezi sebou zavedly,
3. s přihlédnutím ke zvyklostem rozhodným podle tohoto zákona.

Druhá skupina podmínek je uvedena demonstrativně (osoba, které je návrh určen, může vyjádřit souhlas s návrhem provedením určitého úkonu):

1. např. odesláním zboží,
2. např. zaplacením kupní ceny.

Jak je zřejmé, ustanovení § 275 odst. 4 obchodního zákoníku se nevztahuje na případy vzniku smlouvy v písemné formě, ale jen na vznik smlouvy konkludentním jednáním.

Může to tedy být takové jednání, při splnění jedné z podmínek z 1. skupiny, které naplní podmínku 2. skupiny. Za souhlas (naplnění podmínky 2.

skupiny) lze považovat každé jednání, z něhož přímo či nepřímo akceptace návrhu vyplývá.

Pokud jde přitom o smlouvy uzavírané podle smluvního typu z občanského zákoníku (viz § 261 odst. 6 obchodního zákoníku), musí tyto smlouvy obsahovat tzv. podstatné náležitosti předepsané zákonem pro tyto jednotlivé smlouvy. Současně je třeba přesně určit smluvní strany.

**U tzv. smluv nepojmenovaných** (podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku) **je nutno, aby** kromě přesného určení smluvních stran **byl dohodnut obsah závazku**, tj. byla přesně vymezena práva a povinnosti stran. Na smlouvy obchodněprávní nepojmenované se použijí ustanovení hlavy I. třetí části (tj. obecná závazková úprava), nikoli však (vzhledem k textu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku), bez případného smluvního ujednání, ustanovení z některého (obsahově blízkého) smluvního typu. Vzhledem k zásadě smluvní volnosti lze však použití některé takové úpravy výslovně ujednat.

**Jde-li o použití smluvního typu podle obchodního zákoníku**, potom **musí konkrétní smlouvy obsahovat tzv. podstatné části smluv** (viz § 269 odst. 1) **vymezené v základních ustanoveních smluvních typů**. Základní ustanovení vymezuje podstatné části smlouvy a nezáleží na tom, zda je jako základní nadepsáno (např. u Kupní smlouvy či Smlouvy o dílo), nebo nikoli (např. u Mandátní smlouvy či u Smlouvy o obchodním zastoupení). Základní ustanovení jsou prvními ustanoveními příslušných smluvních typů v hlavě II. třetí části obchodního zákoníku (např. pro kupní smlouvu jsou stanoveny tyto podstatné části: určení prodávajícího, jeho závazek dodat zboží, určení zboží, závazek prodávajícího převést vlastnické právo ke zboží, určení kupujícího, jeho závazek zaplatit kupní cenu a dohoda o ceně – tj. buď uvedení ceny pevné, či způsobu stanovení ceny, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle strany, že chtějí uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny) nebo i v hlavě III. třetí části (viz Smlouvu o výhradním prodeji).

Připomeňme jen, že nepojmenovaná smlouva uzavíraná podle § 51 občanského zákoníku v obchodněprávních vztazích nemůže být realizována (obchodní zákoník totiž má svoji úpravu nepojmenované smlouvy a odpovídalo by to tedy ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku).

**Některé smlouvy mají ke svému vzniku předepsanou písemnou formu**, např. smlouvy o účtech či smlouvy o převodu nemovitostí (u smluv na převod nemovitostí musí být projevy vůle na jedné listině a vlastnické právo k nemovitosti přechází vkladem do katastru nemovitostí), popř. úpravu stanovenou zvláštním předpisem (např. u licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví, stanoví-li tak zvláštní předpis, vyžaduje se k výkonu práva poskytnutého na základě smlouvy zápis do příslušného rejstříku těchto práv).

Písemná forma může být zvolena i stranami – tam, kde to zákon nepřepisuje. Jestliže je smlouva uzavřena písemně a měla by být i písemně měněna, je třeba to výslovně dohodnout (viz § 272 obchodního zákoníku).

Nejde-li o bagatelní záležitost, pak můžeme uzavření smlouvy v písemné formě jen doporučit i pro případy, kdy zákon písemnou formu nepřepisuje.

Obecně platí, že v obchodněprávních smlouvách je vhodné uvést **ustanovení o významu a účelu smlouvy**. Může to totiž pomoci např. při určování vlastností zboží podle druhu, není-li vymezeno ve smlouvě; je možné i příp. využití ustanovení o zmaření účelu smlouvy; využití ustanovení o předvídatelnosti kontraktačních škod (při porušení smlouvy) může napomoci při uplatňování moderačního práva u smluvní pokuty atd.

Doporučit lze i **definování ve smlouvě použitých pojmů**, event. odkaz na ustanovení § 264 odst. 2 obchodního zákoníku a smluvního ujednání, že obsah použitých pojmů určují obchodní zvyklosti.

Ve smlouvách lze použít právní zajišťovací prostředky (např. smluvní pokutu, ujednat ručení či bankovní záruku apod.) nebo použít obchodního postupu, který zvýší jistotu plnění (např. placení pomocí akreditivu).

Doporučit lze i ujednání o případné fakturaci a ujednání o placení a sjednání vhodné výše úroku z prodlení pro případ prodlení s plněním peněžitého závazku.

**Lze sjednat i cenové** (viz § 473 obchodního zákoníku) a **měnové doložky** (viz § 744 obchodního zákoníku).

Je též možno sjednat tzv. **rozhodčí doložku** (viz zákon č. 216/1994 Sb.) umožňující, že v případě majetkových neshod rozhodne spor mezi stranami rozhodce či rozhodčí soud (viz [www.soud.cz](http://www.soud.cz)).



Pokud smlouva odkazuje na přílohy (které prohlašuje za nedílnou součást smlouvy), pak uveďme, že konkrétní odkaz by měl být proveden před podpisy, a že není pochyb o tom, že by přílohy měly v okamžiku smlouvy existovat.

**Část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na obchodní podmínky (§ 273 obchodního zákoníku) a lze použít i doložek upravených v užívaných vykládacích pravidlech (§ 274 obchodního zákoníku).<sup>254</sup>**

De lege ferenda je však možné zvážit obvyklý obsah mezinárodních úmluv i národních úprav v rámci jiných zemí, které připouštějí „volnější“ kontraktaci. Např. odsouhlasí-li akceptant všechny podstatné části smlouvy a navrhne změnu některých částí nepodstatných, např. odkazem na některé obchodní podmínky, pak, pokud oferent nevyjádří včas svůj nesouhlas, se naplní domněnka, že smlouva byla uzavřena ve znění vyjádřeném akceptantem. Toto řešení lze zvážit i pro tuzemskou obchodněprávní úpravu.

### 7.3. SPLNĚNÍ ZÁVAZKU

Obchodní zákoník obsahuje **úpravu zániku závazku jeho splněním v dílu VII první hlavy III. části obchodního zákoníku.** Tento díl se člení na 3 oddíly.

V oddílu 1 – tj. v ustanovení § 324 až 334 – je upraven způsob plnění, v oddílu 2 – tj. v § 335 až 339 – místo plnění a v oddílu 3 – tj. v § 340 až 343 – doba plnění.

Kogentní ustanovení jsou přitom § 324 a 341.

Při splnění poskytne svým úkonem dlužník – povinná osoba věřiteli – oprávněné osobě předmět plnění tak, jak byl sjednán ve smlouvě (např.

---

<sup>254</sup> Blíže viz např. Bejček, J.; Eliáš, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Praha, C. H. Beck, 3. vydání. Bejček, J.; Hajn, P.: Jak uzavírat obchodněprávní smlouvy, Linde Praha, 2004. Ovečková, I. a kol.: Obchodný zákoník, Komentář, Iura Edition, Bratislava, 1995. Patakyová, M.; Moravčíková, A.: Obchodný zákoník, Ekonomický a právní poradce podnikatele, č. 5–6/2002. Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, Komentář, Praha, C. H. Beck, 10. podstatně rozšířené vydání, 2005.

předává zboží, předává dílo, předává revizní zprávu, obstarává uzavření přepravní smlouvy atd.).

Kromě otázek splnění obsahuje obchodní zákoník v Dílu VIII a IX i Některá ustanovení o zániku nesplněného závazku. Je zde úprava odstoupení od smlouvy, odstupného a zmaření účelu smlouvy.

Dále se zde nacházejí některá ustanovení o dodatečné nemožnosti plnění, jež se budou realizovat a aplikovat spolu s ustanoveními o nemožnosti plnění, která obsahuje občanský zákoník. To platí i pro některá ustanovení o započtení pohledávek.

**Zánik nesplněných závazků není ovšem upraven jen v obchodním zákoníku a pro obchodní závazkové vztahy upravuje tyto otázky také občanský zákoník.** Upravuje dohodu, uplynutí doby, výpověď, neuplatnění práva, splnutí, narovnání a smrt dlužníka nebo věřitele.

Jak upozorňuje S. Plíva,<sup>255</sup> dalším právním důvodem, který není uveden v obecné úpravě, je zánik tzv. fixního závazku (kdy je stanovena doba plnění přesným termínem, zejména dnem), a to v důsledku jeho nesplnění. K zániku závazku může také dojít v důsledku tzv. podstatné změny okolností, se kterou se počítá v úpravě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.

Kogentní ustanovení (§ 324 odst. 1) určuje, že musí být splněno

- **věřiteli**
- **včas**
- **a řádně,**

pak závazek zanikne.

**Plnění** tedy musí být – aby nemohl být uplatněn případný postih – poskytnuto včas. Přitom však platí kogentní § 324 odst. 2, že **závazek zaniká také pozdním plněním dlužníka**, ledaže před tímto plněním závazek již zanikl odstoupením věřitele od smlouvy.

Plnění ovšem musí být nejen včasné, ale i řádné. Aby došlo ke splnění, **nesmí předmět plnění mít jakékoli vady ani nedodělky.**

V souladu se zásadou poptivého obchodního styku (viz § 265 obchodního zákoníku) je ovšem možno např. dohodnout, je-li dílem stavba, že vě-

---

<sup>255</sup> Plíva, S: Obchodní závazkové vztahy, první vydání, ASPI Praha, 2006, s. 108.

řitel – objednatel dílo převezme s ojedinělými drobnými vadami a ojedinělými drobnými nedodělky (pokud samy o sobě ani ve spojení s jinými těmito vadami a nedodělky nebrání provozu nebo užívání, ani je neztíží). Takovým převzetím však nedochází ke splnění, k němuž dojde tehdy, až předmět plnění bude bezvadný a úplný.

Jestliže dlužník poskytne **vadné plnění** a věřitel nemá právo odstoupit od smlouvy nebo tohoto práva nevyužije (viz kogentní § 324 odst. 3), **mění se obsah závazku způsobem, který odpovídá nárokům věřitele** vzniklým z vadného plnění, a závazek zaniká jejich uspokojením (např. odstraněním vad).

Splnění závazku druhou stranou, mají-li strany vzájemné závazky, se může domáhat jen ta strana, která svůj závazek již splnila nebo je připravena a schopna jej splnit současně s druhou stranou. To neplatí, pokud ze zákona nebo z povahy některého závazku vyplývá něco jiného (§ 325).

Jde-li o případ, kdy je strana **povinna plnit závazek před plněním závazku druhé strany, může své plnění odepřít až do doby, kdy jí bude poskytnuto nebo dostatečně zajištěno plnění druhé strany**, jestliže po uzavření smlouvy se stane zřejmým, že druhá strana nesplní svůj závazek vzhledem k nedostatku své způsobilosti poskytnout plnění nebo vzhledem ke svému chování při přípravě plnění závazku (§ 326 odst. 1).

V takových případech (předvídaných v § 326 odst. 1) může oprávněná strana stanovit druhé straně přiměřenou lhůtu k dodatečnému zajištění plnění a po uplynutí této lhůty může od smlouvy odstoupit (viz § 326 odst. 2).

Je stanoven i případ (rovněž v § 326 odst. 2), kdy lze odstoupit od smlouvy bez poskytnutí přiměřené lhůty. Je to možné tehdy, jestliže na majetek druhé strany je prohlášen konkurs.

Jestliže nenastanou situace předvídané zákonem (viz § 326 odst. 1 a odst. 2), pak není žádná ze stran oprávněna odepřít plnění nebo odstoupit od smlouvy z důvodu, že závazek druhé strany z jiné smlouvy nebyl splněn řádně a včas (viz § 326 odst. 3). Právní úprava je ovšem i u těchto otázek dispozitivní. To umožňuje i jiná vhodná ujednání, která jsou v souladu s obecnými zásadami (např. zásadou poctivého obchodního styku).

Ustanovení obchodního zákoníku o zániku závazku jeho splněním řeší i problematiku tzv. alternativního plnění závazku (§ 327). Není-li smlouveno jinak nebo to ze smlouvy nevyplývá, **má právo určit způsob plnění dlužník**. V opačném případě přísluší toto právo věřiteli.

Pokud toto právo přísluší věřiteli a věřitel neurčí způsob plnění ve smlouvou stanovené době, jinak do doby plnění, může určit způsob plnění dlužník.

Způsob po právu sdělený dlužníkem nebo věřitelem nemůže být po oznámení bez souhlasu druhé strany měněn.

Pokud je předmětem plnění věc, může být určena

- **individuálně** – je třeba ji ve smlouvě přesně popsat (určit její vlastnosti),
- **podle druhu** – např. uhlí, nafta atd. Obchodní zákoník v § 328 stanoví, že je-li předmětem plnění věc určená podle druhu, **je dlužník povinen poskytnout věřiteli věc, jež se hodí pro účely, pro něž se věc téhož druhu zpravidla používá** na základě obdobných smluv. K upřesnění požadovaných vlastností těchto věcí může mj. napomoci zařazení článku „Význam a účel smlouvy“ přímo do textu smluvního ujednání.

Následně řeší obchodní zákoník i částečné plnění závazku. Určuje (§ 329), že **věřitel je povinen přijmout i částečné plnění závazku**, pokud toto částečné plnění neodporuje povaze závazku nebo hospodářskému účelu sledovanému věřitelem při uzavření smlouvy, jestliže tento účel je ve smlouvě vyjádřen nebo dlužníkovi znám. Toto částečné plnění je pak obecně povinen např. přijmout kupující osobních automobilů při dodávce menšího počtu aut.

Další ustanovení (§ 330 odst. 1) řeší situaci, má-li dlužník vůči věřiteli více závazků stejného druhu, ať již z jedné smlouvy či většího počtu smluv. **Pokud poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je splnění závazek určený dlužníkem**. Pokud dlužník toto určení neuvede, je splnění závazek nejdříve splatný, a to nejprve jeho příslušenství.

Obchodním zákoníkem stanovená pravidla určují (§ 330 odst. 2, 3, 4), že **při splnění peněžitého závazku se započte placení nejprve na úroky a potom na jistinu**, neurčí-li dlužník jinak.

Má-li dlužník vůči věřiteli více peněžitých závazků a dlužník neurčí, který závazek plní, placení se týká nejdříve závazku, jehož splnění není zajištěno nebo je nejméně zajištěno, jinak závazku nejdříve splatného.

Při náhradě škody a placení peněžitého závazku, pokud dlužník neurčí jinak, týká se placení náhrady škody teprve, když byl splněn peněžitý závazek, z jehož porušení vznikla povinnost k náhradě škody.

Dlužník může plnit sám nebo třetí osobou. **Plní-li dlužník svůj závazek pomocí jiné osoby, odpovídá tak, jakoby závazek splnil sám**, nestanoví-li tento zákon jinak.

Musí však jít o plnění, které není vázáno na osobní vlastnosti dlužníka, a o plnění, se kterým dlužník souhlasí. Souhlas dlužníka není zapotřebí, jestliže třetí osoba za závazek ručí nebo jeho splnění jiným způsobem zajišťuje a dlužník svůj závazek porušil.

Zpravidla přebírá plnění přímo věřitel. Pak **je dlužník oprávněn požadovat na něm potvrzení o předmětu a rozsahu plnění**. Pokud mu není potvrzení vydáno, může plnění odepřít. Dlužník však může plnit osobě, která předloží potvrzení věřitele o přijetí plnění (§ 333). Na takové plnění se hledí stejně, jako by bylo plněno věřiteli.

Byl-li otevřen akreditiv nebo vystavena směnka nebo šek, prostřednictvím kterých má být splněn peněžitý závazek, nemá to vliv na trvání tohoto závazku. Podle obchodního zákoníku však není věřitel oprávněn požadovat plnění peněžitého závazku podle smlouvy, pokud by bylo možno dosáhnout plnění z akreditivu, směnky nebo šeku (§ 334).

K řádnému splnění závazku se vyžaduje, aby byl splněn ve stanoveném místě (§ 335).

Místo u nepeněžitého závazku může být

- **určeno ve smlouvě**
- **vyplývat z povahy závazku**
- **sídlo dlužníka, místo podnikání, popř. bydliště**
- **místo závodu nebo provozovny dlužníka**
- **stanoveno zákonem u jednotlivých smluvních typů (např. u kupní smlouvy § 412, u smlouvy o dílo § 554).**

Není-li (podle § 336) místo plnění určeno ve smlouvě a nevyplývá-li něco jiného z povahy závazku, je **dlužník povinen splnit závazek v místě, kde měl v době uzavření smlouvy své sídlo** nebo místo podnikání, popř. bydliště.

Vznikl-li však závazek v souvislosti s provozem závodu nebo provozovny dlužníka, je dlužník povinen splnit závazek v místě tohoto závodu nebo této provozovny.

### Místo peněžitého závazku určuje

- smlouva
- sídlo věřitele
- místo podnikání popř. bydliště věřitele
- místo závodu nebo provozovny věřitele
- místo banky věřitele ve prospěch účtu věřitele (jestliže to není v rozporu se sjednanými platebními podmínkami).

To platí, pokud by tento zákon nestanovil jinak.

**Ke splnění závazku placeného prostřednictvím banky** nebo provozovatele poštovních služeb **dochází připsáním částky na účet** nebo vyplacením částky věřiteli v hotovosti (§ 339).

Vznikl-li peněžitý závazek v souvislosti s provozem závodu nebo provozovny věřitele, je dlužník povinen závazek splnit v místě tohoto závodu nebo provozovny, jestliže plnění peněžitého závazku se má uskutečnit současně s plněním druhé strany v místě tohoto závodu nebo této provozovny.

**Dobu plnění určuje zvláštní právní úprava u jednotlivých smluvních typů** (např. u kupní smlouvy § 414, 415, 416 a u smlouvy o úvěru § 501, 504). Není-li této úpravy, pak platí úprava obecných ustanovení o závazcích.

**Přednost má ovšem doba stanovená ve smlouvě. Není-li doba stanovena ve smlouvě, platí podpůrně, že**

- věřitel je oprávněn požadovat plnění závazku ihned po uzavření smlouvy
- dlužník je povinen plnit bez zbytečného odkladu po požádání (§ 340).

Kogentně je stanoveno (§ 341), že je-li podle smlouvy oprávněn dlužník, aby on určil dobu plnění, a neurčí-li ji v přiměřené době, určí dobu plnění soud na návrh věřitele s přihlédnutím k povaze a místu plnění, jakož i důvodu, proč bylo určení doby plnění přenecháno dlužníkovi.

Důležité je také, ve prospěch koho je stanovena doba plnění (§ 342). Nevyplývá-li totiž ze smlouvy nebo z ustanovení tohoto zákona něco jiného, je rozhodující úmysl stran projevený při uzavření smlouvy nebo povaha plnění pro určení, zda doba plnění je stanovena ve prospěch obou stran, nebo jen ve prospěch jedné z nich.

**Ten, v jehož prospěch je stanovena doba plnění, může plnit (dlužník) či požadovat plnění (věřitel) dříve, tj. před dobou plnění.**

Poslední ustanovení dílu VII, tj. Zániku závazku jeho splněním stanoví (v § 343): Splní-li dlužník peněžitý závazek před stanovenou dobou plnění, není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úrok odpovídající době, o kterou plnil dříve.

Jak je zřejmé, je zásadně celá právní úprava dílu VII dispozitivní. To umožňuje **volit taková smluvní řešení, která se stranám jeví vhodná.**

De lege ferenda pak doporučujeme pro dodávky pro výstavbu, u kterých se prakticky nelze vyhnout ojedinělým drobným vadám a nedodělkům, zmírnit přísnost kogentního ustanovení § 324 obchodního zákoníku.

## 8. SMLOUVA O DÍLO

**Smlouva o dílo** je upravena v obchodním zákoníku v § 536 až 565.<sup>256</sup> **Řadíme ji mezi „obchody relativní“**, tzn., že při jejím obecném užití půjde o závazkový vztah mezi podnikateli a že při jeho vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týká jejich podnikatelské činnosti. Tak, jak to stanoví § 261 odst. 1 obchodního zákoníku.

Obecně se bude využívat této smlouvy i v závazkových vztazích podle ustanovení § 261 odst. 2 o tom, že se III. částí obchodního zákoníku řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb (např. při výstavbě a rekonstrukci stavebních objektů). K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli při uzavírání smluv, z jejichž obsahu vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb.

Je zde přitom možná dohoda stran, že jejich závazkový vztah, který by se bez jejich dohody obchodním zákoníkem neřídil, se tímto zákonem řídit bude. Takovou dohodu umožňuje ustanovení § 262 obchodního zákoníku. Tato dohoda nemusela být po účinnosti tzv. harmonizační novely (provedené zákonem č. 370/2000 Sb.) obchodního zákoníku písemná. To jsme nepovažovali za správné<sup>257</sup> a vítáme, že se účinností tzv. technické (korekční) novely požadavek písemnosti do zákona vrátil.

Pokud se týká formy smlouvy, smlouva o dílo **nemá předepsanou písemnou formu**. Jde však o smluvní typ, u něhož lze písemnou formu za časté doporučit, zejména ve výstavbě. Vzhledem ke znění § 272 obchodního zákoníku doporučujeme sjednat, že i změny smlouvy budou prováděny písemně. Jinak by zřejmě bylo možné měnit písemnou smlouvu i jinak než písemně, což doporučujeme de lege ferenda zvážit.

---

<sup>256</sup> Z právní historie smlouvy o dílo viz mj. Effenberger, K.: O právu obligačním, Právní rádce 4/1999, s. 40.

<sup>257</sup> K otázce ustanovení § 262 obchodního zákoníku viz mj. též Eliáš, K.: Sporné otázky novely českého obchodního zákoníku (Pár příkladů z mnoha možných), Sborník XI. Karlovarských právnických dnů, Linde 2001, s. 70.



**Zákonná úprava má kromě kogentního základního ustanovení, tj. kromě § 536 u vlastního textu smlouvy o dílo zásadně dispozitivní charakter.** (Strany se přitom nemohou podle § 263 odst. 2 odchýlit od ustanovení, která předepisují písemnou formu právního úkonu.) Jde tedy o určitou předlohu chování smluvních stran, která je pro strany závazná, jen pokud si ve smlouvě nedohodnou jinak. Vlastní úprava v obchodním zákoníku je přitom rámcová a lze doporučit **větší bohatost obsahu konkrétní smlouvy.**

To zákonodárce zřejmě předpokládal, současně však účastníkům smlouvy v ustanoveních § 536 až 565 obchodního zákoníku pomáhá odkazy k použití úpravy věnované kupní smlouvě. Nelze přitom přehlédnout, že tyto odvolávky jsou i na kogentní ustanovení obchodněprávní úpravy kupní smlouvy. Odkazy na kupní smlouvu vytvářejí jistou „unifikaci“ mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo.

## **8.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ A POUŽÍVANÉ POJMY**

**Základní ustanovení** (§ 536 obchodního zákoníku) **určuje, že se smlouvou o dílo zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení.** Tyto závazky – kromě určení smluvních stran – tvoří podstatné části smlouvy (ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku) spolu s vymezením předmětu díla a cenou.

**Cena totiž musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení.**<sup>258</sup>

**Předmětem plnění podle smlouvy je:**

- **zhotovení určité věci** (pokud nespadá pod kupní smlouvu) – např. obrobení plochy na tělese odlitku ventilu předaném objednatelem a kompletace ostatních komponentů ventilu,

---

<sup>258</sup> Tzv. harmonizační novelou zde došlo k úpravě textu zákona; ke shodné změně došlo i u kupní smlouvy.

- **montáž určité věci** – např. montáž (montáží rozumíme podle obchodních zvyklostí uložení, uchycení a sestavení včetně seřízení a propojení i zkoušek kvality montáže) ocelových nosníků střešní konstrukce,
- **údržba určité věci** – např. údržba topných těles,
- **dohodnutá oprava určité věci** – např. oprava osobního automobilu nebo zvedacího zařízení,
- **dohodnutá úprava určité věci** – např. úprava filtrů na olej pro filtraci nafty,
- **výsledek jiné činnosti, který je hmotně zachycen** – např. projekt pro výstavbu „šitý na míru“ (nikoliv např. typové projektové podklady – výkresová dokumentace), individuálně zhotovené programové vybavení informačního systému na příslušném nosiči apod.,
- **Dílem se rozumí vždy zhotovení, montáž, úprava, oprava, údržba stavby nebo její části.**

Stavbou ve smyslu obchodního zákoníku přitom můžeme rozumět úpravy pozemků, budovy, inženýrské sítě, stavební objekty, technologická zařízení spojená svými základy se zemí apod.

Na dodávky pro výstavbu, vzhledem k jejich složitosti, bude do značné míry orientováno naše pojednání.

**Pro zásadní třídění mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo je kritériem, zda jde o zhotovení věci nebo o činnost.**

**Půjde-li o činnost** (ovšem jen o činnost, kterou uvádí § 536, nikoli jakoukoli činnost), použijeme smlouvy o dílo.

**Bude-li se jednat o zhotovení věci**, rozlišujeme zásadně, kdo přitom opatřil podstatnou část věci (případně vstupů ke zhotovení věci). Pokud podstatnou část opatřil objednatel, jedná se o smlouvu o dílo (vzhledem k tomu, že příslušné ustanovení, které se této otázce věnuje, tj. § 410 obchodního zákoníku, je dispozitivní a tato situace není v kogentním § 536 obchodního zákoníku zmíněna, je možno se v této otázce dohodnout jinak). Je-li podstatná část věci opatřena prodávajícím, jde o smlouvu kupní.

Smlouva o dílo **má velice široký okruh použití**.<sup>259</sup> Bude použita v případech, které byly podle dřívější právní úpravy obsažené v hospodářském zákoníku řešeny širším okruhem smluv (i když naopak některá plnění, která by dříve probíhala podle těchto smluv, mohou dnes probíhat podle jiných smluvních typů obchodního zákoníku než podle smlouvy o dílo; například dodávka stroje, který je výsledkem nového vývoje, by se dříve prováděla podle právní úpravy vědeckotechnických prací, dnes může být též koncipována podle kupní smlouvy), konkrétně smlouvou na dodávku stavební části a stavebních prací, na dodávku souboru strojů a zařízení, na dodávku smontovaných strojů, zařízení nebo konstrukcí, na dodávku montáže, pro rekonstrukce nebo modernizace, dodávku stavby, o vědeckotechnických pracích, o provedení oprav, o průzkumných a projektových pracích, o tzv. jiných pracích a výkonech (u činností musí však jít podle obchodního zákoníku o činnosti, jejichž výsledek je hmotně zachycený; dílem je totiž tento výsledek).

Obchodní zákoník v úvodních ustanoveních (§ 1 odst. 1 obchodního zákoníku) určuje, že upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé vztahy s podnikáním související. Tyto právní vztahy (viz § 1 odst. 2 obchodního zákoníku) se řídí ustanoveními obchodního zákoníku.

Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského. Nelze-li je řešit ani podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí, a není-li jich, podle zásad, na kterých spočívá obchodní zákoník. Dané případy lze tedy posoudit i podle obchodních zvyklostí.<sup>260</sup>

**Smluvním stranám nic nebrání, aby si pojmy, které nejsou stanoveny obchodním zákoníkem, definovaly (pro účely smlouvy) ve smlouvě.** To považujeme za velmi vhodné. Stanovení obsahu pojmu přitom může být pochopitelně různé. Z vymezení obsahu pojmu pak může vyplývat

---

<sup>259</sup> K otázkám smlouvy o dílo, jejímu pojetí v jiných zemích a k právní úpravě viz Eliáš, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. Beck Praha, 1996, s. 254 a násled., ve 2. vydání 1999 a ve vydáních následujících; Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M.: Obchodní zákoník, komentář, 11. vydání, C. H. Beck 2006.

<sup>260</sup> Blíže viz Marek, K.: v kapitole Prameny a pravidla ve Smluvní obchodní právo, Kontrakty, 4. aktualizované a rozšířené vydání, MU Brno, 2008, 480 s., [www.law.muni.cz](http://www.law.muni.cz).

i povinnost smluvní strany (např. zhotovitele, provádí-li definovaný zkušební provoz). Ze smluvní praxe (i mezinárodní) se pak ukazuje, že by normování pojmů měla být věnována značná část smlouvy.

**Pokud ovšem obsah použitých pojmů nebude stanoven smlouvou, pak tam, kde se tento pojem vytvořil a kde jde o obchodní zvyklost, bude použita obchodní zvyklost. Obchodní zvyklosti se přitom vytvářely a vytvářejí postupně.**

Obsah některých pojmů se vytvořil ještě před jeho pozdějším uvedením v příslušném právním předpisu (např. obsah pojmu finální dodávka se ustálil ještě před vydáním pozdějších vyhlášek č. 147/1959 Sb., č. 44/1977 Sb. a č. 13/1985 Sb.). Obsah jiných pojmů byl nejprve konstituován právním předpisem (např. finální poddodávka) a i po zrušení příslušného předpisu se dále používá jako obchodní zvyklost (přičemž se vyskytují i případy, kdy se definice obsahu těchto pojmů stává opět součástí právního předpisu (např. u pojmů rekonstrukce a modernizace) a další stále vznikají bez přímého vztahu k právním předpisům.

Níže uvádíme jen některé (základní) obchodní zvyklosti z tzv. pojmové oblasti. Uvědomění si obsahu pojmů může totiž přispět k lepšímu provádění zakázek těch, kteří nemají s procesem výstavby větší zkušenosti. Na povaze těchto obchodních zvyklostí přitom nemění nic skutečnost, že jejich původ lze začasť spatřovat v dřívějších (zrušených) právních předpisech. K dalšímu svému vývoji totiž tyto zvyklosti nebudou již potřebovat permanentní novely právních předpisů.

At' již půjde o obsah pojmů při členění stavby, dokumentaci, dodavatelském systému, zkouškách apod., zdůrazněme, že je **na obchodní zvyklosti možné odkázat ve smlouvě podle § 264 odst. 2 obchodního zákoníku**; v případě absence takového odkazu bude možnost vycházet z ustanovení § 264 odst. 1 obchodního zákoníku. Přednost však dáváme jednoznačnému odkazu.<sup>261</sup>

Zejména ve výstavbě je počet pojmů, jejichž obsah je dán obchodními zvyklostmi, dosti široký. Můžeme proto uvést jen některé z nich a odkázat

---

<sup>261</sup> K obchodním zvyklostem viz Suchoža, J.; Husár, J.: Obchodné zvyklosti a zásady obchodného zákoníka, Právnik č. 11/2007, s. 1189–1210.

na slovníky, kde bývají pojmy, které nejsou stanoveny právními předpisy, definovány.<sup>262</sup>

### 8.1.1. Obecné pojmy a členění stavby

**Stavbou se rozumí stavební dílo** bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. **Jedná se o souhrn stavebních prací, včetně dodávek stavebních hmot, dílců, popřípadě dodávek strojů a technologického zařízení s montáží**, prováděných zpravidla na souvislém místě a v souvislém čase (např. novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy).

Kromě jednoduchých či liniových staveb, a to zvláště u staveb průmyslových, se **stavba pravidelně člení na:**

- a) **stavební část stavby** (která však zahrnuje i jiné než stavební dodávky, a to ty, které do stavební části přísluší, např. světelné elektroinstalace, zdravotní techniku, rozvody ústředního vytápění apod.)
- b) **a technologickou část stavby** (zahrnuje strojní dodávky, elektro-technické dodávky, měření a regulaci, řídicí systémy apod.).

**Stavební část stavby členíme na stavební objekty.** Stavební objekt je definován jako prostorově ucelená část stavby, která je její základní částí.

**Provozní celek (PC) je souhrn vzájemně funkčně navazujících provozních souborů, vykonávající úplný technologický proces**, popř. úplný technologický proces speciální jednoho druhu, určený dokumentací stavby a uváděný do provozu zpravidla v souvislém čase. Provozní celek je v hlavních rysech charakterizován druhem procesu, pro který je pořizován.

---

<sup>262</sup> Např. Vích, J.: Slovník rozhodujících pojmů obchodních závazkových vztahů, Knihovna právního poradce podnikatele, 1994, 134 s.; Vích, J.: K problematice vyšších dodávek technologických zařízení pro investiční výstavbu, ICB Brno, 1995, 84 s. Matějka, V.; Mokřý, J. a kol.: Slovník pojmů ve výstavbě, Informační centrum České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Praha, 2000, 236 s.; Husár, J. Ve Suchoža, J. a kol.: Obchodný zákonník, komentár, EUROUNION Bratislava, 2007, s. 804 a násled.; Kol.: Slovník pojmů ve výstavbě, doporučený standard, metodická řada DOS M 01.01, ČKAIT Praha, 2000.

**Provozní celek se člení na provozní soubory**, a to obvykle na několik provozních souborů strojního, elektrotechnického a dalšího zařízení (u technologických staveb) pro základní technologický proces (resp. technologický proces speciální) a z dalších provozních souborů pro doplňkové technologické procesy.

Za provozní celek se považují úplná technologická zařízení např. pro úpravnu nerostů, válcovnu, slévárnu, strojírenský závod, teplárnu, rafinérii, pneumatikárnu, závod pro výrobu polyamidového vlákna, textilní závod, tiskárnu, lakovnu, spalovnu odpadů, úpravnu odpadních vod, cementárnu, panelárnu, výrobu dřevotřískových desek, pivovar, cukrovar, pekárnu, dálkovou pásovou dopravu, automatizovaný sklad apod.

**U složitých výrobních staveb je možno provozní celek členit na dílčí provozní celky.** Provozní celek těchto staveb je charakterizován kompletností technologie od vstupu surovin, polotovarů a jiných materiálů určených ke zpracování až po výstup finálních výrobků, případně včetně balení a expedice.

**Dílčí provozní celek (DPC) je souhrn vzájemně funkčně navazujících provozních souborů, vykonávající dílčí část úplného technologického procesu,** popř. dílčí část úplného technologického procesu speciálního, určený dokumentací stavby a uváděný do provozu zpravidla v souvislém čase. Dílčí provozní celek je v hlavních rysech charakterizován druhem procesu, pro který je pořizován.

**Dílčí provozní celek se člení na provozní soubory**, a to obvykle na několik provozních souborů strojního, elektrotechnického a dalšího zařízení (u výrobních staveb) pro základní technologický proces (resp. technologický proces speciální) a z dalších provozních souborů pro doplňkové technologické procesy zajišťující jeho funkci. Má obvykle i vlastní provozní soubory silnoproudu (např. rozvodnu, napájecí rozvody atd.) a slaboproudu (telefonní ústředny, datové sítě, elektrické zabezpečovací systémy, požární signalizaci, uzavřený okruh měření a regulace atd.).

Dílčí provozní celek u výrobních staveb je charakterizován uzavřeným technologickým procesem, který je na vstupu a výstupu obvykle ukončen jeho částečným přerušením (mezisklad, silo, skládka atd.).

Při návrhu členění je třeba vycházet ze zajištění komplexnosti funkce příslušného dílčího provozního celku tak, aby bylo možno zajistit provádě-

dění samostatných komplexních vyzkoušení dílčích provozních celků a jejich postupné předávání a přípravu pro následný zkušební provoz (garanční zkoušky).

**Provozní soubor (PS) je funkčně ucelená část** provozního celku, dílčího provozního celku nebo technologické části stavby (soubor strojů a zařízení tvořící samostatný funkční celek), **tvořená souhrnem technologických zařízení, vykonávající ucelený dílčí technologický, tj. samostatný proces**, popř. technologický speciální proces, nebo úplný technologický proces doplňkový, určená dokumentací stavby a uváděná do provozu zpravidla v souvislém čase.

**Provozní soubor se zpravidla člení na provozní jednotky** nebo na provozní jednotky a základní jednotky anebo přímo na základní jednotky. Pokud je to účelné (např. pro dodavatelské zajištění stavby), člení se provozní soubor na dílčí provozní soubory, nebo na dílčí provozní soubory a provozní jednotky, popř. přímo na základní jednotky.

**Dílčí provozní soubor (DPS) je funkčně ucelená část provozního souboru, tvořená souhrnem technologických zařízení a vykonávající samostatný dílčí technologický proces** (popř. technologický proces speciální nebo doplňkový), určená dokumentací stavby a uváděná do provozu zpravidla v souvislém čase. Používá se jen výjimečně u velmi členitých a složitých zařízení, kdy mezi provozní soubor a provozní jednotku je účelné nebo potřebné vložil další mezistupeň. **Člení se na provozní jednotky** nebo na provozní jednotky a základní jednotky anebo přímo na základní jednotky.

**Provozní jednotka (PJ) je funkčně ucelená část provozního souboru nebo dílčího provozního souboru, tvořená souhrnem technologických zařízení a vykonávající ucelenou část dílčího technologického procesu** určeného dokumentací stavby.

Provozní jednotka se může člení na základní jednotky. Funkční skladba provozní jednotky se stanoví v dokumentaci stavby a její funkci lze ověřit jen současným vyzkoušením všech základních jednotek ji tvořících.

**Základní jednotka (ZJ) je výrobek** dodávaný jedním výrobcem, který má jako celek samostatné určení, plní určitou vymezenou a trvalou provoznětechnickou funkci hlavní nebo pomocnou a tvoří konstrukčně uzavřenou

jednotku, kterou nelze beze zbytku rozdělit na dvě nebo více funkčních jednotek. Základní jednotka se v dokumentaci stavby dále nečlení.

Pojem základní jednotka má v podstatě charakter kusové dodávky, jde o označení samostatného stroje nebo zařízení.

### 8.1.2. Dodavatelský systém

Způsob realizace výstavby lze lišit podle toho, jakou měrou přispívají účastníci k realizaci stavby.

**Dodavatelský systém** určuje, které subjekty jsou v přímém vztahu k investorovi či ve vztahu k jiným subjektům a jakým způsobem dodávají.

**Generální dodávka vychází z rozsahu celé stavební části stavby či technologické části stavby.** U technologické části stavby vychází z úrovně provozního celku.

**Finální dodávka je dodávka na úrovni provozního souboru a finální poddodávka na úrovni dílčího provozního souboru.**

Pro generální dodavatele, finální dodavatele a finální poddodavatele se používá pojem vyšší dodavatelé.

Pokud se jedná o stroj (stroje), zařízení, které jsou současně dodávány, montovány a odzkoušeny, funkci (technologického či netechnologického) procesu nezajišťující, jde o **tzv. dodávku smontovaných strojů**.

Zvláště z hlediska praxe má pochopitelně význam označení a definování provozně nevyzkoušených strojů a zařízení.

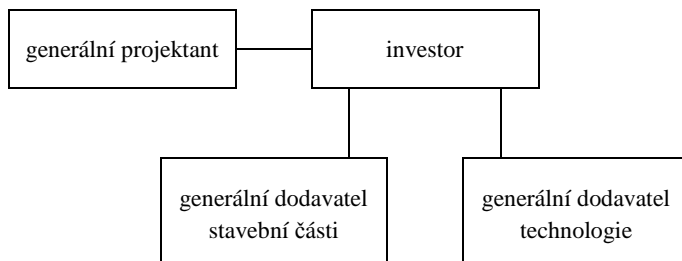
**Provozně nevyzkoušené stroje a zařízení** jsou specifické tím, že jsou **dodávány na stavbu, aniž bylo možno předtím plně ověřit jejich funkceschopnost v podmínkách, které odpovídají konkrétním provozním podmínkám dané stavby.**

**Dodávkami na klíč se pak rozumí dodávky celé stavby (tj. stavební části a technologické části).**



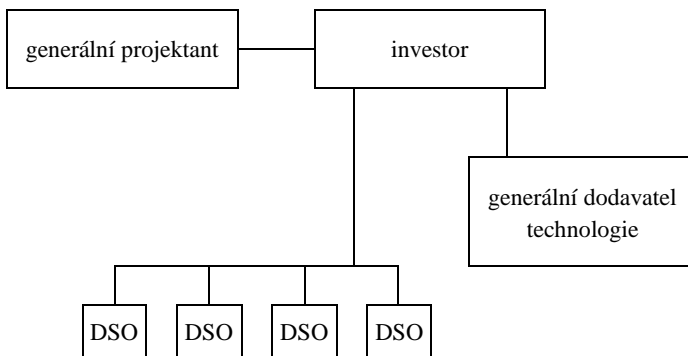
## Některé příklady dodavatelských systémů

*Dodávka stavby při dodavatelském systému s generálními dodavateli*

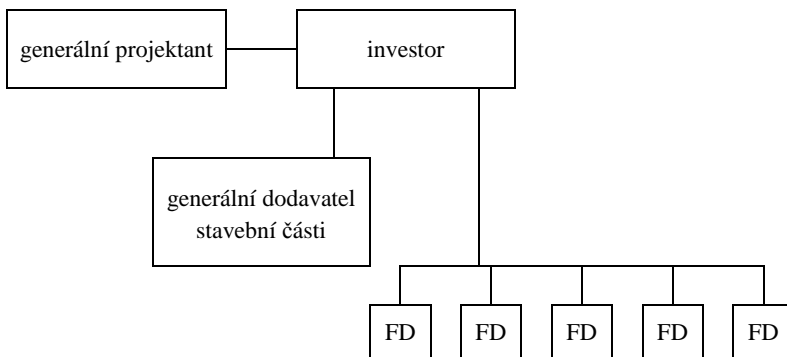


Legenda: Generální dodavatelé bývají běžně zkráceně označováni GP, GDS, GDT

*Dodávka stavby dodavatelským systémem bez generálního dodavatele stavební části*

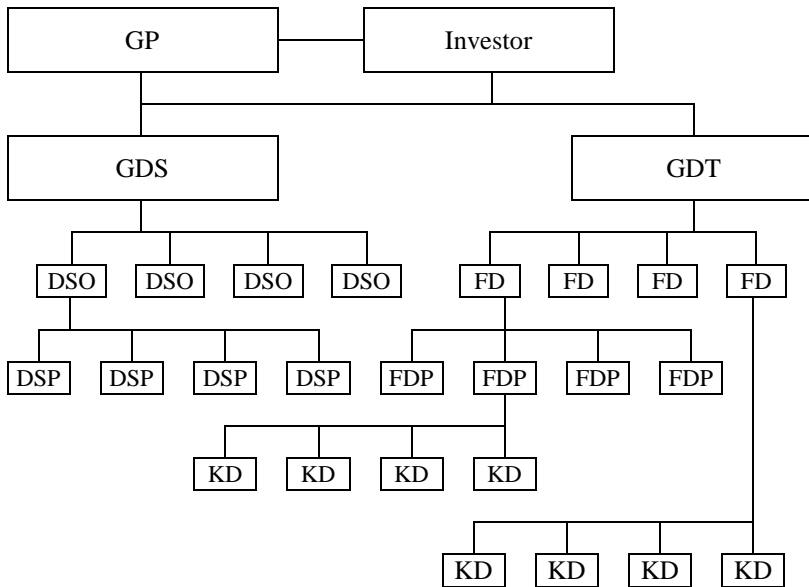


Legenda: DSO – dodavatelé stavebních objektů

*Dodávka stavby systémem bez generálního dodavatele technologické části*

Legenda: FD – finální dodavatelé

*Dodávka stavby vč. znázornění nižších dodavatelských stupňů*

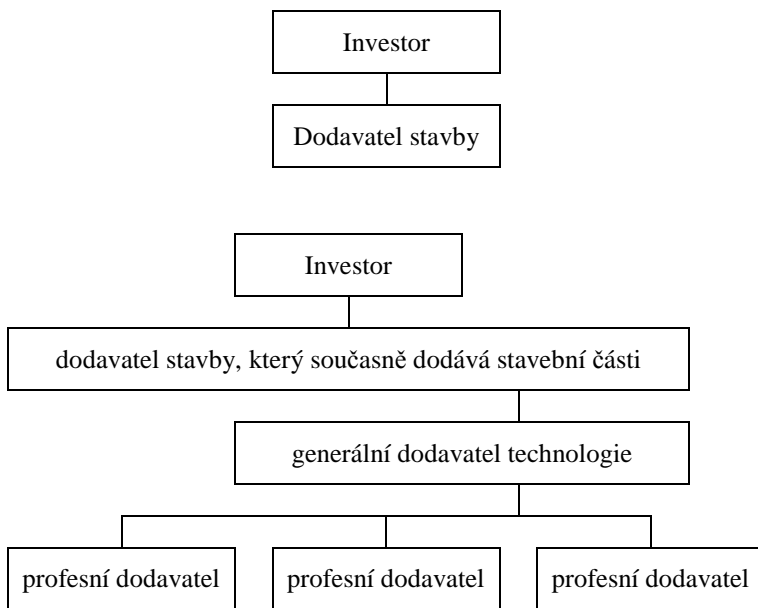


Legenda:

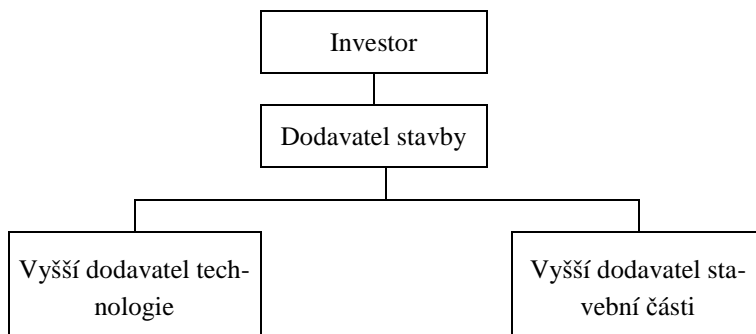
DSP – dodavatelé stavebních prací

FDP – finální poddodavatelé (jde o výjimečný dodavatelský stupeň pro dílčí provozní soubor)

KD – kusoví dodavatelé (dodávají jen jednotlivé stroje)

*Dodávka stavby „na klíč“*

Legenda: Profesní dodavatel pak dodává profesní dodávku, např. silnoprůdu či měření a regulace zásadně pro všechny provozní soubory, na které se technologická část člení.

*Dodávka stavby „na klíč“*

### 8.1.3. Účastníci výstavby

**Investorem je osoba, která stavbu pro sebe nebo pro jiného připravuje a zajišťuje.** Jde o subjekt uzavírající pro přípravu a realizaci stavby smlouvy s dalšími účastníky výstavby.

Pokud není investor vhodně procesně vybaven (nemá vnitřní kvalifikovaný útvar či pracovníky potřebných odborností), může pro něj investorské činnosti vykonávat specializovaný (např. tzv. inženýrské nebo projektově – inženýrské organizace) subjekt např. na základě mandátní smlouvy či nepojmenované smlouvy (uzavírané podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku) o investorské činnosti.

**Generální projektant je osoba, která plní pro stavbu projekty odpovídající zásadně rozsahu stavební i technologické části stavby** (smluvně však může být předmět plnění, tak jako u plnění jiných, přesně vymezen).

Pod pojmem **dodavatelé** pak rozumíme osoby, které zabezpečují (provádějí) dodávky pro stavbu, ať již na základě smlouvy o dílo či jiných smluv.

V tomto rámci jsou i vyšší dodávky a jim odpovídající **vyšší dodavatelé, tj. generální dodavatelé** (na úrovni provozního celku), **finální dodavatelé** (na úrovni provozního souboru), **finální poddodavatelé** (na úrovni dílčího provozního souboru).

**Kusové dodávky jsou dodávky zboží podle smluv kupních nebo dílčích montáží** podle smlouvy o dílo, jejichž dodavatelé (prodávající, zhotovitelé) nesou označení **kusoví dodavatelé**.

#### 8.1.4. Dokumentace, projekty

**Dokumentace stavby je takový souhrn dokladů, které se pro stavbu zpracovávají v souladu s funkcemi, které budou plnit.**

**V první etapě (fázi)** jde o dokumentaci při přípravě investice, tj. před fází zpracování jednotlivých stupňů „projektové dokumentace“ (**tzv. před-investiční fáze**).

Jde zpravidla o zpracování **technicko-ekonomické studie** nebo **studie souboru staveb**. Studie především definuje cíle projektu (ve věcném i ekonomickém a časovém vyjádření) a prokazuje na koncepční úrovni vhodnost (ve variantách řešení zohledňujících i umístění stavby v území a krajině), že navržených a doporučených cílů investičního záměru – projektu lze dosáhnout. Slouží rozhodnutí orgánů investora, zda projekt k dosažení navržených cílů záměru – projektu bude (či nebude) realizován, a pokud ano, pak ve které z koncepčních variant navržených ve studii (z nichž jedna byla osobou zpracovatele studie doporučena).

**Ve druhé etapě (fázi)** se pravidelně **zpracovávají jednotlivé stupně potřebné projektové dokumentace:**

- Dokumentace přikládána k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR)
- Dokumentace přikládána k žádosti o vydání stavebního povolení (DSP)
- Dokumentace pro provedení stavby (DPS); zpracovává se projektantem nebo vybraným zhotovitelem

**Mimo tyto stupně projektové dokumentace bývají zpracovány:**

- Realizační dokumentace stavby (RP) a zpracovává se zhotovitelem nebo projektantem
- Dokumentace (výkresy) skutečného provedení stavby; zpracovává se vždy

- Dokumentace pro výběr zhotovitele (DVZS); zpracovává se podle potřeby
- Koncepční projekt pro technologickou část stavby (KP) je zpracován jen v případě potřeby, tj. pro podrobnější vyjasnění navrhovaných technologických procesů v etapě, kdy je dopracována DSP (která podle zvyklostí a podle požadavků neobsahuje podrobnější řešení technologické části stavby), tedy před zahájením prací na DPS tak, aby toto vyjasnění bylo pro zpracovatele DPS již závazné. Tento případ je žádoucí tehdy, když projekt pro provedení stavby (DPS) zpracovává přímo vybraný zhotovitel.

Pokud pro stavbu není třeba stavební povolení, ale stačí jen její ohlášení, zpracovává se dokumentace k ohlášení stavby (DOS).

**U jednodušších staveb pochopitelně nemusí být vždy zpracovány všechny druhy a stupně dokumentace a některý druh dokumentace může plnit více funkcí.**

### 8.1.5. Zkoušky

Ve smlouvě bychom neměli opomenout ani ujednání o zkouškách a splnění závazku.

**Zkouškami se ověřují vlastnosti zkoušených plnění a jejich způsobilost. Existují různé druhy zkoušek, od technicky poměrně jednoduchých až po zkoušky složité.**

**Stanovené zkoušky jsou zkoušky zpravidla stanovené právními předpisy, technickými předpisy či technickými normami.**

**Individuální vyzkoušení** je v praxi používaný pojem pro smluvní povinnost zhotovitele, resp. dodavatele buď dodávky smontovaného výrobku, nebo montáže, popř. montážních prací. Rozumí se jím **vyzkoušení stroje, zařízení nebo technického systému v rozsahu nutném pro prověření jeho úplnosti a jeho funkcí a současně ověření řádného provedení montáže**, popř. jen ověření řádného provedení montáže (jedná-li se jen o montáže nebo montážní práce). Pokud má být individuální vyzkoušení smluvní povinností zhotovitele, musí být jako takové ve smlouvě sjednáno.

**Komplexním vyzkoušením** jsou zkoušky díla, které zásadně tvoří soubor strojů a zařízení. Dodavatel – zhotovitel – jím prokazuje, že **dílo je kvalitní a že je schopno zkušebního provozu** (pokud je sjednán). Pojem komplexní vyzkoušení určuje, že se komplexně zkouší všechny části předmětu plnění. Zkouší se i funkční vazby jednotlivých provozních souborů.

Výše uvedené druhy zkoušek obecně zajišťuje zhotovitel, předání díla bývá začasťe sjednáno po komplexním vyzkoušení.

**Zkušební provoz** navazuje na komplexní vyzkoušení (doporučujeme přesně sjednat, kdo ho bude provádět, bez výslovného sjednání bychom při interpretaci podle ostatních ustanovení smlouvy mohli docházet k různým závěrům; obecně přitom je tendence vývoje od zajišťování zkušebního provozu objednatel k povinnosti zhotovitele) a ověřuje, zda **zařízení bude za předpokládaných provozních podmínek schopno provozu v rozsahu stanoveném pro zkušební provoz v dokumentaci**. Pokud zajišťuje zkušební provoz objednatel, pak bývá sjednáno, že ho zhotovitel odborně a technicky řídí.

Zkušební provoz je počáteční fáze užívání (provozu) stavby. Během zkušebního provozu se obvykle realizuje náběhová křivka, tj. trajektorie (dráha), po níž se postupně naplňují cíle projektu. Lze pak navázat (i s určitým časovým odstupem) garančními zkouškami nebo jiným způsobem prokázání a zhodnocení splnění cílů projektu.

**Garanční zkoušky prokazují, zda zařízení dosahuje ve smlouvě výslovně sjednaných hodnot a ukazatelů.**

Zda bude provedeno individuální vyzkoušení, komplexní vyzkoušení, zkušební provoz a garanční zkoušky, popř. zda budou provedeny některé či všechny tyto zkoušky postupně, je věcí smluvního ujednání a vyplývá to z charakteru díla.

Mohou být přitom sjednány i zkoušky jednotlivých strojů a zařízení, které se provádí v závodě výrobce za účasti objednatele. Již v poptávce objednatele obvykle bývá za nutnou část nabídky prohlášen i **plán jakosti**, který musí zahrnovat i **plán kontrol a zkoušek**.

Jestliže podle smlouvy má být řádné provedení díla prokázáno provedením zkoušek, považuje se provedení díla za dokončené až poté, co byly tyto zkoušky úspěšně provedeny.



## 8.2. VÝZNAM A ÚČEL SMLOUVY

Při uzavírání smlouvy by podle našeho názoru měli zejména objednatelé (podobně jako u kupní smlouvy kupující) **zvážit zařazení** (a jeho zařazení doporučujeme) článku „Význam a účel smlouvy“. Obsah tohoto článku není totiž jen proklamací, ale mohou s ním být spojeny závažné právní důsledky (uvedení článku „Význam a účel smlouvy“ má např. vztah k právní úpravě zmaření účelu smlouvy, smluvní pokuty i náhrady škody).

Pokud by např. eventuálně došlo k nesplnění závazku zhotovit dílo, mohlo by dojít k uplatňování odpovědnosti za škodu vůči zhotoviteli. V těchto případech může dojít i k realizaci dispozitivního ustanovení § 379 obchodního zákoníku, které určuje, že nestanoví-li tento zákon jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk.

Současně však ustanovení § 379 obchodního zákoníku ve druhé větě stanoví, jaká škoda se nenahrazuje. **Nenahrazuje se škoda, jež převyšuje škodu, kterou v době vzniku závazkového vztahu povinná strana jako možný důsledek porušení své povinnosti předvíдалa nebo kterou bylo možno předvídat** s přihlédnutím ke skutečnostem, jež v uvedené době povinná strana znala nebo měla znát při obvyklé péči.

Sjednání smluvního ujednání „Význam a účel smlouvy“ pro jinak standardní předmět plnění (obdobný význam by měl článek „Důležitost smlouvy“), v němž objednatel – kupující charakterizuje význam plnění (např. slovy: „toto plnění je součástí velína při zhotovení elektrárny“), bude ztěžovat subdodavateli možnost uvádět při event. uplatňování náhrady škody v případě porušení povinnosti, že vzniklou škodu nemohl předvídat (subdodavatel by totiž mohl jinak tvrdit, že se jedná o běžnou dodávku zboží malé hodnoty a že nemohl vůbec předvídat, že nesplnění bude mít značné důsledky).

Uvedení článku nadepsaného „Význam a účel smlouvy“ lze využít i při posuzování smluvní pokuty podle kogentního ustanovení § 301 obchodního zákoníku.

**Podle ustanovení § 301<sup>263</sup> obchodního zákoníku může soud snížit nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti**, a to až do výše škody vzniklé do doby vydání soudního rozhodnutí porušením smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody vzniklé později je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty podle ustanovení § 373 a násl. obchodního zákoníku.

Pokud se soud rozhodne smluvní pokutu snížit, byl by zřejmě rozsah snížení vyšší u méně významných povinností než u povinností významnějších.

Ujednání o významu a účelu smlouvy může být v některých situacích vhodné i pro zhotovitele. Je tomu tak zejména tehdy, pokud např. vzhledem k dodávce provozně nevyzkoušeného souboru strojů je sjednána nízká smluvní pokuta, popř. je sjednaná limitace náhrady škody a v článku „Účel smlouvy“ je formulována dohoda subjektů, že účelem smlouvy je např. ověřit nově vyvinuté zařízení v provozních podmínkách.

Souhlasíme s názorem, že předpoklad předvídatelnosti u odpovědnosti za škodu se nevztahuje k vlastnostem a schopnostem konkrétního subjektu a odvozuje se od objektivního měřítká předpokládané pravděpodobnosti určitého důsledku s přihlédnutím ke skutečným, které při obvyklé péči měla povinná strana znát (byť třeba ve skutečnosti neznala).

Protože však např. při sjednávání a plnění „sériových“ subdodávek by nebylo možno ani podle objektivních měřítek předvídatelnost dovodit, domníváme se, že naznačené smluvní ujednání o významu a účelu smlouvy může být začasť velmi vhodné.

---

<sup>263</sup> Ustanovení § 301 obchodního zákoníku bylo do výčtu kogentních ustanovení v § 263 obchodního zákoníku doplněno tzv. harmonizační novelou (zák. č. 370/2000 Sb.).

### 8.3. ÚDAJE O ÚČASTNÍCÍCH VÝSTAVBY A O STAVBĚ

Ve smlouvě o dílo ve výstavbě by neměly chybět ani základní údaje o stavbě.

Domníváme se, že je vhodné uvádět prohlášení objednatele (stavebníka), že stavba je řádně povolena (příp. sankce, resp. zastavení nepovolené stavby totiž nepostihnou jen objednatele, ale připraví řadu problémů i zhotoviteli).

Ve smlouvě můžeme zejména doporučit uvedení názvu a místa stavby a její charakteristiky (např. že se jedná o stavbu trvalou, dočasnou apod.). Pokud by neměly úplnou vypovídací schopnost údaje o významu a účelu stavby, lze ve smlouvě uvést i článek o důležitosti stavby.

**Kromě přesné identifikace smluvních stran a údajů stanovených v § 13a obchodního zákoníku (zákon v § 13a sice výslovně hovoří jen o objednávkách, obchodních dopisech a fakturách, doporučujeme však tyto údaje uvádět i ve smlouvách) lze doporučit:**

- uvedení dalších účastníků výstavby,
- **údaje o investorovi** (příp. údaje o budoucím uživateli),
- **alespoň základní řešení dodavatelského systému** (tj. které subjekty a jakým způsobem dodávají investorovi) **a kde je v dodavatelském systému kontrahované plnění, kdo plní funkci generálního projektanta, generálního dodavatele (zhotovitele) technologické části stavby a generálního dodavatele stavební části stavby.**
- Kromě přesného označení subjektů sjednávané smlouvy, tj. zhotovitele a objednatele, lze uvést – a je to i velmi praktické – **jejich statutární orgány a osoby** (funkcionáře, zaměstnance), **které jsou oprávněny ke sjednávání možných smluvních dodatků.**
- Pro snadnější plnění povinností vyplývajících z daňových předpisů (zejména ze zákona o dani z přidané hodnoty) **se uvádí DIČ** (tzv. daňové identifikační číslo).
- Pokud se zasílá zboží, z něhož je dílo vytvořeno, před zahájením prací např. do skladu (skladů) objednatele, neměly by ve smlouvě

chybět ani **přepravní dispozice**, tj. adresa příjemce, dohodnutý způsob dopravy a místo určení (je možno též dohodnout i způsob balení, event. jaké zařízení je určeno pro kryté temperované sklady). Zařízení dodávané v obalech i volně je vhodné signovat (označovat dohodnutým kódem), aby bylo zřejmé, pro který objekt či provozní soubor je určeno.

- Vhodné je též sjednat, **kdo bude působit jako vedoucí prací** (stavbyvedoucí) zhotovitele a **kdo bude vykonávat funkci technického dozoru** (technického dozorce) investora, tedy koncipovat ujednání o tom, kdo je na dané stavbě oprávněn k zápisům a potvrzování stavebního (montážního) deníku a ke kontrole provedených prací.
- **U složitějších staveb mohou být ve smlouvě uvedeny i další osoby**, např. zástupci pro věci technické (k řešení technických otázek, příp. k předkládání technických podkladů pro návrhy dodatků smluv vyplývajících z navrhovaných technických změn), vedoucí „najížděcí skupiny“ (pro řízení jednotlivých druhů zkoušek), koordinátor (pověřený koordinací prací subdodavatelů, event. i jiných dodavatelů dodávajících přímo investorovi), osoby odpovídající za bezpečnost práce na stavbě apod. Tito funkcionáři však nejsou obecně oprávněni sjednávat změny smluv (techničtí zástupci mohou však např. být oprávněni dohodnout drobné změny projektu a v projektu je shodně vyznačit; např. může jít o změnu v údaji kóty stanovící vzdálenost jednotlivých strojů od sebe).
- U rozsáhlejších staveb může být též sjednáno, **kdo je jménem smluvních stran oprávněn provést odevzdání a převzetí díla**, příp. kdo je tzv. odpovědným geodetem zhotovitele a objednatele.
- Ve smlouvách bude pak zpravidla uvedena i **osoba vykonávající tzv. autorský dozor projektanta** (nebude tam naopak zejména při subdodávce na nižším dodavatelském stupni).

## 8.4. K ODPOVĚDNOSTI ZA ŠKODU

Otázky možné limitace náhrady škody jsou aktuální. Věnuje se jim průběžně odborná knižní i časopisecká literatura.<sup>264</sup>

Nadepsané otázky se v praxi posuzují, když dochází k uzavírání smluv na dodávku provozně nevyzkoušených strojů a zařízení a zejména také smluv na dodávky („ušité na míru“) složitějšího strojního zařízení pro výstavbu.

Tyto smlouvy jsou uzavírány jednak v případech, kdy všemi účastníky jsou tuzemské subjekty (v souladu s ustanovením § 261 odst. 1 a odst. 2 obchodního zákoníku), jednak mezi tuzemskými subjekty na jedné straně a osobami, které nemají sídlo nebo místo podnikání na území České republiky na straně druhé, když je dohodnuto, že se vztah bude řídit českým (slovenským) obchodním zákoníkem.

**Při sjednávání jednotlivých ustanovení smlouvy je často diskutována právě otázka rozsahu náhrady škody.** Dřívější názory na tuto problematiku publikované v odborném tisku nebyly jednotné.

Dnes již můžeme říci, a to při respektování, že pro praxi jsou rozhodující stanoviska soudů, že Vrchní soud v Praze se v několika rozhodnutích přiklonil k tomu, že limitace náhrady škody je možná. (Zásadní rozhodnutí Nejvyššího soudu v této věci však dosud nebylo vydáno).<sup>265</sup>

Příslušnou právní úpravu (která upravuje rozsah náhrady škody, vynaložené náklady a náhradu průměrného zisku) v obchodním zákoníku obsahují

---

<sup>264</sup> Viz např. Bejček, J.: Nad interpretačními úskalími odpovědnosti za škodu v obchodních vztazích, Právní rozhledy, 2000, č. 9, s. 375; Marek, K.: Limitace náhrady škody, Ekonom, 1995, č. 51, s. 63; Vích, J.: Limitace škody v mezinárodním obchodu, Ekonom, 1996, č. 18, s. 63; Hándl, J.: Omezení nároku na náhradu škody dohodou stran, Právní rádce, 1995, č. 6, s. 13; Horáček, V.: Omezení odpovědnosti za škodu v obchodních vztazích, Právo a podnikání, 1997, č. 10, s. 13; Salačová, M.: Vzdání se práva, které může v budoucnu teprve vzniknout, Právo a podnikání, 1996, č. 12, s. 25; Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, 3. vydání, C. H. Beck, 2003, s. 122; Tobeš, Z.: Limitace náhrady škody, Právní rádce, č. 1/2006; Marek, K.: Smluvní obchodní právo, Kontrakty, MU Brno, 2006, 2. vydání, s. 221–7; Šilhán, J.: Formy smluvní limitace náhrady škody v obchodních vztazích, Bulletin advokacie, č. 7–8/2006, s. 41–45.

<sup>265</sup> Tomsa, M. ve Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M.: Obchodní zákoník, komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, s. 1117.

ustanovení §§ 379 až 381. Tato ustanovení nejsou uvedena v § 263 obchodního zákoníku a jsou dispozitivní (přestože harmonizační novela zařadila mezi kogentní ustanovení dvě ustanovení týkající se náhrady škody, ustanovení §§ 379 až 381 se to nedotklo). U dispozitivních ustanovení obecně platí, že strany si mohou ujednat znění odchylné, které má přednost před zněním zákona.

V dalším budeme postupovat tak, že nejprve uvedeme text těchto dispozitivních ustanovení (ovšem jen tu jejich část, která upravuje rozsah náhrady škody) a posléze bude třeba zvážit, zda využití jejich dispozitivnosti nebrání některé z kogentních ustanovení. Další řádky se budou věnovat faktickým i právním argumentům.

Ustanovení § 379 obchodního zákoníku uvádí: „**Nestanoví-li tento zákon jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk.**“

Skutečnou škodu představuje zmenšení hodnoty majetku, snížení nebo ztráta majetkového práva a dále pak vynaložené náklady, které by jinak nebylo třeba vynaložit.

Navazující ustanovení § 380 obchodního zákoníku určuje: „Za škodu se považuje též újma, která poškozené straně vznikla tím, že musela vynaložit náklady v důsledku porušení povinnosti druhé strany.“ Tato složka náhrady škody bývá označována jako tzv. náklady souvisící. Musí jít ovšem jen o náklady, které jsou přímým důsledkem porušení povinnosti.

Další text zákona v ustanovení § 381 stanoví, že „místo ušlého zisku může poškozená strana požadovat náhradu zisku dosahovaného zpravidla v poctivém obchodním styku za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy v okruhu podnikání, v němž podniká“ (viz též § 737 obchodního zákoníku).

V souvislosti s těmito dispozitivními ustanoveními uveďme ještě, že **povinnost k náhradě škody může být vyloučena sjednáním smluvní pokuty** (viz § 545 odst. 2 občanského zákoníku). Vhodné jsou takové situace, kdy sjednaná smluvní pokuta je v dané konkrétní výši sjednána jako přiměřená.

V souvislosti s uvedenými ustanoveními nemůžeme pominout příslušný souvisící normativní text obchodního zákoníku, konkrétně kogentní ustanovení § 386, které nelze změnit ani vyloučit ujednáním stran. Toto usta-

novení stanoví, že **nároku na náhradu škody se nelze vzdát před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout. Náhradu škody nemůže snížit ani soud.**

Rovněž nelze opomenout kogentní ustanovení § 265 obchodního zákoníku upravující, že výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepožívá právní ochrany.

Navážeme nyní na výše uvedenou právní úpravu a pokusíme se formulovat faktické požadavky na limitaci náhrady škody. Praktická **potřeba limitovat rozsah náhrady škody je dána vysokou rizikovostí některých plnění.**

Jako příklad takových plnění uvedme výzkumné práce, dodávky nových technologií, dodávky rozsáhlých investičních celků apod.

Je velmi pravděpodobné, že pokud by u takových plnění nebyl rozsah náhrady škody vymezen, mohli bychom se setkávat se situacemi, kdy by pokračovala obava z kontraktace takových plnění, popř. by snaha všechna možná rizika pojistit (pokud se to vůbec může podařit) ústila do výrazného zvyšování cen těchto plnění.

Argumentem pro umožnění limitace může být i ta skutečnost, že se limitace náhrady škody obecně provádí u mezinárodních operací. Chceme-li, aby se u těchto operací používalo českého obchodního zákoníku, mělo by naše právo limitaci rozsahu náhrady škody umožnit.

Po vyjádření věcné potřebnosti limitace náhrady škody bychom chtěli vyjádřit i přesvědčení, že naše dosavadní právní úprava limitaci umožňuje. Ostatně sjednání vhodné výše smluvní pokuty není fakticky ničím jiným. Není však, po našem soudu, nutno tento problém řešit jen sjednáváním smluvní pokuty.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 379 až 381 obchodního zákoníku jsou dispozitivní, domníváme se, že nic nebrání smluvní formulaci, která rozsah škody vymezuje.

Sjednání je ovšem třeba provést v konkrétním případě v takové výši, aby vzhledem ke specifikům dané smlouvy nedošlo k rozporu se zásadami poctivého obchodního styku (obvykle se uvádí jako markantní příklad, že by v rozporu bylo např. u standardního opakovaného plnění – např.

běžného strojírenského zboží – dohodnutí rozsahu náhrady škody ve výši několika procent škody skutečné).

**Jak vyplynulo z předchozího textu, jsme přesvědčeni, že sjednání vhodného limitu rozsahu náhrady škody je podle obchodního zákoníku možné.** Nemyslíme si ani, že by limitace byla v rozporu s kogentním ustanovením § 386 obchodního zákoníku. Ustanovení § 386 obchodního zákoníku určuje, že nároku na náhradu škody se nelze vzdát před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout. To podle našeho mínění míří na ty případy, kdy by bylo sjednáno vyloučení nároku na náhradu škody vůbec.

Náš názor již dříve podpořil mj. J. Vích, který uvedl: „V praxi mezinárodního obchodu s investičními celky se uplatňuje poznatek, že pouhá aplikace obecných právních norem ohledně odpovědnosti za způsobenou škodu by v konkrétních případech znamenala pro dodavatele (zhotovitele) mnohdy neúnosný závazek, který svým rozsahem neodpovídá ekonomické motivaci připravovaného či už realizovaného smluvního vztahu.“<sup>266</sup>

V mezinárodních dodacích podmínkách (např. Ženevské podmínky EHK-OSN) i v národních právních řádech se proto připouští, že smlouvou lze účelně a rozumně omezit a také vyloučit náhradu tzv. nepřímých škod (indirect damages), jako jsou třeba poškození nebo zničení hmotné podstaty, která nebyla předmětem dodávky investičního celku, následných škod (consequential damages) – např. škoda spočívající ve ztrátě zisku z kontraktu, který nemohl zahraniční zákazník uzavřít.

„Ve smluvní praxi dodávek investičních celků zpravidla dochází také ke **smluvnímu uplatnění limitace rozsahu náhrady některých druhů škod** (limitation of liability). Obvykle se limituje:

- rozsah náhrady škody z titulu opožděného plnění investičního celku,
- rozsah veškerých odškodnění (liquidated damages) z titulu vadnosti dodávky celku nebo jeho ucelených (provozně) částí, která spočívá v nedosažení sjednaných výkonových parametrů (např. limit 3 % z ceny kontraktu),
- rozsah náhrady škody z titulu odpovědnosti za právní vady.“<sup>267</sup>

---

<sup>266</sup> Vích, J.: Limitace škody v mezinárodním obchodu, Ekonom č. 18/1996.

<sup>267</sup> Tamtéž.



Zahraniční praxe připouští smluvní limitaci náhrady škody, která by vůbec v příčinné souvislosti s dodávkou investičního celku mohla vzniknout (např. do výše 8% z ceny).

O praxi v mezinárodním obchodu hovoří i M. Tomsa.<sup>268</sup> Uvádí, že praxe v mezinárodním obchodu omezení nároku na náhradu škody připouští. To mluví podle M. Tomsy též pro naše přijetí této možnosti při kontraktaci podle obchodního zákoníku.

Danou problematikou se aktuálně zabývá i S. Plíva.<sup>269</sup> Zkoumá vztah kogentního § 386 odst. 1 obchodního zákoníku ve vztahu k dispozitivní povaze § 379: „Problém záleží v řešení otázky, zda zákaz vzdát se nároku na náhradu škody brání uzavřít před porušením povinnosti dohodu, která by vymezovala rozsah náhrady škody menší, než stanoví § 379 obchodního zákoníku, takže by omezovala nárok poškozeného. Takové jednání je v rámci dispozitivní povahy zákonné úpravy náhrady škody. Obecně je nelze považovat za vzdání se nároku.“ Dohodu omezující rozsah náhrady škody uzavřenou před porušením povinnosti proto zásadně považuje za dovolenou.

Otázky limitace náhrady škody zkoumá z dalších autorů i J. Šilhán. Provádí mj. rozlišení, jakým způsobem je náhrada škody a dispozice s jejím rozsahem určena (druhově, fixní částkou, poměrně, nepřímým způsobem). Uvádí, že konkrétní rozsah limitace, vzhledem ke všem ostatním kritériím, nesmí znamenat takové omezení náhrady škody, které bude nepřiměřené nebo které bude ve svém důsledku znamenat vlastně vzdání se nároku na náhradu škody jako celku.<sup>270</sup> I J. Šilhán však limitaci náhrady škody připouští.<sup>271</sup>

Otázky limitace náhrady škody posoudila pečlivým rozbořem (kde se též mj. uvádí, jakým způsobem lze limitaci náhrady škody provést) a argumentací i O. Ovečková, která uvádí, že je možno pozorovat, že praxe se

---

<sup>268</sup> Tomsa, M. ve Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M.: Obchodní zákoník, komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, s. 1117.

<sup>269</sup> Plíva, S.: Obchodní závazkové vztahy, ASPI, Praha 2006, s. 145, 146.

<sup>270</sup> Šilhán, J.: Formy smluvní limitace náhrady škody v obchodních vztazích, Bulletin advokacie, č. 7–8/2006, s. 41–45.

<sup>271</sup> Viz Šilhán, J.: Smluvní limitace náhrady škody v obchodním právu, Právní rozhledy, 2005, č. 23, s. 845–854.

celkem jednoznačně přiklání k názoru podporujícího možnost smluvního omezení rozsahu náhrady škody. Uvádí rozhodnutí Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR a názor rozhodčího soudu uznávající oprávněnost smluvních stran omezit ex ante dohodou stran nárok na náhradu škody pokládá za správný.<sup>272</sup>

V posuzované otázce se tedy jeví, že jak autoři z odvětví obchodního práva (většinově), tak i rozhodovací praxe se přikláníjí pro řešení spočívající v možné limitaci náhrady škody. Takové řešení problematiky vítáme.

## 8.5. JAKOSTNÍ PODMÍNKY

### 8.5.1. Jakost

K nadepsané dílčí tématice (kterou ovšem můžeme zásadně vztáhnout i na jiná plnění podle obchodního zákoníku – např. na zboží dodané podle smlouvy kupní) uvedme nejprve ustanovení § 759 obchodního zákoníku.

Toto ustanovení stanoví, že **pokud ve smlouvě, jejímiž stranami jsou osoby mající sídlo nebo místo podnikání, popř. bydliště na území naší republiky, nebo jež mají na tomto území podnik nebo jeho organizační složku, je stanovena jakost věci v rozporu s ustanoveními právních předpisů, platí pro určení jakosti ustanovení těchto předpisů o jakosti přípustné k užívání**; to neplatí, pokud ze smlouvy nebo z prohlášení strany, jež má věc nabýt nebo z předmětu jejího podnikání vyplývá, že věc má být vyvezena.

**Toto ustanovení se týká zásadně tuzemských vztahů** (resp. i vztahů se subjekty, které mají na území České republiky organizační složku) a **určuje, že jakost nesmí být sjednána v rozporu s příslušnými právními předpisy**.

Jako příklad těchto předpisů lze uvést mj. právní úpravu o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, předpis o podmínkách provozu na po-

---

<sup>272</sup> Ovečková, O.: Limitovanie rozsahu náhrady škody v obchodných vzťahoch, ve Pocta Miloši Tomsovi, nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 2006, s. 300–309.

zemních komunikacích, předpisy o požární ochraně, ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, předpisy hygienické apod.

V těchto otázkách se podle našeho názoru mýlí řada podnikatelů (zejména fyzických osob oprávněných k podnikání), neboť se domnívají, že není třeba tyto předpisy respektovat, event. je nepovažuje za závazné. To má ovšem v praxi svoje negativní důsledky, zejména v závěrečných stadiích výstavby.

Text ustanovení § 759 obchodního zákoníku ovšem smluvním stranám nebrání dohodnout si jakost vyšší než stanoví příslušné právní předpisy. **Citované ustanovení § 759 obchodního zákoníku je pojistkou svého druhu a je vlastně dolním jakostním limitem.**

## 8.5.2. Technické normy

Další aktuální otázkou je otázka závaznosti technických norem. **Obecně dnes není soustava technických norem závazná.**<sup>273</sup>

Protože technické normy zásadně závazné nejsou, **je třeba ve smlouvě uvést (konkrétně), kterými těmito normami se budou smluvní strany na základě dohody řídit.** Použití technických norem totiž usnadňuje uzavírání smluv. Ujednání o technických normách jsou vhodným způsobem určujícím vlastnosti předmětu plnění.<sup>274</sup> Konkrétní smluvní formulace může znít: Toto zařízení je provedeno v souladu s ČSN... (a uvést konkrétní normu). Uplatnění konkrétních ČSN však může být uvedeno v příslušné projektové dokumentaci.

Současně je možné odkázat na příslušný stupeň (druh) dokumentace (projektu), podle něhož se dílo zhotovuje, a uvést, které ukazatele a v jakém okamžiku (např. v komplexním vyzkoušení, zkušebním provozu, garančních zkouškách) budou dosaženy.

Pokud jsou součástí díla zařízení z dovozu, je vhodné dohodnout, kdy zhotovitel předloží osvědčení vydaná příslušnými zkušebnami.

---

<sup>273</sup> K technickým normám viz Jareš, J.: Technické normy, Právní rádce č. 7/1994, s. 45 a násl.

<sup>274</sup> K těmto otázkám viz Kovařík, Z.: Jakost zboží a technická normalizace, Právo a podnikání, č. 3/1993, s. 21 a násl.

Rovněž je vhodné ujednat, zda a kdy (podle povahy plnění) budou např. předány návody k obsluze, atesty, revizní zprávy elektro, zápisy o tlakových zkouškách, tzv. prohlášení o shodě apod. (v některých případech jsou povinnosti k předání těchto dokumentů stanovené zvláštními předpisy).

Pro případ, že by smlouva odkazovala na použití většího počtu obchodních podmínek, např. všeobecných obchodních podmínek, zvláštních obchodních podmínek nebo dodatkových obchodních podmínek a vycházelo se současně z projektové dokumentace, je možno pro event. případ rozporů mezi těmito dokumenty sjednat, který z dokladů má přednost před jiným. Případně lze sjednat, kdyby snad byly údaje v jednotlivých částech projektu nesouhlasné, že má např. přednost výkresová dokumentace před technickou zprávou apod.

Pro techniky zhotovitele připravující podklady k uzavírání smluv je vhodné uvést následující doporučení: méně závazných údajů je někdy vhodnější před uvedením celé řady smluvených technických dat. Specifikaci základních údajů se však nevyhneme.

## 8.6. *PROVEDENÍ DÍLA*

Pro smlouvu o dílo podle obchodního zákoníku je předepsáno, že **zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla. Nevyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného, může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou.** Formulací „na svůj náklad a nebezpečí“ je mj. vyjádřeno, že pokud by nebylo dohodnuto jinak, nese rizika zvýšení nákladů na zhotovení zhotovitel (to se týká např. zvýšení cen subdodávek oproti předpokladu).

Doba plnění je u smlouvy o dílo stanovena ve prospěch zhotovitele. I když bylo dílo provedeno před sjednanou dobou – platí to i pro provedení v době sjednané – je objednatel povinen provedené dílo převzít.

Doba plnění nebude mnohdy sjednávána jen jedna – celková, ale bude začasté sjednávána doba pro dílčí plnění a protiplnění. Konkrétní smlouva by měla tyto otázky upravit určitým způsobem.

Podle dohodnutého rozsahu plnění může být u dodávek pro výstavbu sjednáno, jaké předá objednatel zhotoviteli podklady, pokud bude projekty zpracovávat zhotovitel (je-li to dohodnuto, může zhotovitel zajistit i vydání stavebního povolení).

Může však být také sjednáno, že příslušné projekty a stavební povolení zajistí a předá zhotoviteli objednatel.

Bude-li však jednotlivé stupně (druhy) dokumentace dodávat zhotovitel zajišťující i hmotné dodávky, lze dohodnout při **možnosti dílčího plnění**, jaké dokumentace předá objednateli a v jaké době.

Jednotlivé druhy dokumentace přitom mohou mít dílčí doby plnění, např. i pro jednotlivé stavební objekty a provozní soubory.

Vhodné je též dohodnout, v jakém místě dojde ke splnění jednotlivých projektových prací a jaká jednání mezi smluvními stranami budou před tím provedena.

Dohodnuta by měla být také doba „**předání staveniště**“ objednatelem pro zhotovitele (tj. předání staveniště ve stavu umožňujícím provádění stavebních prací), která zejména u rozsáhlejších staveb může být též plněna ve sjednaných dílčích dobách postupně.

Rovněž je třeba dohodnout předání „**stavební připravenosti**“, jíž se rozumí již pokročilý stav stavebních prací, který umožní zahájení a plynulé provádění dodávek a montážních prací dodavatelem technologické části stavby.

Sjednává se i tzv. „**montážní připravenost**“, což je velmi pokročilý stav montážních prací spadajících do technologické části stavby, který umožní práce stavebních dodavatelů pro úplné dokončení stavebních prací jako jsou potěry podlah, obklady, malby a další dokončovací stavební práce.

Z jednotlivých protiplnění (plnění objednatele vůči zhotoviteli) může být sjednána zejména doba předání vytýčeného staveniště, určení mezideponií, deponií a skládek, určení zemníků, vytýčení a stabilizace základních směrových a výškových bodů stavby, užívání příjezdové cesty, umístění (přemístění) dopravních značek, předání připojovacích míst zdrojů energie, vody apod.

Pro plnění zhotovitele i objednatele může být zpracován **časový harmonogram činností** (včetně uvedení doby dopravy rozhodujících dodávek na stavbu), který buď celý, nebo jen některé jeho části, popř. sumář rozhodujících činností, může tvořit i součást smlouvy.

Harmonogram prací bývá úsečkový. Úsečky zobrazují dané činnosti, zobrazují původní plán prací, aktualizovaný plán dohodnutý všemi účastníky a vyjádření reálné skutečnosti postupu činností, a to pro každý objekt a provozní soubor samostatně; obsahuje rozhodující milníky, jejichž plnění může být zajištěno smluvní pokutou. Určité činnosti se mohou provádět postupně, jiné relativně nezávisle na provedení jiných. Časový součet nezbytně navazujících činností vytváří tzv. kritickou cestu. Může se zpracovávat i harmonogram předávání stavenišť čerpání finančních prostředků apod.

Dohodou se určuje, kdy bude **dokončeno provedení díla** včetně dohodnutých podmínek a druhu zkoušek a podmínek sepsání zápisu o převzetí (včetně jeho obsahu).

Může být pochopitelně dohodnuto plnění po částech, např. po stavebních objektech a provozních souborech. Mohou být dohodnuty i odpovídající bonifikace a sankce (smluvní pokuty) ve vztahu k těmto dobám.

Při provádění díla **postupuje zhotovitel samostatně a není při určení způsobu provedení díla vázán pokyny objednatele, ledaže se k jejich plnění výslovně zavázal.**

**Postupuje-li samostatně, nese si ovšem rizika s tím spojená. Pokud by postupoval podle pokynů objednatele, měl by je ovšem posoudit v rámci odborné péče, kterou lze na něm žádat.**

Zhotovování díla zejména ve výstavbě bude činností značně složitou a včasné a řádné plnění bude mnohdy záviset i na spolupůsobení (vhodně sjednaném) ostatních osob, zejména objednatele (již zmíněné předání staveniště, případně dokumentace apod.).

V řadě případů nemůže přitom zhotovitel zabezpečit celé zhotovení díla vlastními zaměstnanci, ale bude kontrahovat subdodávky (zejména elektroinstalace, izolace, vzduchotechniku apod.). Tento postup mu zákon umožňuje. Zhotovitel díla totiž může pověřit jeho provedením jinou osobu, jestliže ze smlouvy nebo z povahy díla nevyplývá nic jiného. Při provádění

díla jinou osobou má zhotovitel odpovědnost, jako by dílo prováděl sám. Objednatel přitom může žádat, aby ve smlouvě se zhotovitelem byli konkrétní subdodavatelé uvedeni (jde o to, aby to byli subdodavatelé s dostatečnými zkušenostmi).

**Zhotovitel bude přitom se subdodavatelem uzavírat rovněž smlouvy o dílo, ale i smlouvy kupní a jiné, včetně smluv inominátních.**

Pro tyto případy lze zhotoviteli doporučit „hru na dopravního strážníka“, **tj. sjednat podmínky subdodávek (mimo jiné záruční) ve shodě s podmínkami kontraktu s objednatelem.**

Pro případ, že by objednateli poskytl „lepší plnění“, tj. výhodnější podmínky než má smluvně zajištěny se subdodavatelem, měl by se rizika z toho plynoucí (např. rozdíly v zárukách) snažit řešit při sjednání ceny. Realizace tohoto doporučení však není jednoduchá, neboť mezi sjednáváním smlouvy mezi investorem a zhotovitelem a zhotovitelem a subdodavatelem bývá relativně dlouhá lhůta.

Složitost při plnění smlouvy o dílo, například ve výstavbě, vyplývá mimo jiné z delší doby plnění než je tomu u jiných smluv, vysokých finančních objemů a zpravidla většího počtu osob na výstavbě zúčastněných. Může ovšem vyplývat i z toho, že věci potřebné ke zhotovení díla, resp. část věcí, opatří objednatel.

Dispozitivní ustanovení § 328 obchodního zákoníku stanoví: „Je-li předmětem plnění závazku věc určena podle druhu, je dlužník povinen poskytnout věřiteli věc, jež se hodí pro účely, pro něž se věc téhož druhu zpravidla používá na základě obdobných smluv.“ Realizace tohoto ustanovení u smluv o dílo – zejména ve výstavbě – by po našem soudu neměla příliš přicházet v úvahu (zatímco u dodávek zboží podle kupních smluv tomu bude naopak).

**Co se týká předmětu plnění a jeho sjednávání ve smlouvě, lze pak jen doporučit jeho přesné sjednání.** V opačném případě (pokud smlouva vůbec vznikne) to vede minimálně k řadě rozporných jednání a operativních řešení a zpravidla i k prodloužení doby plnění a vznášení (mnohdy i oprávněných) požadavků na zvýšení ceny.

**Dílo ve výstavbě bude zásadně individuální a musí být přesně vymezené. Obchodní zákoník v § 536 uvádí zhotovení určitého díla.**

Předmět plnění, tedy dílo, které se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a na své nebezpečí, může zahrnovat i zpracování dokumentace – projektů.

Protože objednateli zásadně nebude postačovat jen jedno vyhotovení projektu, mělo by být dohodnuto také v jakém počtu vyhotovení bude projekt předán.

Kromě „nehmotných činností zachycených na hmotných nosičích“, tj. kromě dokumentace – projektu (projekt však může být dodáván na základě samostatné smlouvy o dílo), příp. i programového vybavení „šitého na míru“, mohou předmět plnění tvořit hmotná plnění, tj. stavební práce i technologické dodávky (ty pak mohou být dodávány samostatně i dílčím způsobem; vše je rovněž záležitostí smluvního ujednání).

Pokud se kontrakt sjednává v době, kdy existuje dokumentace pro provedení stavby nebo realizační dokumentace, lze rozsah hmotných dodávek sjednávat podle této dokumentace.

**Pokud by byly hmotné dodávky kontrahovány podle dokumentace, která neurčuje přesně předmět plnění, pak je nutno doplnit předmět plnění jeho podrobným popisem ve smlouvě (nebo v příloze smlouvy, která bude její součástí), jinak by mohlo docházet ke sporům o rozsah plnění (pokud by smlouva vůbec vznikla; nešlo by totiž o určité dílo).**

Půjde-li v daném případě o zhotovení projektu, popř. i dodávky části stavební a technologické, dohodne se i výkon a rozsah autorského (občasného autorského) dozoru.

Pokud se neprovádí zhotovení celé technologické a stavební části stavby, měla by smlouva určovat, které objekty, stavební práce, provozní soubory a provozní jednotky tvoří předmět plnění. Je vhodné dohodnout i rozsah zařízení staveniště.

Co se týká zpracování jednotlivých „stupňů“ (druhů) projektové dokumentace, je vhodné dohodnout, **kdo a v jakých termínech projedná dokumentaci a se kterými veřejnoprávními orgány.** Zhotovitel např. může provádět jen taková ve smlouvě určená jednání, která využije pro účely dokončení projektu.

Pokud smlouva o dílo zpracování projektů zahrnuje, je třeba zpravidla dohodnout i termíny, v jakých zhotovitel a objednatel projednají doku-



mentaci v průběhu jejího zpracování (např. koncepci řešení; v realizační dokumentaci např. v závěru zpracování). Přitom je třeba dohodnout, jak (a jak dlouho předem) budou zaslány pozvánky k jednání.

Ve smlouvě je též ujednání o tom, **jaké podklady a v jakých lhůtách si je smluvní strany předávají v průběhu zpracování projektů.**

Je též vhodné sjednat, kdy předá (sdělí, že bylo vydáno) objednatel zhotoviteli stavební povolení (pokud nebylo vydáno již před uzavíráním smlouvy). Předáno bude nejpozději při předání a převzetí staveniště.

Případně je možné se dohodnout i na předání specifikace náhradních dílů i na jejich dodávkách a na dodávkách servisních prací, a to pochopitelně nejen pro dobu, kdy po splnění zhotovitel odpovídá za vady, event. pro záruční dobu, ale i pro dobu „pozáruční“.

## **8.7. VĚCI URČENÉ K PROVEDENÍ DÍLA**

Obchodní zákoník určuje, že věci, které má objednatel podle smlouvy opatřit k provedení díla, je povinen předat zhotoviteli v době určené ve smlouvě, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. V pochybnostech se má za to, že o cenu těchto věcí se nesnižuje cena za provedení díla.

**Pokud věci, k jejichž opatření se objednatel zavázal, objednatel neopatří včas, je stanoveno, že mu pro to zhotovitel může poskytnout přiměřenou lhůtu a po jejím marném uplynutí může sám po předchozím upozornění opatřit věci na účet objednatele.** Objednatel je pak povinen uhradit jejich cenu a účelné náklady s tím spojené bez zbytečného odkladu poté, kdy jej o to zhotovitel požádá. Věci, které jsou potřebné k provedení díla a k jejichž opatření není podle smlouvy zavázán objednatel, je povinen opatřit zhotovitel.

Smluvní strany si tedy mohou dohodnout, kdo opatří věci ke zhotovení díla. Pokud tak smluvní strany učiní, platí smluvní ujednání. Jestliže smlouva záležitost opatření věcí neřeší, pak platí, že věci opatří zhotovitel.

**Bylo-li dohodnuto, že věci ke zhotovení díla opatří objednatel, nese tento nebezpečí škody na nich a zůstává jejich vlastníkem až do doby, kdy se zpracováním stanou součástí předmětu díla.**

Pokud se bude jednat o věc převzatou od objednatele do opatrování za účelem její opravy nebo úpravy nebo za účelem jejího zpracování při provádění díla, odpovídá zhotovitel jako skladovatel.

Po dokončení díla nebo po zániku závazku dílo provést je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu vrátit objednateli věci od něho převzaté, jež nebyly zpracovány při provádění díla.

U věcí, které zhotovitel opatřil k provedení díla, má postavení prodávajícího, pokud z ustanovení upravujících smlouvu o dílo nevyplývá něco jiného. V pochybnostech se má za to, že kupní cena těchto věcí je zahrnuta v ceně za provedení díla.

Kromě povinnosti k opatření věcí pro zhotovení díla, **může mít objednatel ještě další sjednané povinnosti – protiplnění, na jejichž splnění závisí včasné a řádné plnění zhotovitele.** Pro případ, že by toto protiplnění (event. podstatné spolupůsobení) nebylo provedeno a objednatel byl v prodlení či neplnil vůbec, je třeba sjednat, jaký to bude mít vliv na dobu předání celého díla a sjednat povinnost úhrady smluvních pokut a škod způsobených případným odvoláním pracovníků ze stavby.

## **8.8. VLASTNICKÉ PRÁVO KE ZHOTOVOVANÉ VĚCI**

Mezi ustanovení, jimiž se smlouva o dílo podle obchodního zákoníku liší od předchozí úpravy „smluv v investiční výstavbě“, patří úprava vlastnického práva ke zhotovované věci a nebezpečí škody na ní.<sup>275</sup> **Obchodní zákoník určuje pro situaci, že zhotovitel zhotovuje věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, že objednatel nese nebezpečí škody na zhotovované věci a je jejím vlastníkem, jestliže smlouva nestanoví něco jiného.**

---

<sup>275</sup> K tomu viz např. Pomykalová, M.: Závazek k provedení díla podle obchodního zákoníku, Právní praxe v podnikání, č. 10/1998, s. 1 a násl.

V jiných situacích, než je uvedeno výše, nese zhotovitel nebezpečí škody na zhotovované věci a je jejím vlastníkem.<sup>276</sup> Je však i zde možno dohodnout se jinak. Pro určení přechodu nebezpečí škody na zhotovované věci ze zhotovitele na objednatele se použije obdobně ustanovení o přechodu nebezpečí škody na zboží z prodávajícího na kupujícího. Na zhotovitele nepřechází nebezpečí škody na věci, jež je předmětem údržby, opravy nebo úpravy, ani vlastnické právo k ní.

**Určení toho, kdo nese nebezpečí škody na věci a kdo k ní má vlastnické právo, má pochopitelně značný význam.** To lze dokumentovat například u zhotovování díla ve výstavbě. Bude-li ve smlouvě dohodnuto, že vlastníkem je zhotovitel (pak lze ovšem doporučit zhotoviteli pojištění věci a s pojistným uvažovat při sjednávání ceny) a objednatel například naplnil podmínky zahájení konkursního řízení, nebude dílo zahrnuto do konkursní podstaty. Důsledkem této situace je ovšem právě ta skutečnost, že zhotovitel nese nebezpečí škody na zhotovované věci (není-li sjednáno jinak).

Naopak, bude-li vlastníkem díla objednatel, potom by se dílo do konkursní podstaty mělo zahrnout a pohledávku zhotovitele na zaplacení díla uplatnit při soupisu pohledávek všech věřitelů. Tato pohledávka tedy podle konkrétní situace může být případně uspokojena i v nepatrném rozsahu, event. vůbec. Zhotovitel ovšem nenese nebezpečí škody na věci. Nic však nebrání jedné z možných podob dohody, že k dodávkám nese nebezpečí rizik nahodilého poškození objednatel, ale až do úplného zaplacení díla je vlastníkem zhotovitel.

**Je tedy možné, že vlastníkem bude jedna smluvní strana a nebezpečí nahodilého poškození ponese strana druhá.**

Lze též smluvně sjednat určitým způsobem vlastnictví a nositelství nebezpečí ze škod pro pozemky, dosavadní stavby a porost předané zhotoviteli k užívání či péči (v průběhu výstavby) a jiným způsobem pro zhotovované dílo samé.

Konkrétní smluvní úprava musí vycházet z konkrétních podmínek týkajících se smluvních stran a charakteru díla. Zejména je třeba vzít do úvahy způsob a termíny placení, která strana byla příp. nucena vzít si úvěr, zda je dílo předmětem zástavního práva, zda se stává součástí jiného díla apod.

---

<sup>276</sup> Viz tamtéž.

**Nemělo by být opomenuto též ujednání o včasném zajištění proti škodám a o pojištění díla v době rozestavenosti.** Smluvně je vhodné řešit i otázky spojené s případným zánikem závazků provést dílo.<sup>277</sup>

**Má-li ke zhotovené věci vlastnické právo zhotovitel** a závazek provést dílo zanikne z důvodu, za který neodpovídá objednatel, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení ceny věci zhotovitelem od něho převzatých, které zhotovitel zpracoval při provedení díla nebo které nelze vrátit. Nárok objednatele na náhradu škody tím není dotčen.

Zanikne-li však závazek provést dílo z důvodu, za který odpovídá objednatel, je objednatel oprávněn požadovat úhradu toho, o co se zhotovitel obohatil. Tato úprava obchodního zákoníku řeší v obou případech problematiku v situacích, kdy má vlastnické právo zhotovitel, a rozlišuje, kdy zanikne závazek z důvodů, za které objednatel neodpovídá či naopak z důvodů, kdy tomu tak není.

Navazující ustanovení (§ 544 obchodního zákoníku) je řešením počítajícím s případy, kdy má vlastnické právo objednatel.

**Má-li ke zhotovované věci vlastnické právo objednatel** a věc nelze vzhledem k její povaze vrátit nebo předat zhotoviteli, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli to, o co se objednatel zhotovováním věci obohatil, jestliže závazek zanikl z důvodu, za který objednatel neodpovídá.

Zanikl-li pak ve stejných případech z důvodů, za něž objednatel odpovídá, může zhotovitel požadovat úhradu ceny věcí, které účelně opatřil a jež se zpracováním staly součástí zhotovované věci, pokud cena těchto věcí není zahrnuta v nároku zhotovitele podle speciálního ustanovení (níže viz § 548 odst. 2 obchodního zákoníku).

Objednatel může být vlastníkem zhotovované věci na základě zákona (např. vlastníkem stavby zhotovované na jeho pozemku) nebo na základě smluvního ujednání. Ustanovení počítající s případy vlastnického práva objednatele (§ 544 obchodního zákoníku) platí obdobně v případech, kdy předmětem díla je montáž, údržba, oprava nebo úprava věci. Je tomu tak proto, že zde bývá objednatel vlastníkem již před zahájením činnosti.

---

<sup>277</sup> K těmto otázkám viz Rozsudek NS ČR z 30. června 1998 čj. Odon 147-97-68 in Právo a podnikání, příloha č. 9/98, s. I.

Při řešení otázek vlastnických vztahů v praxi se setkáváme i s tím, že pro vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem na jedné straně a vztahy mezi zhotovitelem a jeho subdodavatelem na straně druhé nejsou volena kompatibilní řešení. Pro tentýž předmět plnění je v jedné smlouvě sjednáno (event. vyplývá ze zákona) vlastnické právo objednatele a v subdodavatel-ské smlouvě vlastnické právo subdodavatele. Takovým řešením je třeba se vyvarovat a **sjednat v celém dodavatelském systému shodný vlastnický režim.**

Při kolizích je zřejmě třeba dávat přednost ujednání mezi zhotovitelem a objednatelem před ujednáním zhotovitele se subdodavatelem. De lege ferenda by na to mohlo být pamatováno příslušným ustanovením.

## **8.9. CENA ZA DÍLO, FAKTURACE, PLACENÍ**

Zatímco náš právní řád pamatuje i takové doby, kdy cena zásadně nebývala podstatnou náležitostí dřívějších hospodářských smluv (posléze pak podstatnou náležitostí byla), **dnes je ujednání o ceně u smlouvy o dílo (a u smlouvy kupní) povinností, kterou stanoví obchodní zákoník. Cena může být dohodnuta nebo může být dohodnut způsob určení ceny, popř. může z jednání smluvních stran vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení ceny.**

Podle obchodního zákoníku (§ 546) je objednatel povinen zhotoviteli zaplatit cenu dohodnutou ve smlouvě nebo určenou způsobem stanoveným ve smlouvě. Není-li cena takto dohodnutá nebo určitelná, a smlouva je přesto platná (tj. „když z jednání smluvních stran vyplývá vůle...“), je objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platí za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných obchodních podmínek. Při sjednávání cen se používá např. i cen paušálních, skupinových apod.

Pro případ úvah o vzniku smlouvy v souladu se zákonem bez dohody o ceně je nutné, aby smluvní strany předem zvážily důsledky tohoto postupu opravdu pečlivě.

Za situace, kdy by docházelo k pohybu cenových hladin směrem nahoru, ztrácí zásadně na ceně zhotovitel přímo úměrně s časem, který plyne

mezi dobou uzavření smlouvy a dobou, kdy mu vznikne právo na úplatu, event. účtování (fakturování) ceny. **Cena se totiž v těchto situacích určuje podle doby uzavření smlouvy. Při takovém jejím určování pak není třeba vycházet jen z určení podle shodného díla** (to například u atypických staveb nemusí vůbec existovat), **ale stačí vycházet z ceny srovnatelného díla.** Musí jít ovšem o dílo zhotovené za obdobných obchodních podmínek (např. obdobného „spolupůsobení“ objednatele, obdobné doby plnění, obdobné složitosti díla a jeho obdobného umístění, obdobných platebních podmínek a podobně). Takové určování ceny u díla ovšem nebude jednoduché a zřejmě může vést ke sporům.

**Při uzavírání smlouvy při zhotovování díla je možno sjednat, respektive poskytnout zálohy.** Sjednání a poskytnutí záloh k ceně za dílo se nedotýká účinků v obchodním zákoníku citovaných ustanovení (viz níže § 548 a § 549 obchodního zákoníku).

Je-li sjednána „pevná cena“, pak se může stát, že zhotovitel případně nedosáhne (např. když dojde ke zvýšení ceny některých vstupních dodávek nad očekávanou hladinu cen) předpokládaného kladného hospodářského výsledku. Naopak při některých příznivých skutečnostech (např. se podaří kontrahovat kvalitní subdodávku s cenou nižší než bývá obvyklé) tomu může být naopak.

Přítom způsobu stanovení ceny tvoří široký vějíř řešení (např. odkazy na ceníky, kalkulační vzorce apod.).

Pro určení ceny je přitom také možné, aby byly zpracovávány rozpočty. U smlouvy o dílo bývá určována cena podle rozpočtu poměrně často. Typické to bude zejména ve výstavbě, ale může tomu tak být i ve vývoji a výzkumu (například ve vývoji nového strojně-technologického zařízení). Otázkám určení ceny podle rozpočtu se věnuje ustanovení § 547 obchodního zákoníku.

**Na výši ceny nemá podle obchodního zákoníku vliv, že cena byla určena na základě rozpočtu, jenž je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy.**

Jestliže však byla cena určena na základě rozpočtu, ohledně něhož ze smlouvy vyplývá, že se nezaručuje jeho úplnost, může se zhotovitel domáhat přiměřeného zvýšení ceny, objeví-li se při provádění díla potřeba čin-

ností do rozpočtu nezahrnutých, pokud tyto činnosti nebyly předvídatelné v době uzavření smlouvy.

**Rozpočet s nezaručenou úplností** lze při výstavbě použít například u rekonstrukcí a modernizací, kdy je v rozpočtu na základě výsledků průzkumů (s řádnou odbornou pečlivostí provedených) předaných objednatelům uvažováno s určitým počtem jednotek materiálu včetně prací. Při realizaci je pak možné při demontáži dosavadního zařízení zjistit zvýšenou potřebu těchto jednotek. Musí však být současně naplněna podmínka, že to nebylo možno předvídat při uzavření smlouvy.

Kromě rozpočtu s nezaručenou úplností zná obchodní zákoník i **rozpočet nezávazný**. Byla-li cena určena na základě rozpočtu, který se podle smlouvy považuje za nezávazný, může se zhotovitel domáhat, aby byla cena zvýšena o částku, o niž nevyhnutelně převyšší náklady účelně vynaložené zhotovitelem náklady zahrnuté do rozpočtu.

Označení rozpočtu za nezávazný se zejména bude využívat v období, v němž bude reálně předvídat pohyb cenových hladin. Zhotovitel bude muset nejen prokazovat, že došlo ke zvýšení cen, ale také bude muset prokazovat, že právě tyto vstupy musel použít, neboť to bylo nevyhnutelné. K označení rozpočtu za nezávazný je ovšem vhodné další podrobnější ustanovení ve smlouvě, např. o tom, od jakých subdodavatelů bude zhotovitel nakupovat a v jaké době.

Aby nebyla ztížena otázka důkazů a komplikovaného výpočtu (rozpočty totiž obsahují desítky, mnohdy stovky položek), není vyloučeno sjednat nezávaznost rozpočtu jen u položek rozhodujících.

**Nesouhlasí-li objednatel se zvýšením ceny, určí její zvýšení soud na návrh zhotovitele.**

**Zhotoviteli však zaniká nárok na určení zvýšení ceny podle ustanovení o rozpočtu s nezaručenou úplností (§ 547 odst. 2 obchodního zákoníku) a o rozpočtu nezávazném (§ 547 odst. 3 obchodního zákoníku), jestliže neoznámí nutnost překročení rozpočtové částky a výši požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázalo (nikoli tedy kdy k tomu došlo, ale kdy se tak ukázalo), že je nevyhnutelné překročení ceny, jež byla určena na základě rozpočtu.**

Ustanovení o rozpočtu s nezaručenou úplností a o rozpočtu nezávazném chrání zhotovitele. Obecně by nebylo možno vyloučit, že zvýšení by mohlo být řádově vyšší. Proto obchodní zákoník obsahuje i text, kterým chce prospívat objednateli.

**Objednatel může bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy, požaduje-li zhotovitel podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (§ 547 odst. 2 a § 547 odst. 3 obchodního zákoníku) zvýšení ceny, jež přesahuje o více než 10 % cenu stanovenou na základě rozpočtu.** V tomto případě je objednatel povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu. Vzhledem k dispozitivnosti textu zákona je ovšem 10 % limit možno sjednat v jiné výši.

Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu v době sjednané ve smlouvě. Pokud ze smlouvy nebo obchodního zákoníku nevyplývá něco jiného, **vzniká nárok na zaplacení ceny provedením díla** (§ 548 odst. 1 obchodního zákoníku). Realizace tohoto ustanovení přichází v úvahu též v těch situacích, kdy objednatel neoprávněně odmítá dílo převzít.

V praxi je sjednáván platební režim tak, že placení zpravidla předchází odsouhlasení „soupisu provedených prací“, „zjišťovacích protokolů“ a zápisu o převzetí (resp. protokolu o převzetí).

Odstoupí-li zhotovitel od smlouvy pro prodlení objednatele a nespočívá-li překážka pro splnění povinnosti objednatele v okolnostech vylučujících odpovědnost, náleží zhotoviteli cena, na kterou má nárok na základě smlouvy. Od této ceny se však odečte to, co zhotovitel ušetřil neprovedením díla v plném rozsahu (§ 548 odst. 2 obchodního zákoníku).

**Pokud se strany dohodnou po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a nesjednají-li jeho důsledky na výši ceny, je objednatel povinen zaplatit jen cenu přiměřeně sníženou. Naopak dohodnou-li se tímto způsobem na rozšíření díla, je objednatel povinen zaplatit cenu přiměřeně zvýšenou.**

Objednatel je povinen zaplatit cenu zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla, pokud se strany dohodnou po uzavření smlouvy na změně díla a nesjednají-li její důsledky na výši ceny (§ 549 obchodního zákoníku).



Při dohodě o ceně je kromě obchodního zákoníku určující i zákon o cenách a další předpisy. Obecně jsou však ceny, a to i ve výstavbě, volnými cenami. Je však třeba vycházet ze zásady poctivého obchodního styku. Zisk by přitom měl být přiměřený. Lze sjednávat i cenové doložky (tak jako u kupních smluv) i měnové doložky (tak jako u závazků v mezinárodním obchodu). Lze tak mj. limitovat inflační vlivy i kurzovní rozdíly.

V těch případech, na které se vztahuje zákon o zadávání veřejných zakázek, je třeba respektovat zákon o veřejných zakázkách.

Na rozdíl od dřívějšího hospodářského zákoníku neupravuje obchodní zákoník obecně otázky účtování (fakturování) a placení (s výjimkou § 13a a 369a). Lze však jen doporučit, aby si tyto otázky (což ostatně platí i pro jiné smlouvy) dohodly strany ve smlouvě.

**V otázkách placení je možno široce využít smluvní volnosti, kterou III. část obchodního zákoníku umožňuje.** Lze dohodnout placení záloh, vystavování dílčích faktur, příp. zda se bude vůbec fakturovat. Pokud by došlo k dohodě o provádění fakturace, je vhodné dohodnout lhůty pro vystavení faktury (faktur), náležitosti faktur, lhůty splatnosti, sankce (smluvní pokuty při nedodržení některého ujednání) a výši úroku pro případ pozdní úhrady (dohodnout výši úroku považujeme za vhodnější než zjišťovat úrok podle změněného ustanovení § 369 obchodního zákoníku).

**Je možno též dohodnout různé způsoby placení:** převodem (na příkaz plátce), inkasem (na příkaz příjemce), placením směnkou (směnkami), za použití dokumentárního akreditivu atd.

Za místo splnění peněžitého závazku je podle obchodního zákoníku považováno sídlo nebo místo podnikání, případně bydliště věřitele (§ 337), respektive je splněno připsáním částky na účet věřitele (§ 339). Objednatelé se často pokusí dohodnout se zhotoviteli jinak (např. odepsáním částky z účtu dlužníka). Pokud se to nepodaří, lze předpokládat možná ujednání (zejména tam, kde půjde o značné částky) o tom, že po splnění peněžitého závazku bude tato skutečnost zhotovitelem písemně potvrzena.

## 8.10. ZPŮSOB PROVÁDĚNÍ DÍLA

### 8.10.1. Kontrola díla

Na problematiku ceny za dílo v obchodním zákoníku navazují ustanovení o způsobu provádění díla. **Výslovně je uvedeno, že je objednatel oprávněn kontrolovat provádění díla.** Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem.

Jestliže tak zhotovitel díla neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení smlouvy (§ 345 odst. 2), je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

**Kontrola díla může být průběžná.** Zejména ve výstavbě však může být praktické sjednat dobu provedení některých kontrol ve smlouvě, zejména u prací, které budou v dalším průběhu zakryty. Pokud by nebyla sjednána specifická ujednání ve smlouvě, nemá obecně vliv případné neprovedení kontroly na možnost uplatnit odpovědnost za vady.

Protože u smlouvy o dílo budou přicházet v úvahu věci nebo pokyny převzaté k provádění díla od objednatele a ty mohou být případně nevhodné, ukládá obchodní zákoník zhotoviteli zvláštní upozorňovací povinnost.

**Zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla,** jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče.

Jestliže nevhodné věci nebo pokyny překážejí v řádném provádění díla, je zhotovitel povinen jeho provádění v nezbytném rozsahu přerušit do doby výměny věcí nebo změny pokynů objednatele nebo písemného sdělení, že objednatel trvá na provádění díla s použitím předaných věcí a daných pokynů.

O dobu, po kterou bylo nutno provádění díla přerušit, se prodlužuje lhůta stanovená pro jeho dokončení. Zhotovitel má rovněž nárok na úhradu

nákladů spojených s přerušением provádění díla nebo s použitím nevhodných věcí do doby, kdy jejich nevhodnost mohla být zjištěna.

**Pokud přes splnění upozorňovací povinnosti objednatel na použití svých nevhodných věcí nebo pokynů (vstupů) písemně trval, neodpovídá zhotovitel za nemožnost dokončení díla nebo za vady dokončeného díla způsobené těmito vstupy.** Při nedokončení díla má zhotovitel nárok na cenu sníženou o to, co ušetřil tím, že neprovedl dílo v plném rozsahu.

Zhotovitel, který nesplnil upozorňovací povinnost, odpovídá za vady díla způsobené použitím nevhodných věcí předaných objednatelem nebo pokynů daných mu objednatelem.

Kromě zvláštní upozorňovací povinnosti má zhotovitel i zvláštní povinnost oznamovací (kromě obecné oznamovací povinnosti vyjádřené v obecných ustanoveních obchodního zákoníku o náhradě škody).

**Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se věci, na níž má být provedena oprava nebo úprava, nebo místa, kde má být dílo provedeno, a tyto překážky znemožňují provedení díla dohodnutým způsobem, je zhotovitel povinen to oznámit bez zbytečného odkladu objednateli a navrhnout mu změnu díla.** Plnění této povinnosti může být praktické i u rekonstrukcí a modernizací ve výstavbě.

Další text obchodního zákoníku (§ 552 odst. 1 věta druhá a třetí) zohledňuje rizika zhotovitele s takovým plněním – do dosažení dohody o změně díla je zhotovitel oprávněn provádění díla přerušit. Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě na změně smlouvy, může kterákoli ze stran od smlouvy odstoupit.

Jestliže zhotovitel postupuje s odbornou péčí a neporušil svou povinnost zjistit před započítím provádění díla výše uvedené skryté překážky, nemá žádná strana nárok na náhradu škody; zhotovitel má nárok na cenu za část díla, jež bylo provedeno do doby, než překážky mohl odhalit při vynaložení odborné péče.

Jak jsme již uvedli, je objednatel oprávněn kontrolovat provádění díla. Kromě kontroly uskutečňované průběžně bude přicházet v úvahu i kontrola předmětu díla na určitém stupni jeho provádění.

**Stanoví-li smlouva, že objednatel je oprávněn zkontrolovat předmět díla na určitém stupni jeho provádění, je zhotovitel povinen včas objednatel pozvat k provedení kontroly.** Nesplní-li zhotovitel tuto povinnost, je povinen umožnit objednateli provedení dodatečné kontroly a nést náklady s tím spojené (§ 553 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku).

Nedostaví-li se objednatel ke kontrole, na kterou byl řádně pozván nebo která se měla konat podle dohodnutého časového rozvrhu, může zhotovitel pokračovat v provádění díla. Jestliže však účast na kontrole byla objednateli znemožněna překážkou, kterou nemohl odvrátit, může objednatel bez zbytečného odkladu požadovat provedení dodatečné kontroly, je však povinen zhotoviteli nahradit náklady způsobené opožděním kontroly (§ 553 odst. 3 obchodního zákoníku).

Při provádění díla může v jednotlivých etapách díla docházet k „**zakrývání prací**“. „Zakrývání prací“ je jedním z případů, kdy je třeba provést kontrolu na určitém stupni jeho provádění. Pozvání objednatel (výzva objednateli) a povinnost účasti objednatel při „zakrývání prací“ obvykle mívá zvláštní smluvní ujednání.

Dřívější předpisy ve výstavbě (tzv. základní podmínky dodávek) rovněž počítaly s průběžnou kontrolou odběratelské strany. Funkcionář – zástupce investora, který plnil i tyto úkoly, vykonával předpisy stanovenou funkci tzv. technického dozorce (technického dozoru investora – viz zrušené vyhlášky č. 104/1973 Sb. a č. 13/1985 Sb. ve znění vyhlášky č. 29/1990 Sb.).

Podle rozsahu výstavby (u drobných staveb to nebude třeba) je podle našeho názoru vhodné dohodnout ve smlouvě výkon technického dozoru a rozsah oprávnění konkrétních zástupců objednatel a zhotovitel k činnostem probíhajícím přímo na stavbě.

**Rovněž považujeme za vhodné konkretizovat podrobnosti vedení stavebního (montážního) deníku.** Připomeňme jen, že se deník vede zásadně ode dne zahájení prací na staveništi až do dne ukončení prací a odstranění všech vad.

**Deník slouží k zaznamenávání všech důležitých (resp. dalších dohodnutých) skutečností a okolností týkajících se výstavby a může mimo jiné sloužit jako významný důkazní prostředek.** Do deníku pak provádějí zápisy i orgány státního stavebního dohledu a orgány státní správy obecně. Deník slouží také jako běžný komunikační prostředek při zajištění

spolupůsobení smluvních stran na stavbě. Základní otázky stavebního deníku upravuje dnes příloha vyhlášky o dokumentaci staveb.

U složitějších staveb může pak být dohodnuto i vedení tzv. knihy víceprací, která rovněž dokumentuje dohody smluvních stran o rozšíření prací a může napomáhat např. při provádění § 549 obchodního zákoníku.

### 8.10.2. Spolupůsobení

**Spolupůsobení, tj. plnění jednotlivých povinností, na nichž je závislé včasné plnění partnera, je pro výstavbu typické** (např. při ukládání beztlakých zemních nádrží zajistí objednatel – je-li to dohodnuto – na příslušné místo přívod vody pro jejich těsnostní zkoušku, ve stanovených dobách umožní zhotoviteli na příslušných místech odběr elektrické energie pro svářečské práce na rozvodu potrubí apod.).

Pokud není prováděna dodávka „na klíč“ a objednatel má ve výstavbě jako smluvní partnery více zhotovitelů, musí být přesně prováděno i postupné předávání pracoviště. Může být též dohodnuto dočasné využívání jednotlivých objektů objednatele jako zařízení staveniště.

**Otázky zařízení staveniště, tj. otázky budování nových či využití dosavadních objektů a zařízení pro sociální, provozní a výrobní účely zhotovitele (zhotovitelů) je opět vhodné dohodnout ve smlouvě.** (Jedná se např. o objekty pro stravování, ubytování pracovníků, kryté i otevřené sklady, a mj. přípojky inženýrských sítí.)

Dohodnout je případně třeba i otázky **přepravních dispozic a vykládky zásilek**. Dá se říci, že úměrně s rozsahem díla může růst i rozsah jednání o spolupůsobení.

U rozsáhlé výstavby je sjednána ve smlouvě řada vzájemných dílčích plnění (protiplnění). Některá mohou mít pro celkový výsledek zásadní význam, jiná mohou mít v daném případě jen okrajovou povahu (příkladem prvních může být nepředání stavební připravenosti, příkladem posléze uvedených jen nedostavení se objednatele k dílčímu zakrývání prací, které se posléze stanou nepřístupnými).

Při sjednávání otázek spolupůsobení je proto možné dohodnout, které dílčí povinnosti objednatele jsou těmi, na jejichž včasném splnění závisí včasné plnění zhotovitele.

Smluvně je možno volit různá řešení při spolupůsobení objednatele od minimálního rozsahu až po rozsah velmi podstatný. To zřejmě najde i svoje vyjádření v ceně díla, kdy při minimu spolupůsobení bude cena zřejmě vyšší. Přitom žádné zvolené řešení nelze paušálně odsoudit. Komplexní plnění s minimem jeho spolupůsobení sice objednatele méně zatěžuje, v konkrétních případech se však může stát, že pak zhotovitel např. přesuňuje na stavbu mechanismy, které objednatel vlastní a plně nevyužívá, což nemusí být pro obě strany ekonomicky výhodné.

**Dohodnuté spolupůsobení a rozsah spolupráce by však měl být vyjádřením smluvní vůle obou stran o racionálním řešení, nikoli výsledkem zneužití faktického silnějšího postavení některé ze smluvních stran.** (Rubem racionálního řešení by např. bylo, kdyby zhotovitel nutil objednatele, aby od třetí osoby zakoupil speciální zařízení, které jinak nevyužije, a to proto, aby si jej v době výstavby vypůjčoval, nebo kdyby např. objednatel trval na tom, že si vodu potřebnou pro zkoušky musí zhotovitel zajistit sám a měl k dispozici dostatečný vodní zdroj).

Pro dohodnuté spolupůsobení pro postupně probíhající práce nemusí být doba jejich provádění dohodnuta ve smlouvě (jejich druh však ano), ani uvedena v příp. harmonogramu prací, pokud jde o velmi dílčí otázky u rozsáhlé akce, kdy nelze jejich provádění stanovit s denní přesností a jedná se o spolupůsobení krátkodobé (např. přímá přítomnost hasičů z útvaru objednatele při provádění některých prací). U takové dohodnuté kategorie spolupůsobení může být sjednáno, že se vyžádání provede např. zápisem ve stavebním (montážním) deníku a dohodne se, kolik dní předem bude vyžádání provedeno.

Obecně by však v rámci spolupůsobení mělo být i na stanovení konkrétních lhůt těchto plnění pamatováno přímo ve smlouvě.

**Mimo rozsah ujednání ovšem nemohou u spolupůsobení zůstat ani ujednání o jejich úplatě (ujednání o úplatě může vést k racionálnosti jejich rozsahu) či bezúplatnému poskytnutí (což může mít příp. další příznivý vliv na cenu díla).**

Objednatel i zhotovitel přitom musí zvažovat, zda se pro případ porušení povinnosti smluvní strany bude vycházet ze zákonné úpravy odpovědnosti za škodu nebo zda se případně sjednají smluvní pokuty.

**Povinnost k včasnému předání staveniště, event. zařízení staveniště, příp. předání montážního pracoviště patří mezi rozhodující povinnosti objednatele.** Případné prodlení je v tomto případě prodlením, které znemožňuje plnění zhotovitele. Aby se předešlo event. rozporovým jednáním či sporům, je možno pro tento případ ujednat řešení již ve smlouvě. Možná řešení jsou pochopitelně různá, např. lze sjednat (a modifikovat ustanovení § 365 obchodního zákoníku), že o prodlenou dobu se prodlouží i doba splnění (příp. i o delší sjednanou dobu), příp. že prodlení zakládá právo k prodloužení doby plnění (o sjednanou dobu), nebo lze sjednat, že doba plnění se neprodlouží, zvýší se však cena sjednaným způsobem apod.

Lze pochopitelně rovněž sjednat, jak bude včasné spolupůsobení dokumentováno (např. sepsáním zápisů či zápisem ve stavebním deníku), příp. jak bude dokumentováno, nepůjde-li o spolupůsobení řádné. Lze i dohodnout, zda je možno v daném případě spolupůsobení částečné nebo nikoli.

**Konkrétně při předání staveniště je vhodné definovat, o jaké místo se jedná, jak je vymezeno a jaký je jeho stanovený rozsah.** Může být dohodnuto, jak je staveniště vytyčeno s odkazem na příslušnou dokumentaci.

Začasté bude třeba v návaznosti na dohodnutý rozsah předmětu plnění sjednat předání podkladu, v němž budou uvedeny všechny rozvodné sítě, kanalizace a další zařízení, event. prohlášení, že takových není.

Jestliže se jedná o stavbu v místech, která vyžadují zvláštní opatření ochrany protipožární, hygienické, ochrany životního prostředí, je potřeba dohodnout mj. označení daných prostorů.

Ve smlouvě by se nemělo případně zapomenout – podle povahy plnění – i na eventuální spolupůsobení při odvodnění stavby.

Rovněž bude začasté vhodné sjednávat **zřízení či užívání cest** pro příchod a příjezd, jakož i zabezpečení osvětlení, zřízení přívodu elektrické energie, vody apod. Ujednávat by se mělo také to, **kdo obstará povolení k užívání veřejných ploch** a kdo bude hradit příslušné poplatky. Součástí

smlouvy mohou být i ujednání ve spolupůsobení při přeložkách podzemních vedení a překopech veřejných komunikací.

Předmětem dohody budou i **tzv. vstupy na staveniště** (pracoviště). Dohodnuto přitom bude, kteří zástupci objednatele jsou oprávněni ke vstupu a pokud se staveniště nachází ve zvlášť střeženém prostoru, jak bude zajištěn vstup pro pracovníky zhotovitele.

V úvahu pak může přicházet i **spolupůsobení při odstraňování odpadů** a nečistot vzniklých zhotovováním díla.

Stranou zájmu účastníků smlouvy nezůstane začasté ani problematika **střežení a event. oplocení staveniště**.

Vhodné je též sjednat spolupůsobení **při přípravě a provádění zkoušek, při převzetí díla a vyklizení staveniště**.

Může být dohodnuto i spolupůsobení (např. podrobnosti zajištění vstupu) pro případ odstraňování vad díla zhotovitelem po splnění, např. v záruční lhůtě nebo při oznámení vad po splnění.

Může se jednat i o poskytnutí mechanismů, lešení, montážních plošin, pomoc při přepravě a skladování hmot, příp. provádění dalších činností.

Při sjednávání spolupůsobení ve smlouvách o dílo ve výstavbě **lze široce smluvně využít skutečnosti, že právní úprava je stručná a zásadně dispozitivní, smlouvu lze vhodně „tvořit“ podle konkrétních podmínek;** někteří autoři – např. prof. Hajn – hovoří o uplatnění „umění kontrahovat“.

### 8.10.3. Zkoušky, předání a splnění

Ve smlouvě bychom neměli opomenout ani ujednání o zkouškách a splnění závazku.

Podle zákona (§ 554 obchodního zákoníku) **splní zhotovitel svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli v dohodnutém místě, jinak v místě stanoveném tímto zákonem.** Je-li místem předání jiné místo, než je uvedené v zákonu (§ 554 odst. 2 a 4 obchodního zákoníku), vyzve zhotovitel objednatele k převzetí díla.

Není-li toto místo dohodnuto a smlouva zahrnuje – v souladu s charakterem díla – povinnost zhotovitele odeslat předmět díla, uskutečňuje se



předání předmětu díla jeho předáním prvním dopravci, který má uskutečnit přepravu do místa určení. Zhotovitel umožní objednateli uplatnění práv z přepravní smlouvy, pokud taková práva nemá objednatel již na základě této smlouvy.

Jestliže smlouva nestanoví místo předání ani povinnost zhotovitele odeslat předmět díla, uskutečňuje se předání v místě, v němž se podle smlouvy mělo dílo provádět. Není-li ve smlouvě toto místo určeno, uskutečňuje se předání v místě, o němž objednatel věděl nebo musel vědět v době uzavření smlouvy, že v něm bude zhotovitel dílo provádět.

V případech, které nejsou výše popsány (na něž se nevztahují ustanovení § 554 odst. 1 a 3 obchodního zákoníku), se uskutečňuje předání díla v místě, kde má zhotovitel sídlo nebo místo podnikání, popřípadě bydliště nebo organizační složku, jestliže její místo včas objednateli oznámí.

Předáním zhotovené věci k ní objednatel nabývá vlastnické právo, jestliže je do té doby měl zhotovitel, a na objednatele přechází nebezpečí škody na zhotovené věci, jestliže je do této doby nesl zhotovitel.

Ustanovení § 444 až 446, § 455 až 459 a § 461 obchodního zákoníku, tj. ustanovení o kupní smlouvě, zde platí obdobně. K tomu připomeňme, že ustanovení § 444, § 458 a § 459 obchodního zákoníku jsou kogentní (není se tedy od nich možné dohodou stran odchýlit).

**Požádá-li o to kterákoli strana, sepíše se o předání předmětu díla zápis, který podepíše obě strany. Ujednání o zápisu a jeho obsahu ve smlouvě, zejména ve výstavbě, lze jen doporučit.**

Rovněž můžeme doporučit ujednání o tom, co strany považují za řádné ukončení díla a o podrobnostech předání: jak bude přejímka probíhat, kdo přejímací řízení svolá, v jaké lhůtě předem a podobně. Otázky předání lze co do svého významu hodnotit stejně jako otázky uzavření smlouvy.

Podle charakteru díla a ujednání smluvních stran může smlouva zahrnout povinnost zhotovitele předmět odeslat. Nezahrnuje-li smlouva povinnost zhotovitele předmět díla odeslat, splní zhotovitel svou povinnost provést dílo, jestliže umožní objednateli nakládat s předmětem díla řádně provedeným v místě stanoveném zákonem (§ 554 obchodního zákoníku).

Zahrnuje-li závazek zhotovitele provést montáž jím zhotovené, opravené nebo upravené věci, je závazek splněn řádným provedením této montáže (§ 555 odst. 1 obchodního zákoníku).

**Jestliže podle smlouvy má být řádné provedení díla prokázáno provedením dohodnutých zkoušek, považuje se provedení díla za dokončené až poté, co byly tyto zkoušky úspěšně provedeny. K účasti na zkouškách je zhotovitel povinen objednatele včas pozvat.** Neúčast objednatele na zkouškách, k jejichž provedení byl včas pozván, nebrání provedení zkoušek.

Ustanovení § 553 odst. 3 obchodního zákoníku o opakování zkoušek platí obdobně. **Výsledek zkoušek se zachytí v zápisu podepsaném oběma stranami.** Není-li objednatel přítomen, podepíše zápis místo něho hodnověrná a nestranná osoba, která se zkoušek zúčastnila (§ 555 odst. 2 až 4 obchodního zákoníku).

Provádění zkoušek bude typické zejména ve výstavbě, ale např. i při vývoji a výzkumu. **Pokud budou zkoušky a jejich výstupy stanoveny předpisy nebo závaznými normami normalizační soustavy (ČSN), je třeba tuto skutečnost respektovat** (například předepsaná měření a výchozí revizní zprávy). Tam, kde druh zkoušek předepsán není, doporučujeme dohodnout jej ve smlouvě, respektive uvést jej v její příloze a přesně popsat.

Zkoušky se mimo jiné liší podle rozsahu provedení, který ověřují. Podle obchodních zvyklostí (viz výše) lze hovořit o zkouškách ověřujících provedení (individuální vyzkoušení, kdy dílem je zhotovené zařízení včetně montáže; zkoušet se může úplnost a funkce stroje a kvalita montáže), o zkouškách ověřujících funkci strojně-technologického zařízení ve vazbě na všechny složky plnění, tj. například ve vazbě na kvalitu projektu, zařízení i montáží (lze rozlišovat tyto zkoušky před přechodem zařízení k provozním podmínkám – komplexní vyzkoušení a za provozních podmínek – zkušební provoz).

Sjednat lze rovněž dosažení určitých parametrů ve stanovených dobách v průběhu zkoušek i v jejich závěru a ověření funkce zařízení na projektovaných parametrech (ověřovaných například měřeními a výpočty) po stanovenou dobu – garanční zkoušky, sjednat lze i ukazatele spolehlivosti (viz výše).

Pro provádění některých zkoušek je vhodné dohodnout ve smlouvě zpracování zvláštní dokumentace (např. pro komplexní vyzkoušení, zkušební provoz a garanční zkoušky), doby zpracování návrhu a jejího odsouhlasení. V návrhu bude i způsob ověřování zkoušek a stanovení, kdy proběhly úspěšně a obsah zápisu (zápisů o nich).

Spočívá-li dílo v jiném výsledku činnosti než ve zhotovení věci, montáži, údržbě, opravě nebo úpravě věci, je zhotovitel povinen při této činnosti postupovat v rámci stanoveném smlouvou s odbornou péčí tak, aby se dosáhlo hmotně zachyceného výsledku činnosti určeného ve smlouvě. Zhotovitel je povinen hmotně zachycený výsledek předat objednateli (§ 556 obchodního zákoníku).

Toto ustanovení se bude vztahovat např. na programová vybavení a projektové dokumentace. Výsledek činnosti, jež je předmětem díla podle tohoto ustanovení (podle § 556 obchodního zákoníku), je zhotovitel oprávněn poskytnout i jiným osobám než objednateli, pokud to dovoluje smlouva. Neobsahuje-li smlouva zákaz tohoto poskytnutí, je k němu zhotovitel oprávněn, není-li to vzhledem k povaze díla v rozporu se zájmy objednatele.

Ve smlouvě doporučujeme uvést dovolení nebo zákaz. Pokud by tomu tak nebylo, bude se zkoumat, zda oprávnění zhotovitele není v rozporu se zájmy objednatele.

**Je-li předmětem díla podle § 556 obchodního zákoníku výsledek činnosti, který je chráněn právem z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, je objednatel oprávněn použít jej pouze k účelu vyplývajícímu z uzavřené smlouvy o dílo.** K jiným účelům je oprávněn jej použít jen se souhlasem zhotovitele. Je v zájmu objednatele, pokud by nechtěl žádat zhotovitele o souhlas, aby účel použití byl ve smlouvě sjednán.

Zhotovitel odpovídá za porušení práva jiné osoby z průmyslového vlastnictví nebo jiného duševního vlastnictví v důsledku použití předmětu díla, jestliže k tomuto porušení dojde podle českého právního řádu nebo podle právního řádu státu, kde má být předmět díla využit, a zhotovitel o tom věděl v době uzavření smlouvy. Pro právní vady díla platí přiměřeně příslušná ustanovení obchodního zákoníku o smlouvě kupní (§ 434 a § 435).

## 8.11. VADY DÍLA

Poslední speciální ustanovení věnovaná v obchodním zákoníku smlouvě o dílo jsou ustanovení nazvaná „Vady díla“ (§ 560 až 565). Dílo má vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě.

**Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání. Jestliže však nebezpečí škody na zhotovené věci přechází na objednatele později, je rozhodující doba tohoto přechodu.**

**Zhotovitel odpovídá za vady díla vzniklé po této uvedené době (v § 560 odst. 2 obchodního zákoníku), jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností.**

**Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky (§ 560 odst. 2 obchodního zákoníku).**

Spočívá-li dílo ve zhotovení věci, platí obdobně příslušná ustanovení o smlouvě kupní (§ 420 až 422 a § 426 obchodního zákoníku).

Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatel upozornil a objednatel na jejich použití trval.

Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržením nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit. Rozhodujícím pro posouzení konkrétních případů bude zjišťování, zda zhotovitel vynaložil odbornou péči.

Objednatel je povinen předmět díla prohlédnout nebo zařídit jeho prohlídku podle možnosti co nejdříve po předání předmětu díla (§ 562 odst. 1 obchodního zákoníku).

Soud nepřiznává objednateli právo z vad díla, jestliže objednatel neoznámí vady bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistí, bez zbytečného odkladu poté, kdy je měl zjistit při vynaložení odborné péče při prohlídce uskutečněné podle § 562 odst. 1 obchodního zákoníku, bez zbytečného odkladu poté, kdy mohly být zjištěny později při vynaložení odborné péče, nejpozději však do dvou let a u staveb do pěti let od předání předmětu díla.

U vad, na něž se vztahuje záruka, platí místo této lhůty dvou a pěti let záruční doba (§ 562 odst. 2 obchodního zákoníku).

Jedná se o obdobné ustanovení jako je tomu u smlouvy kupní (§ 428 odst. 1 obchodního zákoníku). Proto se také použijí ustanovení § 428 odst. 2 a 3 obchodního zákoníku obdobně na účinky uvedené v § 562 odst. 2 obchodního zákoníku. To znamená, že se k nim přihlédne, jen když zhotovitel namítne v soudním řízení, že objednatel nesplnil včas svou povinnost oznámit vady díla.

**Odpovědnost za vady podle zákonné úpravy není pro objednatele zdaleka tak výhodná** (viz formulaci o odpovědnosti při porušení zhotovitelovi povinnosti) **jako v případě, sjedná-li záruku** (mj. musí být dílo po určité době způsobilé sjednanému – jinak obvyklému účelu). Sjednání záruky se tedy jeví v zájmu objednatele.

Záruční doba týkající se díla, je-li sjednána, počíná běžet předáním díla. Pro záruku za jakost díla jinak platí přiměřeně ustanovení o kupní smlouvě (§ 429 až 431 obchodního zákoníku), tj. ustanovení o vzniku a rozsahu záruky, o běhu záruční doby a rozsahu odpovědnosti za vady vzniklé během záruční doby (viz § 563 obchodního zákoníku).

Nároky z vad jsou určeny v ustanoveních § 564 a § 565 obchodního zákoníku. Prvé z nich stanoví, že při vadách díla platí přiměřeně příslušná ustanovení kupní smlouvy (§ 436 až 441 obchodního zákoníku).

**Objednatel však není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli** (§ 564 obchodního zákoníku). To bude typické zejména ve výstavbě i jinde, kde je předmět plnění ve vlastnictví objednatele.

Využije-li objednatel podle ustanovení uvedených v § 564 obchodního zákoníku práva odstoupit od smlouvy týkající se předmětu díla, který nelze vrátit nebo předat zhotoviteli, neplatí § 441 obchodního zákoníku (upravující odstoupení u kupní smlouvy). Objednatel však není oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže vady díla neoznámil včas zhotoviteli.

## 8.12. ZÁVĚREM KE SMLOUVĚ O DÍLO

**Zrušením celé řady ustanovení právních předpisů obchodním zákoníkem došlo ke zcela nové situaci ve výstavbě.**

**Úprava smlouvy o dílo v obchodním zákoníku je značně stručnější v porovnání s úpravou dřívější. To by nás i zde mělo vést k nepovrchnému řešení konkrétního obchodního případu ve smlouvě** a k přesnému a poměrně podrobnému upravení jednotlivých otázek ve smlouvě (u průmyslové výstavby lze doporučit služby některé specializované právní kanceláře).

Význam smluvního jednání je ostatně v všech smlouv zřejmý právě ze široké smluvní volnosti, kterou obchodní zákoník umožňuje a ze skutečnosti, že dílčí okruhy problémů obchodní zákoník neřeší a ponechává je smluvním partnerům (např. dodávky náhradních dílů, servis, délky záruk, sankce, fakturace, placení, zkoušky, převzetí, spolupráci na stavbě, podrobnosti vedení stavebního deníku apod.). Při kontraktaci je přitom možno vycházet z publikovaných praktických poznatků.<sup>278</sup>

Při úvahách de lege ferenda můžeme vycházet z našich dřívějších návrhů. U smluvního typu smlouvy o dílo navrhuje odstranění drobnějšího legislativně – technického nedostatku – ustanovení § 537 i § 538 je totiž v obchodním zákoníku uvedeno pod názvem „Provedení díla“. Přitom pod stejným názvem je též skupina ustanovení § 554 až 559 obchodního zákoníku. Záležitost by se mohla řešit např. novým názvem „Splnění díla“ pro posléze uvedenou skupinu ustanovení.

Jak realizovat a aplikovat ve smlouvě o dílo ustanovení § 445 až 446, § 455 až 457 a § 461 obchodního zákoníku by zřejmě nemělo vyvolávat otázky. Jedná se o ustanovení dispozitivní; lze-li jejich použití vyloučit odchylnou dohodou u kupní smlouvy a jejich obdobné použití stanoví pro smlouvu o dílo ustanovení § 554 obchodního zákoníku, které je rovněž dispozitivní, nic nebrání odchylné dohodě stran ani u smlouvy o dílo.

---

<sup>278</sup> K praktickým poznatkům viz Pohl, T.: Několik praktických poznatků advokáta z aplikace ustanovení obchodního zákoníku o smlouvě o dílo v oblasti budování staveb, Bulletin advokacie č. 8/1999, s. 21 a násl.; Pražák, Z.: Smlouva o dílo, 2. přepracované vydání, Linde Praha 2007, 224 s.

Jak je to však s realizací a aplikací kogentních ustanovení § 444, 458, 459 obchodního zákoníku, když jejich obdobné použití je určeno dispozitivní úpravou obsaženou v ustanovení § 554 obchodního zákoníku? Lze jejich použití dohodou vyloučit nebo ne? Na to lze odpovědět dvěma způsoby:

Pro kladnou odpověď, tedy pro argumentaci vyloučení, svědčí, že ustanovení § 554 obchodního zákoníku je dispozitivní. Z toho lze vycházet a tvrdit, že při dispozitivnosti ustanovení § 554 obchodního zákoníku se není třeba zabývat otázkou, na jaká ustanovení odkazuje.

Při odpovědi, že použití ustanovení § 444, 458, 459 obchodního zákoníku vyloučit nelze, je naopak základem argumentace, že se jedná o ustanovení kogentní a jsou tedy kogentní i při obdobném použití (tedy na základě odkazu jiného ustanovení). K této argumentaci se spíše přikláníme a tazatelům z praxe raději doporučujeme tato ustanovení respektovat.

Řešení pak vidíme v takovém znění textu zákona, které by jej učinilo jednoznačným. Podle našeho názoru lze buď změnit § 444, 458, 459 obchodního zákoníku na dispozitivní (pak by o možnosti jejich vyloučení u smlouvy o dílo nebylo pochyb) nebo z ustanovení § 554 odst. 5 obchodního zákoníku vypustit tam uvedené § 444, 458, 459 a doplnit kogentní odst. 6 o jejich obdobném použití (pak by nebylo pochyb, že je z použití vyloučit nelze). Řešení uvedené jako poslední považujeme za vhodnější.

**Při budoucích změnách právní úpravy tedy doporučujeme označit výslovně za kogentní ty části ustanovení smlouvy o dílo, které odkazují na kogentní ustanovení smlouvy kupní.**

Současně doporučujeme zvážit, **zda kogentní ustanovení § 324 obchodního zákoníku, které ukládá plnění řádně a včas, tedy bez jakýchkoli vad, není vhodné modifikovat – zmírnit úpravu smlouvy o dílo pro výstavbu kogentním textem a např. stanovit, že za řádné a včasné splnění se považuje splnění s ojedinělými drobnými vadami a ojedinělými drobnými nedodělkami, které nebrání provozu užívání, ani tento provoz neztíží.** Takovým vadám a nedodělkům se totiž ve výstavbě prakticky nelze vyhnout.

Při úvahách de lege ferenda je po našem soudu vhodné zvážit, zda se smlouva o dílo bude vztahovat na jakoukoliv činnost obecně či zda se případně doplní smluvní typ „o provedení prací“.

## 9. KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva bývá ve výstavbě využívána jako smlouva subdodavatelská. **Pro obchodní závazkové vztahy je kupní smlouva upravena ustanoveními § 409 až 470 obchodního zákoníku.** Častá pojednání o kupní smlouvě mají řadu oprávněných důvodů.<sup>279</sup> Mezi tyto důvody lze řadit mj. frekvenci uzavírání těchto smluv, některé otázky při realizaci a aplikaci dílčí novelizace některých ustanovení této právní úpravy, připravované vydání nového občanského a obchodního zákoníku, resp. obchodního zákona či též zákona o obchodních korporacích.<sup>280</sup>

„Už římské právo rozumělo kupní smlouvou (*emptio venditio*) synallagmatický závazek, jehož podstata je ve směně věci za peníze. Smlouva se původně uzavírala jako reálný kontrakt předáním věci i peněz – z ruky do ruky. K platnosti smlouvy se vyžadovalo individuální nebo generické určení prodávaného předmětu a dohoda o ceně ... V oblasti obchodu pak vznikla zvláštní dodávková smlouva; tou se prodávající zavázal prodat věc, kterou ještě neměl a musel ji za účelem prodeje teprve získat.“<sup>281</sup>

**Kupní smlouvou se podle základního ustanovení § 409 obchodního zákoníku (za základní ustanovení přitom považujeme jen § 409) prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu.** Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí v ní být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny. V posléze uvedeném případě je kupující

---

<sup>279</sup> Můžeme přitom navázat mj. (a v podrobnostech k jednotlivým ustanovením doporučit z nich vycházet) na dostupné publikace a komentářovou literaturu J. Bejčka, J. Dědiče, K. Eliáše, I. Pelikánové, S. Plívy, I. Štenglové, M. Tomsy; rozsah nám totiž nedovoluje věnovat se podrobně všem otázkám.

<sup>280</sup> Viz mj. Marek, K.: K otázce rekonstrukce občanského práva, Právní zpravodaj, č. 4/2001, s. 4.

<sup>281</sup> Blíže viz Eliáš, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. Beck 1996, s. 199 a násl. a tam cit. liter. a ve 2. vydání, 1999, s. 205.



povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle ustanovení § 448 obchodního zákoníku.

**Odlišení kupní smlouvy od smlouvy o dílo event. od jiných smluv stanoví § 410 obchodního zákoníku.** Smlouva o dodání zboží, které má být teprve vyrobeno, se považuje za kupní smlouvu, ledaže strana, které má být zboží dodáno, se zavázala předat druhé straně podstatnou část věcí, jichž je zapotřebí k výrobě zboží (vzhledem k dispozitivnosti této části ustanovení § 410 obchodního zákoníku je však možno sjednat jiný text a dohodnout, že se jedná o kupní smlouvu, i když podstatnou část věci zajistí zákazník).

**Za kupní smlouvu se nepovažuje smlouva,** podle níž převážná část závazku strany, která má zboží dodat, spočívá ve vykonání činnosti nebo závazek této strany zahrnuje montáž zboží (přestože je ustanovení § 410 dispozitivní, není možno v případě, pokud závazek obsahuje montáž – vzhledem ke kogentnímu ustanovení § 536 – sjednat, že jde o smlouvu kupní).

Budou-li předmětem plnění věci nemovité, použijí se v obchodních závazkových vztazích ustanovení o kupní smlouvě stanovená v občanském zákoníku a ustanovení obchodního zákoníku (viz § 261 odst. 6 obchodního zákoníku).

Ustanovení o kupní smlouvě v občanském zákoníku jsou přitom ještě stručnější než ustanovení o této smlouvě v obchodním zákoníku (Obecná ustanovení o kupní smlouvě v § 588 až 600, Vedlejší ujednání o kupní smlouvě v § 601–610).

Z občanskoprávní kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak by mohla být smlouva neplatná podle § 40a občanského zákoníku.<sup>282</sup>

Budou-li předmětem věci movité (zboží), pak se v obchodněprávních vztazích občanskoprávní úprava smlouvy kupní nemůže použít (viz § 1

---

<sup>282</sup> Blíže viz např. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, Praha, 2002, 7. vydání, s. 730 a násl.

odst. 2 obchodního zákoníku) a bude se kontrahovat podle kupní smlouvy obchodněprávní.

Aby se jednalo o úpravu obchodněprávní, musí se splnit podmínky stanovené v ustanovení § 261 odst. 1 a odst. 2 obchodního zákoníku; event. lze dohodnout použití obchodněprávní smlouvy podle § 262 obchodního zákoníku.

**Kupní smlouvu řadíme mezi tzv. relativní obchody.** V tomto směru není mezi odbornou veřejností žádná pochybnost a vzhledem ke znění § 261 odst. 3 obchodního zákoníku ani být nemůže. Pouze ojediněle se v odborné literatuře<sup>283</sup> vyskytlo, že jde o jiný druh obchodu (protože je však příslušný text v závorce a kurzívou, jde zřejmě o „iniciativu“ některého technického redaktora či jiného pracovníka při korekturách textu).

## 9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

**Vzhledem k ustanovení § 263 odst. 2 a § 269 odst. 1 obchodního zákoníku je třeba, aby smlouva obsahovala kromě přesné identifikace smluvních stran podstatné části smlouvy stanovené v základním ustanovení (viz § 409 obchodního zákoníku):**

- **stanovení předmětu koupě, tj. zboží (movité věci),**
- **sjednání závazku prodávajícího dodat zboží,**
- **sjednání závazku prodávajícího převést vlastnictví ke zboží,**
- **sjednání závazku kupujícího zaplatit kupní cenu,**
- **sjednání ceny zákonem určeným způsobem, event. musí z jednání o uzavření smlouvy vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny (viz ustanovení § 409 odst. 2 obchodního zákoníku).**

Ze stanovených podstatných částí kupní smlouvy velmi často v praxi chybí ve smlouvě závazek prodávajícího převést vlastnictví ke zboží. Pokud by se z obsahu smluvního ujednání, i když třeba vyjádřen jinými slovy či jinak, nedal tento závazek alespoň dovodit, smlouva nespĺňuje předpo-

---

<sup>283</sup> Kol.: Lexikon Obchodní právo, Sagit Ostrava, 1997, s. 88.

klad ke vzniku kupní smlouvy (v tomto smyslu bylo již i judikováno). (Mohlo by event. dojít – podle podmínek konkrétního případu – ke vzniku inominátní smlouvy, za splnění podmínek pro vznik inominátní smlouvy, ledaže by bylo zřejmé, že strany chtěly uzavřít výslovně smlouvu kupní).

Nelze po našem soudu souhlasit s názorem zastávaným pracovníky některých obchodních útvarů, že pokud smlouva o převodu vlastnictví neobsahuje tuto část smlouvy, nemá to na vznik kupní smlouvy vliv, neboť to podle nich vyplývá ze zákona. Ze zákona totiž jen vyplývá, jak bude vlastnictví převedeno (kdy přejde), pokud podmínky převedení nestanoví smlouva.

Smlouva musí obsahovat podstatné části smlouvy a vzniká zásadně dohodou o celém jejím obsahu. Z výjimek z tohoto pravidla připomeňme, že je možný vznik smlouvy – za stanovených podmínek – podle ustanovení § 275 odst. 4 obchodního zákoníku.

**Kogentními ustanoveními kupní smlouvy jsou – kromě kogentního základního ustanovení § 409 obchodního zákoníku – ustanovení § 444, 458 a 459.**<sup>284</sup> Podle § 263 odst. 2 se přitom strany nemohou odchýlit od ustanovení, která předepisují písemnou formu právního úkonu. Ostatní ustanovení jsou dispozitivní. Smlouvou lze tedy zásadně měnit, popř. zcela vyloučit ustanovení zákona.

Přestože kupní smlouva je ze smluvních typů obsahově nejbohatší, nepostačí mnohdy sjednávat konkrétní odchylná řešení ve smlouvě (příp. i odkazem na obchodní podmínky), ale bude vhodné popřípadě dohodnout ještě řadu otázek, které v zákoně ani v jiných předpisech nejsou upraveny (může se jednat o vrácení obalů, dodávky náhradních dílů, servis, fakturaci, výši smluvních pokut apod.). Uplatní se umění kontrahovat. U složitějších, významnějších případech doporučujeme při kontraktaci využít právních služeb.

Pro kupní smlouvu uzavíranou podle § 409 obchodního zákoníku **není obecně obchodním zákoníkem předepsaná písemná forma**. Formu smlouvy je však třeba velmi zvážít. „Sama písemná forma nutí k promyšle-

---

<sup>284</sup> Kogentnost ustanovení § 444, 458 a 459 obchodního zákoníku není obecně zpochybňována, srov. jinak (zřejmě z důvodu jiného než autorova korektorského zásahu) v publikaci cit. v pozn. 5, s. 88.

nějšímu postupu a k precizaci obsahu smlouvy. Proto lze ve většině případů (snad s výjimkou osvědčených a prověřených dlouhodobých obchodních spojení a bagatelních obchodů) písemnou formu kupní smlouvy doporučit.<sup>285</sup>

I zde však platí z obecných ustanovení o závazcích ustanovení § 272 odst. 2 obchodního zákoníku, a není-li výslovně dohodnuto jinak, nemusí být písemná smlouva měněna písemně. Obsah tohoto ustanovení bude jistě de lege ferenda zvážen. Vhodnější je zřejmě dnešní úprava občanskoprávní.

Kupní smlouva obecně tedy písemnou formu nevyžaduje, existují však zvláštní předpisy, které písemnou formu stanoví.

Při uzavírání smlouvy **je třeba posoudit, zda jde o smlouvu kupní, či o smlouvu o dílo. Základním rozlišovacím kritériem je předmět plnění.** Jde-li o zboží, tj. o movitou věc, použije se – tam, kde nezajistil zákazník podstatnou část věcí potřebných ke zhotovení zboží (ale i v tom případě, kde zákazník zajistil podstatnou část věcí, může být použití kupní smlouvy dohodnuto smluvně) – smlouva kupní.

Dílem se pak podle textu obchodního zákoníku rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci, její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Dílem se rozumí vždy zhotovení, montáž, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

Lze předvídat, že i nadále smlouva o dílo bude společně se smlouvou kupní tvořit dvojici nejčastěji používaných smluv. **Zásadní rozdíl mezi oběma smluvními typy spočívá v určení, zda jde o zhotovení věci, nebo o činnost.** Půjde-li o činnost, použijeme smlouvy o dílo nebo jinou smlouvu (nebude-li činnost splňovat podmínky činnosti, na kterou je možno uzavřít smlouvu o dílo), bude-li se jednat o zhotovení věci, rozlišujeme zásadně, kdo přitom opatřil podstatnou část věci (případně vstupů ke zhotovení věci).

**Pokud podstatnou část opatřil objednatel, jedná se o smlouvu o dílo. Je-li podstatná část věci opatřena prodávajícím, jde o smlouvu kupní.** Rozlišujícím kritériem zde není – tak jak to bylo v době platnosti hospodář-

---

<sup>285</sup> Bejček, J.: Obchodní závazky (Obecná úprava a kupní smlouva), MU Brno, 1994, 2. vydání, s. 265.

ského zákoníku – předmět plnění (např. zda jde o dodávku výrobku či o dodávku pro investiční výstavbu).

Jak vidíme, kritéria k určení, zda jde o smlouvu kupní či o smlouvu o dílo, jsou tři. První je kritérium zajištění materiálu - materiálových vstupů (viz ustanovení § 410 obchodního zákoníku).

Druhým kritériem je, zda jde o materiálové vstupy nebo činnosti. Jde-li o činnost, nejde o smlouvu kupní; zahrnuje-li např. předmět plnění montáž (viz ustanovení § 536 obchodního zákoníku), i když hodnotově nepřevažuje, nejde o smlouvu kupní, ale jde o dílo.

**Montáž je ovšem nutno odlišovat od instalace** (bude-li se s dodávkou zboží provádět instalace, půjde o smlouvu kupní), **kteřá spočívá jen v usazení stroje a napojení na zdroje**. Podle našeho soudu půjde o montáž i tehdy, bude-li sestavováno zboží z dílů.<sup>286</sup> Podle obchodních zvyklostí totiž rozumíme montáží ustavení, sestavení, event. propojení včetně odzkoušení. Mohou pak existovat i hraniční případy, kdy bude diskutováno, zda půjde o montáž či nikoli.

Půjde-li o činnosti, neznamená to však, že se vždy použije smlouva o dílo. Činnosti, které nesplňují zákonem stanovené podmínky pro dílo, budou realizovány podle jiných pojmenovaných typových smluv anebo i nepojmenovaných smluv.

Třetím kritériem je charakter plnění stanovený (vyjmenovaný) zákonem (viz ustanovení § 536 obchodního zákoníku). Dílem je vždy stavba (i když všechny materiály zajistí objednatel).<sup>287</sup>

Pokud srovnáme českou právní úpravu v obchodním zákoníku s textem Úmluvy OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží<sup>288</sup> (publikovanou pod č. 160/1991 Sb.), zjišťujeme, že se náš zákon snažil o maximální kompatibilitu obou úprav. Proto je i v základním ustanovení kupní smlouvy podle obchodního zákoníku stanoveno, že za zboží se považuje movitá věc.

---

<sup>286</sup> Srov. Pelikánová, I. a kol.: Obchodní právo, II. díl, Codex Praha, 1993, s. 142 a ve 2. přepracovaném vydání, 1998, s. 244.

<sup>287</sup> K tomu viz mj. Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, komentář, 3. vydání 1995, C. H. BECK/SEVT Praha, s. 392 a v 5. vydání, 1998, s. 750 a násl.; rovněž viz v dalších vydáních, např. v 9. vydání, 2004, s. 1183 a násl.

<sup>288</sup> Blíže viz Kanda, A.: Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží jako součást našeho právního řádu, Právník č. 1/99, s. 1 a násl.

Je třeba kladně hodnotit, že obchodní zákoník recipoval s určitými modifikacemi mezinárodní unifikovanou úpravu. „Obchodní zákoník je srozumitelnější i pro zahraniční soudy a podnikatele...“<sup>289</sup> Kupní smlouva uzavíraná v mezinárodním obchodním styku se bude řídit českým obchodním zákoníkem (při splnění ostatních podmínek platných pro tuzemské vztahy), pokud bude dohodou stran určeno, že se řídí českým obchodním zákoníkem. Bude-li dohodnuto, že se smlouva řídí českým právním řádem, pak se použije Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží, neboť je jeho nedílnou součástí. Ta však také umožňuje rovněž řadu individuálních smluvních řešení.

Pro porovnání můžeme orientačně níže uvést některé články úmluvy a u nich odpovídající ustanovení obchodního zákoníku. Bude-li ustanovení uvedeno bez poznámky, jsou případné odchylky v textu jen nepatrné. Půjde-li o změny drobné, vyjádříme tuto skutečnost zkratkou slova modifikace.

Níže uvádíme články úmluvy a jim odpovídající ustanovení:

- čl. 3/1 - § 410/1, čl. 3/2 - modif. § 410/2
- čl. 8/1 - § 266/1, čl. 8/2 - modif. § 266/2, čl. 8/3 - modif. § 266/3
- čl. 14 - modif. § 409
- čl. 18/3 - modif. § 275/4
- čl. 25 - modif. § 345/2
- čl. 30 - § 411
- čl. 31 - § 412
- čl. 32/1 - § 413
- čl. 33 a), b) - § 414/1 a), b)
- čl. 34 - § 418
- čl. 35/1 - § 420/1
- čl. 35/2 a), b), - modif. § 420 odst. 2, odst. 4
- čl. 35/3 - modif. § 424
- čl. 36 - modif. § 425/1, 2
- čl. 37 - § 426

---

<sup>289</sup> Kopáč, L.: Obchodní kontrakty, II. díl, Prospektrum Praha, 1994, s. 381.

- čl. 38 - § 427
- čl. 39 - modif. § 428
- čl. 40 - modif. § 428/3
- čl. 42 - modif. § 433
- čl. 52/2 - modif. § 442/1, 2
- čl. 53 - § 447
- čl. 58 - modif. § 450/1, 2, 3
- čl. 66 - § 461
- čl. 67/1 - § 457, čl. 67/2 - modif. § 458
- čl. 68 - modif. § 460
- čl. 72 - modif. § 348
- čl. 74 - § 379
- čl. 75 - modif. § 469
- čl. 76/1 - modif. § 470
- čl. 79/1 - modif. § 374/1, čl. 79/2 - modif. § 375, čl. 79/3 - § 374/3
- čl. 81/1 - § 351/1
- čl. 82/1 - § 441/2, čl. 82/ 2 a), b) - § 441/3 a), b), čl. 82/2 c) - modif. § 441/4
- čl. 85 - § 462
- čl. 86/1 - § 463, čl. 86/2 - modif. § 464
- čl. 87 - modif. § 465
- čl. 88/1 - modif. § 466, čl. 88/2 - § 467, čl. 88/3 - § 468

Strany (viz čl. 6 Úmluvy) přitom mohou vyloučit použití této Úmluvy nebo, s výjimkou čl. 12, kterékoli její ustanovení nebo jeho účinky změnit.

Znalost o shodě značné části článků Úmluvy a ustanovení obchodního zákoníku může umožnit kontrahentům argumentaci pro případné ujednání v kupních smlouvách, že se dané smluvní vztahy budou po dohodě smluvních stran řídit českým obchodním zákoníkem (nebo slovenským obchodním zákoníkem). Protistranu je totiž možno upozornit, že jde obsahově o známou a moderní úpravu, z uvedené mezinárodní úmluvy.

## 9.2. POVINNOSTI PRODÁVAJÍCÍHO

**Prodávající je povinen kupujícímu dodat zboží, předat doklady, které se ke zboží vztahují, a umožnit kupujícímu nabýt vlastnického práva ke zboží v souladu se smlouvou a tímto zákonem (§ 411 obchodního zákoníku).**

Mezi povinnosti prodávajícího tedy patří

- dodat zboží v souladu se smlouvou a ustanoveními obchodního zákoníku,
- předat doklady vztahující se ke zboží,
- umožnit kupujícímu nabýt vlastnického práva.

### 9.2.1. Dodání zboží (včetně doložek INCOTERMS)

**U dodání zboží se uplatňuje podle zákona tzv. zásada odnosnosti.** Není-li prodávající povinen podle smlouvy dodat zboží v určitém místě, uskutečňuje se dodání zboží jeho předáním prvním dopravci k přepravě pro kupujícího, jestliže smlouva stanoví odeslání zboží prodávajícím.

Prodávající přitom umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci, pokud tato práva nemá kupující na základě přepravní smlouvy. Umožnění uplatnit práva může být provedeno předáním příslušných vyhotovení přepravních dokladů (např. nákladních listů) a plných mocí vystavených prodávajícím (přepravní smlouvu totiž uzavřel s dopravcem prodávající).

**Jestliže smlouva nemá ustanovení o odeslání zboží prodávajícím a zboží je ve smlouvě jednotlivě určeno nebo určeno podle druhu, avšak má být dodáno z určitých zásob nebo má být vyrobeno a strany v době uzavření smlouvy věděly, kde se nachází nebo kde má být vyrobeno, uskutečňuje se dodání, když je kupujícímu umožněno nakládat se zbožím v tomto místě.**

V jiných případech splní prodávající povinnost dodat zboží tím, že umožní kupujícímu nakládat se zbožím v místě, kde má prodávající své



sídlo nebo místo podnikání, popřípadě bydliště nebo organizační složku, jestliže prodávající její místo včas kupujícímu oznámí.

**Uskutečňuje-li se dodání zboží jeho odesláním a zboží předávané dopravci není zjevně a dostatečně označeno jako zásilka pro kupujícího,** nastanou účinky dodání, jen když prodávající bez zbytečného odkladu oznámí kupujícímu odeslání zboží a odeslané zboží v oznámení blíže určí. Jestliže tak prodávající neučiní, uskutečňuje se dodání až předáním zboží dopravcem kupujícímu (ustanovení § 413 obchodního zákoníku). Toto ustanovení pro případy, kdy prodávající nedostatečně označil zásilku, chrání kupujícího před přechodem nebezpečí škody na zboží již v okamžiku jeho předání dopravci.

Na rozdíl od dřívější úpravy v hospodářském zákoníku nemá obchodní zákoník řešení pro případ, že si strany nesmluvily odeslání zboží prodávajícím a prodávající je kupujícímu odeslal. Zde bychom po našem soudu mohli považovat za dodání zboží až předání zboží dopravcem kupujícímu. De lege ferenda doporučujeme tuto otázku řešit přímo zákonem.

V praxi lze „ušetřit“ text smlouvy (v souladu s ustanovením § 274 obchodního zákoníku) a **určit místo plnění i odkazem na některou doložku v užívaných vykládacích pravidlech** (popř. odkazem na použití obchodních podmínek podle § 273 obchodního zákoníku).

Některé subjekty zatím neznají význam uvedení příslušné doložky ve smlouvě. Lze jen doporučit, aby podnikatelé text platných doložek, zejména doložek INCOTERMS, měli k dispozici a znali význam jejich použití.<sup>290</sup> Dříve se doložky používaly v mezinárodních vztazích, nyní se užití některých doložek, které lze vhodně uplatnit i v ČR, rozšiřuje i ve smlouvách uzavíraných mezi tuzemskými subjekty.

Jednotný výklad dodacích doložek přijala Mezinárodní obchodní komora v Paříži, jde o tzv. International Commercial Terms – INCOTERMS. Poslední úprava byla vydána v roce 2000.

Uvádění doložky lze rozdělit do čtyř skupin (níže uvádíme jen výňatky z textu, v praxi je třeba užívat originální text):

---

<sup>290</sup> Viz např. Bělohlávek, A. J.; Halfar, B.: Incoterms pro třetí tisíciletí, Ekonom 11/2000, s. 52, 53.

## **Skupina E**

První skupinu představuje doložka, podle které připraví prodávající zboží ve svém závodu.

*EXW – Ex Works (... named place) ze závodu (... ujednané místo)*

Jedinou povinností prodávajícího je dát k dispozici zboží kupujícímu ve svém závodě. Prodávající není zodpovědný za nakládku zboží na dopravní prostředek opatřený kupujícím, jediné pokud by bylo dohodnuto jinak.

Kupující nese veškeré výlohy a rizika spojená s přepravou zboží z tohoto místa až do místa určení. Tato doložka představuje minimální závazek pro prodávajícího.

## **Skupina F**

Druhou skupinu představují doložky, u kterých je prodávající vyzván dodat zboží dopravci jmenovanému kupujícím.

*FCA – Free Carrier (... named place) vyplaceně dopravci (... ujednané místo)*

„Vyplaceně dopravci“ znamená, že zboží je celně odbaveno. Prodávající splní svou povinnost dodání, když předá zboží odbavené pro vývoz do péče dopravce jmenovaného kupujícím na sjednaném místě nebo bodě. Pokud kupující neudal přesný bod, prodávající může volit mezi místem nebo stanoveným pásmem, kde dopravce převezme zboží do své péče.

Pokud je podle obchodní praxe potřebná spolupráce prodávajícího při uzavření smlouvy s dopravcem (jako např. v železniční a letecké dopravě), prodávající může jednat na nebezpečí a náklady kupujícího.

Tato doložka může být použita pro každý druh dopravy včetně kombinované (s různými navazujícími druhy dopravy).

„Dopравce“ je každá osoba, která se přepravní smlouvou zavazuje provést nebo zajistit provedení přepravy železniční, silniční, námořní, letecké,

vnitrozemské, vodní nebo v jejich kombinaci. Pokud kupující přikáže prodávajícímu dodat zboží osobě, např. zasílateli, který není „dopравce“, pak prodávající splnil svou povinnost dodání zboží jeho předáním do péče této osoby.

Kupující musí obstarat na vlastní nebezpečí a náklady veškeré dovozní licence a vyřídit celní formality, pokud přicházejí v úvahu pro dovoz zboží nebo průvoz jinou zemí.

*FAS – Free Alongside Ship (... named port of shipment) vyplaceně k boku lodi (... ujednaný přístav nalodění)*

„Vyplaceně k boku lodi“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, když zboží dodá k boku lodi na nábřeží nebo ve člunu v ujednaném přístavu nalodění. Kupující musí nést všechny náklady a nebezpečí ztráty nebo poškození zboží od tohoto okamžiku. Zboží pro vývoz celně odbavuje prodávající. Tato doložka může být použita pouze pro námořní nebo vnitrozemskou vodní dopravu.

*FOB – Free on Board (... named port of shipment) vyplaceně na lod' (... ujednaný přístav nalodění)*

„Vyplaceně na lod'“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, když zboží přešlo zábradlí lodi v ujednaném přístavu nalodění. Kupující nese od tohoto okamžiku všechny náklady a nebezpečí ztráty nebo poškození zboží. Doložka FOB vyžaduje, aby prodávající odbavil zboží pro vývoz.

Tato doložka může být použita pouze pro námořní nebo vnitrozemskou vodní dopravu. Jestliže zábradlí lodi nemá praktický význam (tak jako v případě přepravy kontejnerové), je výhodnější použít doložku FCA.

## **Skupina C**

Třetí skupina zahrnuje doložky, u kterých musí prodávající zajistit uzavření přepravní smlouvy, aniž by na sebe vzal nebezpečí ztráty nebo po-

škození zboží nebo dodatečné náklady způsobené okolnostmi po nalodění a odeslání.

*CFR – Cost and Freight (... named port of destination) výlohy a dopravné (...ujednaný přístav určení)*

„Výlohy a dopravné“ znamená, že prodávající musí zaplatit výlohy a dopravné potřebné k přepravě zboží do ujednaného přístavu určení, ale nebezpečí ztráty nebo poškození zboží, jakož i jakékoliv dodatečné náklady vzniklé po dodání zboží na palubu lodi, přechází z prodávajícího na kupujícího přechodem zábradlí lodi v přístavu nalodění. Doložka CFR vyžaduje, aby prodávající odbavil zboží pro vývoz.

Tato doložka může být použita pouze pro námořní a vnitrozemskou vodní dopravu. Jestliže zábradlí lodi nemá praktický význam tak jako v případě přepravy kontejnerové, je vhodnější použít doložku CPT.

*CIF – Cost, Insurance and Freight (... named port of destination) výlohy, pojistné a dopravné (... ujednaný přístav určení)*

Prodávající je povinen obstarat na vlastní nebezpečí a náklady vývozní licenci nebo jiné úřední povolení a vyřídit veškeré celní formality potřebné pro vývoz zboží, pokud přicházejí v úvahu.

Prodávající musí obstarat námořní pojištění kryjící kupujícího proti nebezpečí ztráty nebo poškození zboží během přepravy. Prodávající uzavírá pojišťovací smlouvu a platí pojistné. Kupující si musí být vědom toho, že podle doložky CIF prodávající je pouze povinen obstarat pojištění s minimálním krytím. Prodávající je povinen poskytnout kupujícímu na jeho žádost potřebné informace pro sjednání dodatečného pojištění.

Tato doložka může být používána pouze pro námořní dopravu a pro vnitrozemskou vodní dopravu. Jestliže zábradlí lodi nemá praktický význam jako v případě přepravy kontejnerové, je vhodnější použít doložku CIP.

*CPT – Carriage Paid to (... named place of destination) přepravné placeno do (...ujednaný bod určení)*

„Přeprava placena do ...“ znamená, že prodávající zaplatí přepravné za dopravu zboží do ujednaného místa určení. Nebezpečí ztráty nebo poškození zboží, jakož i jakékoliv dodatečné náklady, vzniklé po dodání zboží dopravci, přechází z prodávajícího na kupujícího předáním zboží do péče dopravce.

„Dopравce“ je kterákoliv osoba, která se přepravní smlouvou zaváže provést nebo obstarat provedení přepravy železniční, silniční, námořní, letecké, vnitrozemské vodní dopravy nebo v jejich kombinaci. Je-li při přepravě do ujednaného místa určení zapojen další dopravce, přechází nebezpečí předáním zboží prvnímu dopravci.

Doložka CPT vyžaduje, aby prodávající odbavil zboží pro vývoz. Tato doložka může být použita pro všechny druhy dopravy včetně kombinované.

*CIP – Carriage and Insurance Paid to (... named place of destination) dopravné a pojistné placeno do (... ujednaný bod určení)*

„Přeprava a pojištění placeny do ...“ znamená, že prodávající má stejné povinnosti jako podle doložky CPT, ale navíc musí obstarat pojištění zboží kryjící kupujícího proti nebezpečí ztráty nebo poškození zboží během přepravy. Proávající uzavírá pojišťovací smlouvu a platí pojistné.

Kupující si musí být vědom toho, že podle doložky CIP je prodávající pouze povinen obstarat pojištění s minimálním krytím.

Prodávající je povinen vyřídit na svůj náklad vývozní formality a licence, pokud přicházejí v úvahu. Tato doložka může být používána pro všechny druhy dopravy včetně kombinované.

## **Skupina D**

Čtvrtá skupina obsahuje doložky, u kterých prodávající musí nést všechny náklady a nebezpečí až do dodání zboží.

*DAF – Delivered At Frontier (... named place) s dodáním na hranici  
(... ujednané místo)*

„S dodáním na hranici“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, jakmile zboží bylo dáno k dispozici odbavené pro vývoz v ujednaném bodě a místě na hranici, ale před „celní hranicí“ sousední země.

Pojem hranice může být použit pro kteroukoliv hranici včetně hranice země exportu. Proto je velmi důležité, aby tato hranice byla definována přesně, v každém případě jmenováním bodu a místa. Tato doložka je především určena pro přepravu zboží v železniční nebo silniční dopravě, ale může být použita pro každý druh dopravy.

Pokud to kupující požaduje, může prodávající souhlasit s uzavřením přepravní smlouvy za obvyklých podmínek na riziko a náklady kupujícího za následnou přepravu zboží od jmenovaného místa na hranice až do místa určení v zemi dovozu. Prodávající může uzavření takové smlouvy odmítnout, musí však o tom ihned uvědomit kupujícího.

Prodávající je povinen pro kupujícího opatřit na vlastní náklady neprodleně obvyklý dopravní doklad nebo jiný důkaz o dodávce zboží v ujednaném místě až na hranice.

Pokud se strany ve smlouvě dohodly o následné přepravě, je prodávající povinen obstarat kupujícímu na jeho žádost, nebezpečí a náklady průběžný dopravní dokument, běžně vydávaný v zemi odeslání, znějící na obvyklé podmínky přepravy z místa odeslání do místa konečného určení v zemi dovozu.

*DES – Delivered Ex Ship (... named port of destination) s dodáním z lodi  
(... ujednaný přístav určení)*

„S dodáním z lodi“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, když dá zboží k dispozici na palubě lodi neodbavené pro dovoz v ujednaném přístavu určení.

Tato doložka může být použita pouze pro námořní nebo vnitrozemskou vodní dopravu.

*DEQ – Delivered Ex Quay (Duty Paid) (... named port of destination) s dodáním z nábřeží (clo placeno) (... ujednaný přístav určení)*

„S dodáním z nábřeží (clo placeno)“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, jakmile dá zboží odbavené pro dovoz k dispozici kupujícímu na nábřeží v ujednaném přístavu určení.

Formality spojené s vývozem vyřizuje prodávající a dovozní formality naopak kupující. Tato doložka může být použita pouze pro námořní nebo vnitrozemskou vodní dopravu.

*DDU – Delivered Duty Unpaid (... named place of destination) s dodáním bez placení cla (... ujednané místo určení v zemi dovozu)*

„S dodáním clo neplaceno“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, jakmile dá zboží k dispozici v ujednaném místě v zemi dovozu. Prodávající nese všechny náklady a nebezpečí spojené s dodáním zboží (s výjimkou cla, daní a jiných úředních poplatků placených při dovozu, jakož i nákladů a nebezpečí spojených s vyřízením celního odbavení).

Kupující musí zaplatit všechny dodatečné náklady a nést všechna nebezpečí způsobená jeho opomenutím odbavit zboží včas pro dovoz. Jestliže si strany přejí, aby prodávající vyřídil celní odbavení a nesl náklady a nebezpečí s tímto spojená, musí toto být výslovně takto stanoveno.

Jestliže si strany přejí zahrnout do povinností prodávajícího některé náklady placené při dovozu zboží (jako daň z přidané hodnoty), mělo by toto být vyjasněno doplněním doložky takto: „S dodáním clo neplaceno, daň z přidané hodnoty placena (... ujednané místo určení).“

Tato doložka může být použita pro každý druh dopravy.

*DDP – Delivered Duty Paid (... named place of destination) s dodáním clo placeno (... ujednané místo určení v zemi dovozu)*

„S dodáním clo placeno“ znamená, že prodávající splní svou povinnost dodání, jakmile dá zboží k dispozici v ujednaném místě v zemi dovozu. Prodávající nese všechna nebezpečí a náklady včetně cla, daní a jiných po-

platků spojených s dodáním zboží do tohoto místa a s odbavením pro dovoz.

Zatímco doložka EXW představuje minimum povinností pro prodávajícího, doložka DDP představuje pro něho maximum závazků. Tato doložka by neměla být používána, jestliže prodávající nemůže přímo nebo nepřímo obdržet dovozní licenci.

Jestliže si strany přejí, aby kupující odbavil zboží pro dovoz a zaplatil clo, měla by být použita doložka DDU.

Jestliže si strany přejí vyloučit z povinnosti prodávajícího některé z nákladů placených při dovozu zboží (jako daň z přidané hodnoty), mělo by toto být vyjasněno doplněním znění doložky takto: „S dodáním clo placeno, daň z přidané hodnoty neplacena (... ujednané místo určení).“ Tato doložka může být použita pro každý druh dopravy.

Úplné znění platných Incoterms vydává pro uživatele Hospodářská komora ČR.

K INCOTERMS vydala Mezinárodní obchodní komora v Paříži tzv. zlatá pravidla. Mj. je zde upozorněno, že **vykládací pravidla jsou určena pro kupní smlouvu a nemohou být zaměňována pro související přepravní smlouvu s dopravcem**. Subjekty kupní smlouvy musí však sdělit svým dopravcům jaké doložky byly zvoleny, aby byla přepravní smlouva ve shodě s kupní smlouvou.

Protože nejsou doložky všeobsažné, je k doložkám ještě vhodné sjednat:

- kdo bude zboží nakládat a vykládat,
- rozsah pojištění (časový, územní),
- vymezení dopravy (např. mrazírenský kontejner, nepřepřevovat na palubě).

Pokud smluvní strana zajišťuje celní odbavení nebo je odpovědna za dodávku do místa určení ve vnitrozemí cizího státu, je vhodné smluvně počítat se situacemi, kdy celní odbavení nebo vnitrozemská doprava řádně neproběhne z důvodů, které nemají původ v činnosti této smluvní strany.



Kromě Incoterms se počínají uplatňovat i nové Intraterms (International Trade Terms), které na Incoterms navazují a vycházejí z nich.<sup>291</sup>

## 9.2.2. Doklady vztahující se ke zboží

**Prodávající je povinen předat kupujícímu doklady, jež jsou nutné k převzetí a k užívání zboží, jakož i další doklady stanovené ve smlouvě (§ 417 obchodního zákoníku).**

Doklady, jež jsou potřebné k převzetí přepravovaného zboží nebo k volnému nakládání se zbožím nebo při dovozu k jeho proclení, je prodávající povinen předat kupujícímu v místě placení kupní ceny, jestliže k předání má dojít při tomto placení, jinak v sídle nebo místě podnikání, popřípadě bydlišti kupujícího. Tyto doklady předá prodávající kupujícímu včas tak, aby kupující mohl se zbožím volně nakládat nebo převzít přepravované zboží v době jeho dojití do místa určení a dovezené zboží bez zbytečného odkladu proclít.

Předání dalších dokladů se uskutečňuje v době a místě určených ve smlouvě, jinak při dodání zboží v místě tohoto dodání. Jestliže prodávající předal doklady před stanovenou dobou, může až do této doby odstranit vady dokladů, jestliže tím nezpůsobí kupujícímu nepřiměřené obtíže nebo výlohy. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

Jak je zřejmé z výše uvedeného textu obchodního zákoníku, rozlišuje obchodní zákoník **doklady potřebné (nutné) k převzetí** přepravovaného zboží nebo k volnému nakládání se zbožím nebo při dovozu k jeho proclení a **další doklady stanovené ve smlouvě**.

Nutné doklady jsou podle zákona (§ 417):

- doklady nutné k převzetí (např. náložný list, skladištní list, přepravní listina, apod.),
- doklady nutné k užívání (návod, technická dokumentace, pokyny pro údržbu, servisní knížky, apod.).

---

<sup>291</sup> Viz Hermann, A. H.: International Trade Terms, Mezinárodní obchodní podmínky, RADIX Praha 1997, 164 s.

Smluvenými doklady mohou být mj. seznamy záručních – pozáručních opraven, seznamy náhradních dílů doporučených pro jednoletý, tříletý, pětiletý či další provoz, apod.

### 9.2.3. Zboží individuální, zboží druhově určené, dodávky energií

**Zboží lze třídit na zboží individuálně určené** (např. jednoúčelový obráběcí stroj stanoveného typu a určitého výrobního čísla) a **na zboží určené druhově** (nafta, uhlí, cement). U individuálně určeného zboží půjde o věci, které jsou přesně určeny svými charakteristickými znaky, uvedenými ve smlouvě. Pak se plní takto smluvené zboží. U zboží určeného podle druhu je třeba sjednat druh zboží a jeho množství.

Nejsou-li jakost a provedení zboží sjednány, určí se vlastnosti zboží podle sjednaného nebo obvyklého účelu (viz ustanovení § 420 odst. 2 obchodního zákoníku).

Diskusní z hlediska charakteru předmětu plnění může být otázka, zda je možné a vhodné podle kupní smlouvy realizovat dodávky vody, plynu, elektrické energie apod. dodávané pomocí rozvodných sítí. Zde existuje v praxi řada názorů. Ve smyslu občanskoprávní teorie lze energie považovat za věci; z této teorie také vychází většinová praktická řešení.

V obchodních podmínkách, které lze „ušít na míru“ právě specifikům tohoto plnění, by pak mj. pochopitelně neměla být ustanovení zneužívající monopolní či dominantní postavení jedné smluvní strany.

Jde-li o jiný předmět plnění než zboží a nejde-li o případ, kde se chtějí využít smluvní typy, lze uzavřít i nepojmenovanou smlouvu.

„Líc smluvní volnosti má v podobě nepojmenované smlouvy i svůj rizikovější rub. Inominátní smlouva totiž nedisponuje (na rozdíl od smluv pojmenovaných) pozadím dispozitivních norem, použitelných při absenci jiné dohody stran, a vztah inominátní smlouvou založený spočívá jen na tom, co bylo smlouveno...“<sup>292</sup> Vzhledem k textu ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku se domníváme, že **na smlouvy inominátní podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku nelze podpůrně použít text pojmenova-**

---

<sup>292</sup> Bejček, J.: Obchodní závazky (Obecná úprava a kupní smlouva), MU Brno, 1994, 2. vydání, s. 262.

**ných smluvních typů obchodního zákoníku, není-li to výslovně sjednáno.**

#### **9.2.4. Množství zboží**

**Prodávající je povinen dodat zboží v množství, jakosti a provedení, jež určuje smlouva, a musí je zabalit nebo opatřit pro přepravu způsobem stanoveným ve smlouvě.**

Vyplývá-li ze smlouvy, že množství zboží je určeno ve smlouvě pouze přibližně, je prodávající oprávněn určit přesné množství zboží, které má být dodáno, ledaže smlouva přiznává toto právo kupujícímu. Pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného, nesmí odchylka přesáhnout 5 % množství stanoveného ve smlouvě.

Skutečnost, že je množství zboží určeno přibližně, nemusí být stanovena jen ve smlouvě, může to vyplývat z povahy zboží. Vyplývá-li z povahy zboží, že jeho množství určené ve smlouvě je pouze přibližné, může činit rozdíl mezi množstvím zboží určeným ve smlouvě a množstvím zboží skutečně dodaným nejvýše 5 % množství uvedeného ve smlouvě, pokud ze smlouvy nebo z předchozí praxe mezi stranami nebo z obchodních zvyklostí nevyplývá něco jiného.

Pokud prodávající dodrží toleranci 5 % (nebo jinou dohodnutou toleranci), jde o plnění řádné. Vzhledem ke smluvní volnosti jsou v těchto otázkách možná různá smluvní řešení. **Kupní cena se přitom vždy určuje skutečně dodaným množstvím zboží.**

Jde-li o překročení stanovené tolerance nebo o překročení množství tam, kde tolerance nepřichází v úvahu, jde o větší množství zboží.

Dodá-li prodávající větší množství zboží, než je stanoveno ve smlouvě, může kupující dodávku přijmout nebo může odmítnout přijetí přebytečného množství zboží.

Jestliže kupující přijme dodávku všeho nebo části přebytečného zboží, je povinen za ně zaplatit kupní cenu odpovídající kupní ceně stanovené ve smlouvě.

### 9.2.5. Jakost zboží

**Neurčuje-li smlouva jakost nebo provedení zboží, je prodávající povinen dodat zboží v jakosti a provedení, jež se hodí pro účel stanovený ve smlouvě, nebo není-li tento účel ve smlouvě stanoven, pro účel, k němuž se takové zboží zpravidla užívá.**

V souvislosti s tímto ustanovením obchodního zákoníku týkajícím se kupní smlouvy, je třeba současně vzpomenout i ustanovení § 759 obchodního zákoníku (toto ustanovení má značný význam i pro jiné smlouvy, zejména též pro smlouvu o dílo).

Pokud by totiž ve smlouvě, jejímiž stranami jsou osoby mající sídlo nebo místo podnikání, popř. bydliště na území České republiky, nebo které mají na tomto území podnik nebo jeho organizační složku, byla stanovena jakost věci v rozporu s ustanoveními právních předpisů, platí pro určení jakosti ustanovení těchto předpisů o jakosti přípustné k užívání (to neplatí, pokud ze smlouvy nebo z prohlášení strany, jež má věc nabýt, nebo z předmětu jejího podnikání vyplývá, že věc má být vyvezena).

### 9.2.6. Provedení zboží

Má-li být zboží dodáno podle vzorku nebo předlohy, je prodávající povinen dodat zboží s vlastnostmi vzorku nebo předlohy, jež předložil kupujícímu. **Je-li rozpor mezi určením jakosti nebo provedením zboží podle tohoto vzorku nebo předlohy a určením zboží popsáním ve smlouvě, je rozhodující určení popsané ve smlouvě.** Není-li v těchto určeních rozpor, má mít zboží vlastnosti podle obou těchto určení.

Důležité je bezpečné uložení vzorku po celou dobu, která přichází v úvahu k uplatnění odpovědnosti za vady, na bezpečném místě (např. u vzorku briket u té zkušebny, která vystavila atest o jejich složení a výhřevnosti).

### 9.2.7. Obal zboží

**Neurčuje-li smlouva, jak má být zboží zabaleno** nebo opatřeno pro přepravu, **je prodávající povinen zboží zabalit nebo opatřit pro přepravu způsobem, který je obvyklý** pro takové zboží v obchodním styku, nebo nelze-li tento způsob určit, způsobem potřebným k uchování a ochraně zboží. Problematiku hospodaření s některými obaly upravují dnes zvláštní předpisy.

Tam, kde není hospodaření s obaly upraveno zvláštními předpisy, tam je možno otázku vrácení obalů řešit smluvně. Lze dohodnout, v jakých lhůtách budou obaly vráceny, jak je vyjádřena hodnota jejich opotřebení v penězích a jak bude probíhat účtování a placení (např. bude s cenou probíhat účtování opotřebení obalů, a pokud obal nebude včas vrácen, bude doúčtován rozdíl mezi opotřebením a cenou obalu, apod.), jak bude postupováno při poškození obalu, vedení evidence vrácených obalů, příp. další otázky.

### 9.2.8. Doba plnění zboží

**Doba plnění bývá především sjednána ve smlouvě** (i když není podstatnou částí smlouvy). Podle obchodního zákoníku je prodávající povinen dodat zboží:

- a) dne, který je ve smlouvě určen nebo určen způsobem stanoveným ve smlouvě (v některých případech bývá dohodnuta i hodina),
- b) kdykoli během lhůty, která je ve smlouvě určena (je třeba však zvážit rozdílnost smluvního ujednání „IV. čtvrtletí 2006“ oproti „do 31. 12. 2006“, kdy lze podle smlouvy plnit kdykoli do tohoto dne), nebo určena způsobem stanoveným ve smlouvě (např. „v roce 2006 do 5 týdnů od předání výkresové dokumentace kupujícím“; i zde je však třeba si uvědomit důsledky toho ujednání, neboť výkresy mohou být předány v lednu, ale také v době dovolených), ledaže ze smlouvy nebo z účelu smlouvy, jenž byl prodávajícímu znám při uzavření smlouvy, vyplývá, že dobu dodání v rámci této lhůty určuje kupující (smluvní ujednání může znít „v listopadu 2006 do 10 dnů

po oznámení kupujícího o uzavření kontraktu na prodej tohoto zboží se zahraničním zákazníkem“).

**Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, začíná lhůta, v níž má být zboží dodáno, běžet ode dne uzavření smlouvy.** Jestliže však podle smlouvy má kupující splnit určité povinnosti ještě před dodáním zboží (např. předložit nákresy potřebné k výrobě zboží, zaplatit kupní cenu nebo její část nebo zajistit její zaplacení), začíná tato lhůta běžet teprve ode dne splnění této povinnosti.

**Dodá-li prodávající zboží před určenou dobou, je kupující oprávněn zboží převzít, nebo je může odmítnout. Není-li dohodnuto jinak, nemůže u smlouvy kupní dojít k dřívějšímu plnění.** To také bývá vhodné v odborné literatuře připomínáno.<sup>293</sup> Tato úprava patří k významným odlišnostem od smlouvy o dílo, kde je předčasné plnění podle obchodního zákoníku možné.

Před účinností obchodního zákoníku, kdy byl v hospodářskoprávních vztazích podstatnou náležitostí smlouvy i čas plnění, bylo mnohdy konstatováno, že v konkrétním ujednání o času plnění v dané smlouvě není text smlouvy jasný a určitý, čas tedy není dohodnut a smlouva nevznikla.

Situacím, kdy nevznikne smlouva, protože nebyla jasně, srozumitelně a určitě dohodnuta doba plnění, případně protože nebyla použita ujednání, která by zákon znal a mohla by být doba stanovena výkladem, se snaží obchodní zákoník předejít. V dispozitivním ustanovení § 416 určuje, že **nebyla-li doba dodání zboží smluvena, je prodávající povinen bez vyzvání kupujícího dodat zboží ve lhůtě přiměřené s přihlédnutím k povaze zboží a k místu dodání** (u kupní smlouvy není přitom třeba ani požádání ze strany kupujícího; neplní se na požádání, ale v zákonné lhůtě).

Přestože sjednávání doby plnění v kupní smlouvě můžeme jen doporučit, vidíme, že případné vynechání této obvyklé části smlouvy nemá žádné důsledky na vznik smlouvy a umožňuje konstruování doby plnění podle textu obchodního zákoníku. Jiná přitom bude pochopitelně přiměřená doba u dodávek zeleniny v letní sezóně, jiná např. u zemních strojů a opět jiná u plnění odlitků pro čerpací agregáty apod.

---

<sup>293</sup> Viz mj. Švarc, Z. a kol.: Úplné znění zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník s výkladem, Ekonomický a právní poradce podnikatele, č. 12–13/1996, s. 154.

V dispozitivním ustanovení § 415 přitom obchodní zákoník reaguje na ujednání, která se ve smlouvách často objevují, a určuje: Pokud z obchodních zvyklostí nebo z ustálené předchozí praxe mezi stranami nevyplývá něco jiného, rozumí se pro určení doby plnění ve smlouvě výrazem

- „začátkem období“ prvních 10 dnů tohoto období,
- „v polovině měsíce“ od 10. do 20. dne měsíce,
- „v polovině čtvrtletí“ druhý měsíc čtvrtletí,
- „koncem období“ posledních 10 dnů období,
- „ihned“ je u potravin a surovin do dvou dnů, u strojírenských výrobků 10 dnů, u ostatního zboží 5 dnů (pojem „ihned“ je v praxi velmi často používán).

Vystaví-li kupující návrh smlouvy – objednávku – s dobou plnění „ihned“, je nyní zřejmé (pokud není třeba dříve – např. v nepojmenované smlouvě, kde si strany sjednaly „rámcové podmínky obchodních případů“ – dohodnuto jinak), kdy má dojít k plnění.

### 9.2.9. Vady zboží

**Vady bývají nejčastěji tříděny na tzv. vady právní a vady faktické.**

U vad faktických pak rozlišujeme:

- vady kvality (především vady jakosti a provedení zboží),
- vady kvantity (dodávky jiného než sjednaného množství zboží),
- vady balení,
- vady v dokladech (chybí-li doklady, bez nichž nemůže kupující se zbožím vůbec nakládat, např. atest o zaručené svařitelnosti, není splněno vůbec; budou-li mít jiné doklady nedostatky, bude se začasté postupovat jako u vad kvality).

**Poruší-li prodávající povinnosti v množství, jakosti, provedení a obalu zboží, má zboží vady.**

Za vady zboží se považuje i dodání jiného zboží (i když toto jiné plnění může být použito k účelu smlouvy – plnění aliud, např. když místo roho-

vých ventilů jsou dodány ventily přímé a příruba s obloukem), než určuje smlouva, a vady v dokladech nutných k užívání zboží.

Jestliže z přepravního dokladu, dokladu o předání zboží nebo z prohlášení prodávajícího vyplývá, že dodává zboží v menším množství nebo jen část zboží, nevztahují se na chybějící zboží ustanovení o vadách zboží.

Byly-li použity podle smlouvy při výrobě zboží věci předané kupujícím, neodpovídá prodávající za vady zboží, které byly způsobeny použitím těchto věcí, jestliže prodávající při vynaložení odborné péče nemohl odhalit nevhodnost těchto věcí pro výrobu zboží nebo na ni kupujícího upozornil, avšak kupující trval na jejich použití (§ 423 obchodního zákoníku).

**Ustanovení § 423 obchodního zákoníku je omezením jinak objektivní odpovědnosti prodávajícího za vady zboží** (pro případ, že byly ke zhotovení použity věci kupujícího a prodávající nemohl zjistit jejich nevhodnost, event. i zjistil, provedl upozornění, a kupující přesto na jejich použití trval).

Prodávající neodpovídá za vady zboží, o kterých kupující v době uzavření smlouvy věděl (např. při dodávkách použitého zboží) nebo s přihlédnutím k okolnostem, za nichž byla smlouva uzavřena (např. u potravin nižší jakosti určené k jiným než potravinářským účelům), musel vědět (jedná se např. o „vady do očí bijící“ a o vady, které se musí při zachování odborné péče běžně zjistit), ledaže se vady týkají vlastností zboží, které zboží mělo mít podle smlouvy.

**Prodávající odpovídá za vadu, kterou má zboží v okamžiku, kdy přechází nebezpečí škody na zboží na kupujícího, i když se vada stane zjevnou až po této době.** Povinnosti prodávajícího vyplývající ze záruky za jakost zboží tím nejsou dotčeny. **Prodávající odpovídá rovněž za jakoukoli vadu, jež vznikne po této době, jestliže je způsobena porušením jeho povinností** (např. vadu balení). Zde je vhodné si uvědomit, že **širší rozsah odpovědnosti bude mít prodávající při poskytnutí – sjednání záruky** (viz dále text o záruce) než jen při realizaci zákonného textu podle obchodního zákoníku.

Pokud prodávající dodá zboží se souhlasem kupujícího před sjednanou dobou, může prodávající až do uplynutí této lhůty doplnit chybějící část či množství zboží, nebo nahradit vadné zboží bezvadným, jestliže výkon to-



hoto práva nezpůsobí kupujícímu nepřiměřené obtíže nebo nepřiměřené výdaje. Kupujícímu je však zachován nárok na náhradu škody.

Bylo-li dodáno zboží vadné, a pokud bylo provedeno řádné a včasné oznámení vady, lze uplatnit nároky z vad zboží (podle ustanovení § 436 až 441 obchodního zákoníku). **Nároky přitom rozlišujeme podle toho, zda se jedná o porušení smlouvy podstatným způsobem, či nikoli.**

Za podstatné porušení smlouvy se přitom podle zákona považuje takové porušení, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy (který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena), že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy.

Aby se předešlo případným pochybnostem (v pochybnostech jde o nepodstatné porušení), je možno již ve smlouvě sjednat, co bude považováno za podstatné porušení smlouvy, popřípadě též demonstrativním výčtem.

Při dodávce vadného zboží a **porušení smlouvy podstatným způsobem může kupující zvolit, zda využije svého práva**

- a) **požadovat odstranění vad dodáním náhradního zboží** za zboží vadné, dodání chybějícího zboží a odstranění právních vad,
- b) **požadovat odstranění vad opravou zboží**, jestliže vady jsou opravitelné,
- c) **požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny** nebo
- d) **odstoupit od smlouvy.**

Volba mezi nároky a) až d) kupujícímu náleží jen tehdy, jestliže své rozhodnutí oznámí prodávajícímu ve včas zasláném oznámení vad nebo bez zbytečného odkladu po tomto oznámení. Pokud kupující zavčas bez zbytečného odkladu svůj nárok u prodávajícího neuplatní, postupuje se jako při nepodstatném porušení smlouvy.

Uplatněný nárok nemůže kupující měnit bez souhlasu prodávajícího. Pokud se však ukáže, že vady zboží jsou neopravitelné, nebo že s jejich opravou by byly spojeny nepřiměřené náklady, může kupující požadovat dodání náhradního zboží, požádá-li o to prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, kdy mu prodávající oznámil tuto skutečnost.

Jestliže však prodávající vady neodstraní v přiměřené dodatečné lhůtě nebo oznámí-li před jejím uplynutím, že vady neodstraní, může kupující odstoupit od smlouvy nebo požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny. Uplatnění nároků z vad zboží nijak nebrání uplatnění nároku na náhradu škody, příp. i na smluvní pokutu, je-li sjednána.

**Při porušení smlouvy nepodstatným způsobem jsou možností volby kupujícího užší. Kupující může požadovat buď**

- a)  **dodání chybějícího zboží a odstranění ostatních vad zboží, nebo**
- b)  **slevu z kupní ceny.**

**Požaduje-li kupující odstranění vad zboží, nemůže před uplynutím přiměřené dodatečné lhůty, kterou je k tomuto účelu povinen poskytnout prodávajícímu, uplatnit jiné nároky z vad zboží** (kromě nároku na náhradu škody a smluvní pokuty), ledaže prodávající oznámí kupujícímu, že nesplní své povinnosti v této lhůtě.

Dokud kupující přiměřenou dodatečnou lhůtu nestanoví nebo neuplatní nárok na slevu z kupní ceny, může prodávající sdělit kupujícímu, že vady odstraní v určité lhůtě. Jestliže kupující bez zbytečného odkladu po obdržení tohoto sdělení neoznámí prodávajícímu svůj nesouhlas, má toto sdělení stejný účinek, jako stanovení dodatečné přiměřené lhůty kupujícím.

Neodstraní-li prodávající vady zboží ve lhůtě k tomu stanovené, může kupující uplatnit nárok na slevu z kupní ceny nebo od smlouvy odstoupit, jestliže upozorní prodávajícího na úmysl odstoupit od smlouvy při stanovení dodatečné přiměřené lhůty k odstranění vad, anebo alespoň v přiměřené lhůtě před odstoupením. Zvolený nárok z vad zboží nemůže kupující bez souhlasu prodávajícího měnit.

Pro případ, že kupující neuplatní nárok na slevu z kupní ceny nebo z důvodu vady neodstoupí od smlouvy stanoveným způsobem podle obchodního zákoníku, je stanoveno, že prodávající je povinen dodat chybějící zboží a odstranit právní vady zboží. Ostatní vady je povinen odstranit podle své volby opravou zboží nebo dodáním náhradního zboží, zvoleným způsobem odstranění vad však nesmí způsobit kupujícímu vynaložení nepřiměřených nákladů.

**Odstoupení od smlouvy je jedním z titulů, který může kupující využít při vadném plnění – a často se také využívá.** Kupující ale nemůže od-

stoupit od smlouvy, jestliže vady včas neoznámil prodávajícímu. Pokud však k odstoupení dojde postupem podle obchodního zákoníku a kupující nemůže vrátit zboží ve stavu, v jakém je obdržel, pak účinky odstoupení od smlouvy nevzniknou nebo zaniknou.

Výjimky stanoví (zachovává tedy možnost odstoupení) obchodní zákoník takto:

- a) nemožnost vrácení zboží ve stavu, v jakém je obdržel, není způsobena jednáním nebo opomenutím kupujícího, nebo
- b) ke změně stavu zboží došlo v důsledku prohlídky řádně vykonané za účelem zjištění vad zboží,
- c) před objevením vad kupující zboží nebo jeho část prodal nebo zboží zcela nebo zčásti spotřeboval nebo je pozměnil při jeho obvyklém použití. V tomto případě je povinen vrátit zboží neprodané nebo nespotřebované nebo zboží pozměněné a poskytnout prodávajícímu náhradu do výše, v níž měl z uvedeného zboží prospěch.

Pokud jsou nároky z vad zboží řešeny dodáním náhradního zboží, je prodávající oprávněn požadovat, aby mu na jeho náklady kupující vrátil vyměňované zboží ve stavu, v jakém mu bylo dodáno. Obdobně platí úprava o vrácení zboží při odstoupení od smlouvy.

Spolu s uvedenými otázkami bylo potřebné upravit problematiku slevy z kupní ceny. Tuto úpravu obsahuje § 439 obchodního zákoníku.

V ustanovení § 439 odst. 1 obchodního zákoníku je stanoveno, že nárok na slevu z kupní ceny odpovídá rozdílu mezi hodnotou, kterou by mělo zboží bez vad, a hodnotou, kterou mělo zboží dodané s vadami, přičemž pro určení hodnot je rozhodující doba, v níž se mělo uskutečnit řádné plnění.

Podle textu ustanovení § 439 odst. 2 obchodního zákoníku může kupující o slevu snížit kupní cenu placenou prodávajícímu. Byla-li kupní cena již zaplacená, může kupující požadovat její vrácení do výše slevy spolu s úroky sjednanými ve smlouvě, jinak úroky určenými podle obchodního zákoníku (ustanovení § 502 obchodního zákoníku).

Další text obchodního zákoníku (§ 439 odst. 3) určuje, že jestliže nebyla vada včas oznámena, může kupující vykonat právo podle § 439 odst. 2 ob-

chodního zákoníku pouze se souhlasem prodávajícího. Toto omezení neplatí, jestliže prodávající o vadách věděl v době dodání zboží.

U právních vad je rozhodující doba stanovená v § 435 odst. 1 obchodního zákoníku, tj. že uplatnění stanoveného práva třetí osobou s uvedením jeho povahy je kupující povinen oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy se o něm dozvěděl.

**V praxi se často vyskytují případy, kdy kupující řádně oznámí vady a současně nezaplatí část kupní ceny. Tím se snaží vyvolat tlak na prodávajícího k odstranění vad. Jde o postup podle zákona, jestliže neprovedená platba odpovídá případné slevě z ceny.**

Do doby odstranění vad není totiž kupující povinen platit část kupní ceny, jež by odpovídala jeho nároku na slevu, jestliže by vady nebyly odstraněny.

Zdůrazněme, že **jakékoli nároky z vad zboží se nedotýkají** (podle § 440 obchodního zákoníku) **nároku na náhradu škody nebo na smluvní pokutu**. Přitom však ale kupující, kterému vznikl nárok na slevu z kupní ceny, není oprávněn požadovat náhradu ušlého zisku v důsledku nedostatku vlastnosti zboží, na něž se sleva vztahuje. Na to je třeba při sjednávání slevy pamatovat.

Změnou proti dřívější hospodářskoprávní úpravě v rámci ustanovení o odpovědnosti za vady je ustanovení § 440 odst. 2 obchodního zákoníku. Stanoví totiž, že **uspokojení, kterého lze dosáhnout uplatněním některého z nároků z vad zboží** podle ustanovení § 436 a § 437 obchodního zákoníku, **nelze dosáhnout uplatněním nároku z jiného právního důvodu**.

I zde tedy platí, že práva přejí bdělým a musíme dbát řádného a včasného uplatnění svých nároků. Nevyužitím možností podle § 436 a § 437 nelze již suplovat např. právo na odstranění vady požadavkem provedení naturální náhrady škody – uvedením zboží v bezvadný stav.

### 9.2.10. Prohlídky zboží

**Kupující je povinen prohlédnout zboží podle možnosti co nejdříve – po přechodu nebezpečí škody na zboží, přičemž se přihlédně k povaze zboží.**

Jestliže smlouva stanoví odeslání zboží prodávajícím, může být prohlídka odložena až do doby, kdy zboží je dopraveno do místa určení. Pokud je zboží směřováno během přepravy do jiného místa určení (např. do jiné provozovny – prodejny kupujícího, nebo při tzv. traťových dodávkách, kdy je uzavírána další smlouva kupujícím – v roli nového prodávajícího – s dalším subjektem – novým kupujícím) nebo kupujícím znovu odesláno (např. subdodávka zboží pro stavbu), aniž by měl kupující možnost přiměřenou povaze zboží si je prohlédnout, a v době uzavření smlouvy prodávající věděl nebo musel vědět o možnosti takové změny místa určení nebo takového opětného odeslání, prohlídka může být odložena až do doby, kdy zboží je dopraveno do nového místa určení.

Jestliže kupující zboží neprohlédne nebo nezařídí, aby bylo prohlédnuto v době přechodu nebezpečí škody na zboží, může uplatnit nároky z vad zjistitelných při této prohlídce, jen když prokáže, že tyto vady mělo zboží již v době přechodu nebezpečí škody na zboží, což ovšem bude důkazně dosti obtížné.

### 9.2.11. Oznámení vad

Při oznámení vad zboží můžeme jen doporučit kupujícímu, aby volil písemnou formu oznámení a vytvářel si vhodnou důkazní situaci pro možné další řízení.

Právo kupujícího z vad zboží nemůže být totiž po námitce prodávajícího, že kupující nesplnil včas svoji oznamovací povinnost (viz ustanovení § 428 odst. 2 obchodního zákoníku), přiznáno v soudním řízení, jestliže kupující nepodá **zprávu prodávajícímu o vadách zboží bez zbytečného odkladu poté, kdy kupující vady zjistil, kupující při vynaložení odborné péče měl vady zjistit při prohlídce, vady mohly být zjištěny později při vynaložení odborné péče, nejpozději však do dvou let** od doby dodání zboží, popřípadě od dojití zboží do místa určení stanoveného ve smlouvě. U vad, na něž se vztahuje záruka za jakost, platí místo této lhůty záruční doba (viz ustanovení § 428 odst. 1 obchodního zákoníku).

K námitce prodávajícího se nepřihlédne, jestliže vady zboží jsou důsledkem skutečností, o kterých prodávající věděl nebo musel vědět v době dodání zboží.

Zákonná úprava lhůty pro oznámení vad se jeví na první pohled pro kupujícího velmi výhodná, neboť může oznámit vady nejpozději do „dvou let“. Je třeba si ovšem uvědomit, že současně musí dodržet i lhůtu „bez zbytečného odkladu“.

Vzhledem k tomu, že se i zde jedná o dispozitivní úpravu, jsou možná jiná smluvní řešení.

Ve prospěch kupujícího lze – za současné právní úpravy – např. sjednat místo zákonného textu § 428 odst. 1, že vady budou oznámeny do dvou let od obdržení zboží a do 15 dnů od jejich zjištění pracovníkem kupujícího.

Prodávajícímu pak prospěje zachování části textu § 428 odst. 1 obchodního zákoníku s tím, že – při dodržení zásady poctivého obchodního styku v souladu s charakterem zboží – místo dvou let sjedná lhůtu o něco kratší.

V této souvislosti ještě připomeňme rozdíl mezi úpravou odpovědnosti za vady podle obchodního zákoníku a případnou úpravou při sjednání záruky. V porovnání **svědčí text zákona více prodávajícímu, sjednání záruky pak umožňuje lépe hájit zájmy kupujícího**. I zde se však musí vzít v úvahu i ustanovení § 264 odst. 2 obchodního zákoníku.

## 9.2.12. Záruka za jakost

**Zárukou za jakost zboží přejímá prodávající písemně závazek, že dodané zboží bude po určitou dobu způsobilé pro použití ke smluvenému, jinak k obvyklému účelu nebo že si zachová smluvené, jinak obvyklé vlastnosti.**

Převzetí záruky zajišťuje kupujícímu širší rozsah vlastností zboží, než stanoví zákonná úprava podle obchodního zákoníku v případě, že nebyla záruka poskytnuta.

Po našem soudu přitom není vyloučeno, aby prodávající poskytl záruku jen částečně (např. jen na prorezivění karosérie) a v ostatním platila zákonná úprava. Je přípustné, aby byla na konkrétní části zboží poskytnuta odlišná záruka; např. je možná v určitém rozsahu záruka obecně na zboží (např. u automobilu obecně dva roky) a v jiném rozsahu záruka speciální (na karosérie šest let).

Převzetí závazku ze záruky může vyplynout ze smlouvy nebo z prohlášení prodávajícího, zejména ve formě záručního listu. Účinky převzetí tohoto závazku má i vyznačení délky záruční doby nebo doby trvanlivosti nebo použitelnosti dodaného zboží na jeho obalu. Je-li ve smlouvě nebo v záručním prohlášení prodávajícího uvedena záruční doba odlišná, platí tato doba.

**Záruční doba začíná běžet ode dne dodání zboží, nevyplývá-li z obsahu smlouvy nebo záručního prohlášení něco jiného. Je-li prodávající povinen odeslat zboží, běží záruční doba ode dne dojití zboží do místa určení.** Záruční doba ale neběží po dobu, po kterou kupující nemůže užívat zboží pro jeho vady, za které odpovídá prodávající.

Odpovědnost prodávajícího za vady, na něž se vztahuje záruka za jakost, přitom nevzniká, jestliže tyto vady byly způsobeny po přechodu nebezpečí škody na zboží vnějšími událostmi, nezpůsobil je prodávající nebo osoby, s jejichž pomocí prodávající plnil svůj závazek (§ 431 obchodního zákoníku).

Ustanovení § 431 vylučuje odpovědnost prodávajícího ze záruky v případech, že vady byly způsobeny po přechodu nebezpečí škody na zboží vnějšími událostmi, ale bez vlivu prodávajícího nebo osob, které prodávající použil k plnění závazku.

Vzhledem k dispozitivnosti textu tohoto zákonného ustanovení lze však i zde **sjednat vznik odpovědnosti přísněji či mírněji, pokud to bude v souladu se zásadou poctivého obchodního styku** (odlišné smluvní ujednání bude možné, pokud by např. kupující trval na tom, že subdodávka musí být z cenových důvodů od osoby obchodující s použitým zbožím – tzv. renovovanými díly).

Pro vady zboží, na něž se vztahuje záruka, platí ustanovení § 429 až 432 obchodního zákoníku, nadepsané Záruka za jakost. Podle textu § 432 přitom platí pro vady zboží, na něž se záruka vztahuje, též ustanovení § 426 až 428 obchodního zákoníku (ustanovení o vadách zboží) a ustanovení § 436 až 441 (společně nadepsaná Nároky z vad zboží).

### 9.2.13. Právní vady

**Zboží má právní vady, jestliže prodané zboží je zatíženo právem třetí osoby (zejména z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví), ledaže kupující s tímto omezením projevil souhlas.**

Vyplyvá-li právo třetí osoby, jímž je zboží zatíženo, z průmyslového (např. u ochranných známek, označení původu, patentů, průmyslových nebo vkusových vzorů) nebo jiného duševního vlastnictví, má zboží právní vady (§ 433 obchodního zákoníku), jestliže toto právo požívá právní ochrany podle právního řádu státu, na jehož území má prodávající sídlo nebo místo podnikání, příp. bydliště, nebo jestliže prodávající v době uzavření smlouvy věděl nebo vědět musel, že toto právo požívá právní ochrany podle právního řádu státu, na jehož území má kupující sídlo nebo místo podnikání, popř. bydliště, nebo podle právního řádu státu, kam zboží mělo být dále prodáno nebo kde mělo být užíváno, a prodávající o tomto prodeji nebo místu užívání v době uzavření smlouvy věděl.

Nárok z právních vad však nevzniká, jestliže kupující o právu třetí osoby věděl v době uzavření smlouvy nebo prodávající podle smlouvy byl povinen při plnění svých povinností postupovat podle podkladů, které mu předložil kupující (§ 434 obchodního zákoníku).

Podle ustanovení § 435 odst. 1 obchodního zákoníku uplatnění práva uvedeného v § 433 třetí osobou s uvedením jeho povahy je kupující povinen oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy se o něm dověděl.

Práva kupujícího z právních vad zboží nemohou být přiznána v soudním řízení, jestliže kupující nesplní povinnost stanovenou v § 435 odst. 1 a prodávající v soudním řízení namítne nesplnění této povinnosti kupujícím (§ 435 odst. 2 obchodního zákoníku).

Účinky uvedené v předchozích ustanoveních § 435 však nenastávají, jestliže prodávající o uplatnění práva třetí osobou věděl v době, kdy se o něm dověděl kupující (§ 435 odst. 3 obchodního zákoníku).

Pro nároky kupujícího z právních vad zboží platí stejná ustanovení o nárocích z vad zboží, jako pro kterékoli jiné vady, tj. platí ustanovení § 436 až 441 obchodního zákoníku (viz § 435 odst. 4 obchodního zákoníku).



### 9.2.14. Nabytí vlastnického práva ke zboží

**Kupující nabyvá vlastnického práva ke zboží, jakmile je mu dodané zboží předáno.** Před předáním nabyvá vlastnického práva k přepravovanému zboží, když získá oprávnění zásilkou nakládat (např. na základě náložního listu – srov. § 612 a násl. obchodního zákoníku).

**Na základě ujednání ve smlouvě může kupující nabýt vlastnické právo dříve nebo později, než je uvedeno výše.**

Podle kogentního ustanovení § 444 obchodního zákoníku nemůže kupující nabýt vlastnické právo dříve, než je zboží dostatečně odlišeno od jiného zboží a kupující způsob označení zná. Jinak by totiž byla větší pravděpodobnost, že při neoznačeném zboží by totéž zboží (např. při splnění tzv. uskladněním u prodávajícího) mohlo být „prodáno“ několikrát. Označení je rovněž třeba mj. i pro situace, kdy je nutné při zničení zboží nahodilou událostí přesně identifikovat, o jaké zboží se jedná a komu tedy vznikla újma.

**Výhrada vlastnického práva** podle § 445 obchodního zákoníku přichází v praxi v úvahu zpravidla, když je zboží dodáváno na úvěr nebo když kupní cena má být placena podle platebních podmínek ve splátkách. Pak přechází, je-li to ujednáno, vlastnické právo na kupujícího až úplným zaplacením kupní ceny.

Sjednání výhrady vlastnického práva lze při pozdějším placení než při dodání zboží jen doporučit. Může se totiž např. stát, že u kupujícího dojde později k úpadku, a nebude-li sjednána výhrada vlastnického práva, bude zboží zahrnuto do konkursní podstaty a zpeněženo ve prospěch uspokojování nároků všech věřitelů.

Možná formulace výhrady vlastnického práva ve smlouvě může být následující: „... Strany se dohodly, že vlastnické právo přechází až úplným zaplacením zboží.“ Vlastník – prodávající pak mj. může v konkursním řízení žádat o tzv. vyloučení věci z konkursní podstaty, věc mu bude vydána a nenastane případ, kdy by prodej věci v rámci zpeněžení konkursní podstaty byl proveden ve prospěch věřitelů.

Je ovšem třeba pamatovat také na to, kdo bude „nositel“ nebezpečí škody na zboží. Lze však sjednat též např., že ke splnění dojde předáním

zboží prvnímu dopravci a při splnění dojde k přechodu nebezpečí škody na zboží na kupujícího, vlastnictví však přejde až úplným zaplacením.

Významnou odlišností od práva občanského, resp. úpravy občanského zákoníku, je ustanovení zvyšující jistotu realizace kontraktu podle práva. Jde o ustanovení obchodního zákoníku, v němž pro zvýšení jistoty stanoví zákon, že kupující nabývá vlastnické právo prodávajícího, který není vlastníkem zboží. Kupující však musí být v dobré víře. **Kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabýt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje (§ 446 obchodního zákoníku).**

### **9.3. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO**

**Kupující je povinen zaplatit za zboží kupní cenu a převzít dodané zboží v souladu se smlouvou.**

K základním povinnostem kupujícího patří zaplatit dohodnutou kupní cenu. Doba, kdy má být zaplacen za zboží dodané podle kupní smlouvy, bývá v praxi začasté dohodnuta ve smlouvě. Není-li tomu tak, obsahuje obchodní zákoník příslušná pravidla.

Jestliže má být kupní cena placena při předání zboží nebo dokladů, je kupující povinen kupní cenu zaplatit v místě tohoto předání. Toto ustanovení obchodního zákoníku se mj. uplatní i ve spojení s dokumentárním inkasem.

Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, je kupující povinen zaplatit kupní cenu, když prodávající v souladu se smlouvou a ustanoveními obchodního zákoníku umožní kupujícímu nakládat se zbožím nebo s doklady umožňujícími kupujícímu nakládat se zbožím. Prodávající může činit závislým předání zboží nebo dokladů na zaplacení kupní ceny.

U zboží, které podléhá rychlé zkáze nebo má zvláštním právním předpisem stanovenou časově omezenou minimální dobu trvanlivosti, anebo jehož použitelnost nebo jakost je biologicky omezena, je kupující povinen

zaplatit kupní cenu do 30 dnů (k úrokům z prodlení a dni splatnosti nebo lhůtě splatnosti ceny viz § 369 a § 369a obchod. zák.).

Má-li prodávající podle smlouvy odeslat zboží, může tak učinit s podmínkou, že zboží nebo doklady umožňující nakládání se zbožím budou kupujícímu předány jen při zaplacení kupní ceny, ledaže tato podmínka je v rozporu se smluveným způsobem placení kupní ceny (ustanovení § 450 odst. 2 obchodního zákoníku).

V praxi se nepoužívá formální výklad tohoto ustanovení, tj. že toto ustanovení skutečně určuje splatnost, ale výklad se provádí tím způsobem, že zaplacení bude provedeno na výzvu prodávajícího. Je-li totiž odesláno zboží a současně odeslána faktura, bude zboží dříve v místě určení, než se po obdržení faktury vydá příkaz k úhradě, provede platba a peněžité prostředky budou připsány na účet prodávajícího. Do doby zaplacení by se však podle zákona nemělo zboží kupujícímu vydat. De lege ferenda bude třeba zvážit změnu tohoto ustanovení.

**Kupující není podle dalšího ustanovení obchodního zákoníku povinen zaplatit kupní cenu, dokud nemá možnost si zboží prohlédnout, ledaže dohodnutý způsob dodání zboží nebo placení kupní ceny by s tím byly v rozporu.**

Kupující je přitom povinen učinit úkony, kterých je třeba podle smlouvy a ustanovení obchodního zákoníku k tomu, aby prodávající mohl dodat zboží. Dodané zboží je kupující povinen převzít, pokud ze smlouvy nebo z tohoto zákona nevyplývá, že jeho převzetí může odmítnout.

Jestliže má kupující podle smlouvy určit dodatečně formu, velikost nebo vlastnosti zboží tzv. odvolávkou, a neučiní tak ve smluvené lhůtě, a není-li lhůta smluvena, ve lhůtě přiměřené po dojití žádosti prodávajícího, může je prodávající sám určit s přihlédnutím k potřebám kupujícího, pokud mu jsou známy. Tím nejsou dotčeny jiné nároky prodávajícího.

V případě, že prodávající provedl určení sám, musí oznámit podrobné údaje o tom kupujícímu a stanovit přiměřenou lhůtu, v níž může kupující sdělit prodávajícímu odchylné určení. Jestliže kupující tak neučiní po dojití takového sdělení v určené lhůtě, je určení oznámené prodávajícím závazné.

Odvolávky se v praxi používají mj. při dodávkách kolekcí obuvi, oděvů apod. (u sjednaného množství párů obuvi podle vzorku se např. sdělí veli-

kosti párů nebo barevné provedení dílčích částí plnění v závislosti na výsledcích předchozího prodeje).

Bylo-li smluveno zajištění závazku zaplatit kupní cenu (může být např. dohodnuto, že kupující předloží prohlášení ručitele, či bude poskytnuta bankovní záruka), je kupující povinen ve smluvené době, jinak včas před dobou sjednanou pro dodání zboží, předat prodávajícímu doklady prokazující, že zaplacení kupní ceny bylo zajištěno v souladu se smlouvou. Nesplní-li kupující tuto povinnost, může prodávající odepřít dodání zboží do doby předání těchto dokladů. Jestliže kupující nezajistí zaplacení kupní ceny v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené prodávajícím, může prodávající od smlouvy odstoupit.

**Obecně je oprávněný požadavek prodávajícího, aby kupující zaplatil kupní cenu, převzal zboží a splnil jiné své povinnosti. To neplatí, když prodávající uplatnil právo z porušení smlouvy, které je neslučitelné s tímto požadavkem.**

Kupní cena je podstatnou částí kupní smlouvy. Kupující je povinen zaplatit dohodnutou kupní cenu. Není-li cena ve smlouvě dohodnuta a není-li stanoven ani způsob jejího určení a jestliže smlouva vznikla v souladu se zněním ustanovení § 409 odst. 2 obchodního zákoníku, pak může prodávající požadovat zaplacení kupní ceny, za kterou se prodávalo obvykle takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu dané smlouvy.

Je-li kupní cena stanovena podle váhy zboží, je v pochybnostech rozhodující jeho čistá váha. Cenu lze sjednat s cenovou i – podle našeho názoru – měnovou doložkou.

**Cenu je možno dohodnout jako pevnou.** V tomto případě náš právní řád nezohledňuje případný pohyb cenových hladin.

**Lze však sjednat cenovou doložku** obecnou (podle § 473 obchodního zákoníku), anebo raději „konkrétní cenovou doložku“. Posléze uvedená cenová doložka stanoví rozhodující vstupy (subdodávky) zboží, jejich procentní podíl na ceně, uvádí výrobce (dodavatele) vstupů a jednotkové ceny v době uzavření smlouvy. Přitom se např. dohodne, že se cena zboží změní poměrně podle cen, za které budou dodávat výrobcí v době plnění.

K cenové doložce lze sjednat i limit (nejvýše o kolik procent se cena zvýší) a případně i ujednání, jak se budou smluvní strany podílet na úhradě rozpracované výroby a jak využijí tyto dílčí výstupy pro případ, že po použití cenové doložky bude cena vyšší než limit a kupující využije právo odstoupit od smlouvy.

**Je-li stanoven způsob určení ceny, např. odkazem na použití kalkulačního vzorce, musí být dohodnut způsob známý v době uzavření smlouvy.** Pokud by se totiž podle našeho názoru dohodlo, že se cena stanoví podle vzorce, který bude teprve zpracován (což se v praxi velmi často děje), nepůjde o dohodnutý způsob stanovení ceny, ale pouze o dohodnutý „způsob, jakým způsobem“ se cena stanoví. I tak však zřejmě smlouva vznikne, neboť z tohoto ujednání vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny.

Jak je výše uvedeno, smlouva vznikne též, pokud i z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít ji i bez dohody o ceně. V praxi se často stává, že z jednání nic takového nevyplývá, pak kupní smlouva nevznikla (jde o obdobný případ jako při absenci ujednání o převodu vlastnického práva – viz výše).

Speciální, dílčím způsobem odlišnou úpravu o ceně obsahuje zákon o cenných papírech u smlouvy o převodu cenných papírů.

**Ceny jsou dnes zásadně cenami smluvními (volnými), kromě výjimek, kde jejich sjednávání podléhá příslušným předpisům.**

„Ačkoliv však tvorba cen na základě dohody kontrahujících subjektů je základním principem tržního mechanismu a má vytvářet zdravé soutěžní prostředí, nelze ji chápat tak, že by zásady poctivého obchodního styku ... připouštěly naprostou nekontrolovatelnou volnost při tvorbě a uplatňování cen v obchodních závazkových vztazích.“<sup>294</sup> Nelze sjednávat tzv. „divoké ceny“, tj. ceny sjednané často s využitím monopolního nebo dominantního postavení na trhu tak, že výrazně překračují obvyklé náklady a únosnou míru zisku.<sup>295</sup>

---

<sup>294</sup> Vích, J.: Jen oprávněné náklady a zisk, Ekonom č. 19/1997, s. 56.

<sup>295</sup> Tamtéž.

#### 9.4. NEBEZPEČÍ ŠKODY NA ZBOŽÍ

Přesná znalost toho, kdo kdy nese nebezpečí škody na věci, je velmi potřebná. Ten, kdo v daném okamžiku nese škodu na věci, podstupuje totiž rizika ztráty, zničení či poškození věci. I zde je možno využít široké smluvní volnosti, kterou zákon dává.

**Nebezpečí škody na zboží v rámci kupní smlouvy** (srov. též § 368 odst. 2 obchodního zákoníku) podle dispozitivního ustanovení § 455 obchodního zákoníku **přechází obecně na kupujícího v době, kdy převezme zboží od prodávajícího, nebo jestliže tak neučiní včas, v době, kdy mu prodávající umožní nakládat se zbožím a kupující poruší smlouvu tím, že zboží nepřevezme.**

Přechod nebezpečí škody na zboží, jestliže je prodávající povinen podle smlouvy předat zboží dopravci, řeší ustanovení § 457 obchodního zákoníku. Ustanovení § 458 obchodního zákoníku řeší kogentně přechod nebezpečí škody na zboží určeném podle druhu.

I zde je možno využít široké smluvní volnosti, kterou zákon dává. Strany si mohou okamžik přechodu nebezpečí škody na zboží sjednat na dřívější nebo pozdější dobu, což však platí obecně jen u zboží jednotlivě určeného. U zboží určeného podle druhu nemůže nebezpečí škody na zboží na kupujícího přejít podle kogentního ustanovení § 459 obchodního zákoníku dříve, než je toto zboží dostatečně oddělené a odlišené od jiného zboží téhož druhu.

Podle kogentního ustanovení § 458 obchodního zákoníku nebezpečí škody na zboží určeném podle druhu a kupujícím nepřevzatém nepřechází na kupujícího, dokud zboží není jasně vyznačeno pro účel smlouvy označením na zboží nebo přepravními doklady, či určeno ve zprávě zaslané kupujícímu nebo jinak vymezeno.

Přítom stanoví dispozitivní ustanovení § 456 obchodního zákoníku, že má-li kupující převzít zboží od jiné osoby než je prodávající, přechází nebezpečí škody na zboží na kupujícího v době stanovené pro dodání zboží, jestliže v této době bylo kupujícímu umožněno nakládat se zbožím a o této možnosti kupující věděl. Je-li kupujícímu umožněno nakládat se zbožím

nebo dozví-li se o této možnosti teprve později, přechází nebezpečí v době, kdy má tuto možnost a dozví se o ní.

V následujícím ustanovení § 457 pak obchodní zákoník upravuje **otázky přechodu nebezpečí škody na zboží pro případy, kdy se zboží odesílá.**

Počítá se zde se dvěma základními možnostmi:

1. situace, kdy je prodávající povinen podle smlouvy předat zboží dopravci v určitém místě pro přepravu zboží kupujícímu. Tehdy přechází na kupujícího nebezpečí škody na zboží jeho předáním dopravci v tomto místě.
2. řešení, kdy smlouva zahrnuje povinnost prodávajícího odeslat zboží, avšak prodávající není povinen předat zboží dopravci v určitém místě. Tehdy přechází nebezpečí škody na zboží na kupujícího, když je zboží předáno prvnímu dopravci pro přepravu do místa určení.

Skutečnost, že prodávající nakládá s doklady vztahujícími se k přepravovanému zboží, nemá vliv na přechod nebezpečí škody na zboží.

Stranou pozornosti zákonodárce nezůstalo ani řešení **přechodu nebezpečí škody na zboží, které je v době uzavření smlouvy již přepravováno. I zde přechází nebezpečí škody na zboží jeho předáním prvnímu dopravci.**

Jestliže však prodávající při uzavření smlouvy věděl nebo s přihlédnutím ke všem okolnostem měl vědět, že již došlo ke škodě na zboží, nese tuto škodu prodávající (§ 460 obchodního zákoníku).

Poslední ustanovení obchodního zákoníku (§ 461 obchodního zákoníku) v oddílu pod společným nadpisem Nebezpečí škody na zboží se zabývá vztahem přechodu nebezpečí škody k povinnosti zaplatit kupní cenu. Škoda na zboží, jež vznikla po přechodu jejího nebezpečí na kupujícího, nemá vliv na jeho povinnost zaplatit kupní cenu, ledaže ke škodě na zboží došlo v důsledku porušení povinnosti prodávajícího.

Účinky podle § 461 odst. 1 však nenastanou, jestliže kupující využil svého práva požadovat dodání náhradního zboží nebo práva odstoupit od smlouvy (§ 461 odst. 2 obchodního zákoníku).

## 9.5. UCHOVÁNÍ ZBOŽÍ

Jestliže je kupující v prodlení s převzetím zboží nebo se zaplacením kupní ceny v případech, kdy dodání zboží a zaplacení kupní ceny se má uskutečnit současně, a **prodávající má zboží u sebe nebo s ním může jinak nakládat, musí proávající učinit opatření přiměřená okolnostem k uchování zboží**. Prodávající je oprávněn zboží zadržovat, dokud mu kupující neuhradí přiměřené náklady, jež při tom prodávajícímu vznikly (§ 462 obchodního zákoníku).

**Pokud se stane případ, že kupující převzal zboží a zamýšlí je odmítnout, je povinen učinit opatření přiměřená okolnostem k uchování zboží kupující**. Dokud pak prodávající neuhradí přiměřené náklady, které při tom kupujícímu vznikly, je kupující oprávněn zadržovat zboží, jež má být vráceno prodávajícímu (§ 463 obchodního zákoníku).

V situaci vzniklé po dopravení zboží do místa určení, kdy má kupující možnost se zbožím nakládat a uplatní právo je odmítnout, je povinen převzít zboží a mít je u sebe na účet prodávajícího, může-li tak učinit bez zaplacení kupní ceny a bez nepřiměřených obtíží a výloh. Tato povinnost kupujícímu však nevzniká, jestliže v místě určení je přítomen prodávající (má-li tam např. prodávající svoji organizační jednotku) nebo osoba, kterou prodávající pověřil péčí o zboží. Při převzetí zboží kupujícím se řídí jeho práva a povinnosti podle § 463 obchodního zákoníku.

Uvedené povinnosti (podle § 462 až 464 obchodního zákoníku) může povinná strana splnit i uložení zboží ve skladišti třetí osoby (např. ve skladišti dopravce) na účet druhé strany a může požadovat úhradu přiměřených nákladů, které jí při tom vznikly.

Strana, která je v prodlení s převzetím nebo se zpětným převzetím zboží nebo s placením kupní ceny, jež má být uskutečněno při převzetí zboží, nebo s placením nákladů spojených s plněním povinností podle § 462 až 464 obchodního zákoníku, může být vyzvána ke splnění této povinnosti. Druhá strana je oprávněna ve výzvě k převzetí zboží stanovit k tomu přiměřenou lhůtu a po jejím marném uplynutí zboží prodat vhodným způsobem. Před tímto prodejem je však povinna upozornit stranu, která je v prodlení,



na úmysl zboží prodat. Tento úmysl lze sdělit i při stanovení lhůty k převzetí.

Podléhá-li zboží rychlé zkáze (např. u potravin), nebo jsou-li s jeho uchováním spojeny nepřiměřené náklady (např. tam, kde je třeba využít jen klimatizovaného prostředí), strana, která má povinnosti podle § 462 až 464 obchodního zákoníku, musí učinit přiměřené opatření k jeho prodeji, a pokud je to možné, druhou stranu o zamýšleném prodeji vyrozumět.

Přitom strana, která zboží prodala, je oprávněna ponechat si z výtěžku prodeje částku odpovídající přiměřeným nákladům, spojeným s plněním povinností podle § 462 až 464 obchodního zákoníku a s prodejem zboží. Zbytek získaného výtěžku je povinna druhé straně bez zbytečného odkladu uhradit.

## 9.6. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O NÁHRADĚ ŠKODY

Ustanovení § 469 obchodního zákoníku určuje, že jestliže některá strana v souladu s obchodním zákoníkem odstoupila od smlouvy a v přiměřené době od odstoupení přiměřeným způsobem kupující uskutečnil náhradní koupi nebo prodávající náhradní prodej zboží, na něž se odstoupení od smlouvy vztahovalo, **nárok na náhradu škody vzniklý podle obchodního zákoníku zahrnuje rozdíl mezi kupní cenou, jež měla být placena na základě smlouvy, a cenou dohodnutou v náhradním obchodě.** Při určení tohoto rozdílu se přihlédně k obsahu smlouvy. Nárok na náhradu zbylé škody tím není dotčen.

V případech, na něž se nevztahuje § 469, zahrnuje nárok na náhradu škody strany, která odstoupila od smlouvy týkající se zboží s běžnou cenou, rozdíl mezi kupní cenou, jež má být placena na základě smlouvy, a běžnou cenou dosahovanou u zboží téhož druhu a těže nebo srovnatelné jakosti za obdobných smluvních podmínek. Nárok na náhradu zbylé škody tím není dotčen.

Rozhodující jsou ceny dosahované v době odstoupení od smlouvy; jestliže však zboží bylo převzato před odstoupením od smlouvy, jsou rozhodující běžné ceny dosahované v době tohoto převzetí.

## 9.7. PŘEPRAVNÍ DISPOZICE

Touto otázkou se obchodní zákoník nezabývá, jde však o ujednání, které obsahuje značná část smluv a jeho vhodné nebo nevhodné uvedení může rozhodujícím způsobem ovlivnit „osud“ zboží. **Přepravení dispozice určují příjemce zboží, způsob dopravy** (např. vagonovými zásilkami Českých drah) a místo určení dodávky zboží.

U označení příjemce doporučujeme uvádět jen jedno označení obce shodující se s místem určení dodávky zboží, abychom snížili možnosti dopravy zásilky na nesprávné místo.

Místo určení je zpravidla označeno sídlem příjemce, popř. označením jeho organizační jednotky. Může však být i jiné, např. název a místo stavby.

## 9.8. UJEDNÁNÍ V SOUVISLOSTI S KUPNÍ SMLOUVOU

### 9.8.1. Koupě na zkoušku

**Koupě na zkoušku vzniká uzavřením kupní smlouvy s podmínkou, že kupující do uplynutí zkušební doby zboží schválí.** Není-li ve smlouvě zkušební doba stanovena, má se za to, že činí tři měsíce od uzavření smlouvy.

Nepřevzal-li kupující zboží, má podmínka povahu podmínky odkládací, a tato podmínka se považuje za zmařenou, jestliže kupující nesdělí prodávajícímu ve zkušební době, že zboží schvaluje. Převzal-li kupující zboží, má podmínka povahu podmínky rozvazovací a platí, že kupující zboží schválil, jestliže je písemně neodmítne ve zkušební době.

Kupující nemá právo zboží odmítnout, jestliže nemůže zboží vrátit ve stavu, v jakém je převzal.

Kromě koupě na zkoušku je pak možno sjednat i koupi po zkoušce, koupi podle zkoušky, koupi s výhradou výměny, lze sjednat právo zpětné koupě a právo zpětného prodeje, výhradu lepšího kupce, předkupní právo, opční právo apod. Lze plně využít smluvní volnosti.

### 9.8.2. Cenová doložka

V tuzemsku lze využít i dalších smluvních ujednání, typických jinak pro závazkové vztahy v mezinárodním obchodě, budou-li v souladu se zásadou poctivého obchodního styku. Může se např. i sjednat přepočtení měn, je-li cena ve smlouvě uvedena v Kč (korunách českých) a dohodnuto např., že se má platit v Sk (slovenských korunách) či jiné měně.

**Cenová doložka, která může být sjednána různým způsobem** (jak jsme již upozornili v textu o sjednávání ceny), **má zabránit nepříznivým důsledkům zvyšování cen subdodávek při jinak pevné ceně finálního zboží.** Jestliže strany dohodnou při určení ceny, že její výše má být dodatečně upravena s přihlédnutím k výrobním nákladům, a neurčí-li, které složky výrobních nákladů jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k výrobě prodávaného zboží (obecná cenová doložka).

Neurčí-li strany ve smlouvě, která doba je rozhodující pro posuzování cenových změn, přihlíží se k cenám v době uzavření smlouvy a v době, kdy měl prodávající zboží dodat. Má-li se dodání zboží uskutečnit během určité lhůty, je rozhodná doba skutečného včasného plnění, jinak konec této lhůty.

Je-li prodávající v prodlení s dodáním zboží, a v době skutečného dodání jsou ceny u rozhodných složek výrobních nákladů nižší než ceny v době uvedené výše, přihlíží se k těmto nižším cenám.

Práva a povinnosti stran z doložky zanikají, jestliže oprávněná strana svá práva neuplatní u druhé strany bez zbytečného odkladu po dodání zboží. Uplynutím lhůty „bez zbytečného odkladu“ práva zanikají, jde tedy o lhůtu prekluzivní.

### 9.8.3. Měnová doložka

Po našem soudu lze také mezi tuzemskými subjekty dohodnout **měnovou doložku** (která je zařazena v hlavě III třetí části obchodního zákoníku). Zejména strojírenské a elektrotechnické zboží totiž postupně připomíná stavebnice při použití komponentů vyráběných v řadě zemí světa a ceny tuzemských dodávek mohou být závislé i na kursu cizích měn.

Stanoví-li smlouva, že cena nebo jiný peněžitý závazek se rozumí při určitém kursu měny, v níž má být závazek plněn (zajišťovaná měna), ve vztahu k určité jiné měně (zajišťující měna), a dojde-li po uzavření smlouvy ke změně kursovního poměru obou měn, je dlužník povinen zaplatit částku sníženou nebo zvýšenou tak, aby částka v zajišťující měně zůstala nezměněná.

## 9.9. ZÁVĚREM KE KUPNÍ SMLOUVĚ

Kupní smlouva obchodního zákoníku je ze všech smluvních typů upravených obchodním zákoníkem obsahově nejbohatší, zásadně je však **dispozitivní**. Při své relativní bohatosti obsahu nemůže text zákona pamatovat na všechny otázky, které by bylo vhodné sjednat, nemůže přitom ani zohlednit všechna specifika různých předmětů plnění (např. potravin, chemikálií, legovaných ocelí, odlitků atd.).

Přes relativní bohatost textu tedy i u kupní smlouvy (tak jako u ostatních smluv podle obchodního zákoníku) **platí zjednodušené kontraktační zásady**:

- **To, co je v zákoně, můžeme si sjednat jinak.**
- **V zákonu je jen základ právní úpravy.**

Tyto zásady sice nelze chápat zcela doslovně, ukazují však na význam konkrétního smluvního řešení.

Vzhledem k tomu, že vždy platí obecný zájem na vzniku smluv, je otázkou, jak de lege ferenda řešit záležitost chybějících podstatných částí smlouvy v uzavíraných smlouvách; v praxi často chybí závazek k převodu vlastnického práva a ujednání o ceně.

Text tzv. druhé velké novely obchodního zákoníku nahradil v § 409 odst. 2 slova „strany ve smlouvě projeví vůli“ slovy „z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran“. Domníváme se, že začasté z jednání o uzavření smlouvy taková vůle stran nevyplyne. Proto navrhuje změnu textu § 409 odst. 2 tohoto obsahu (formulaci je možno upřesnit): „Ve smlouvě je dohodnuta cena nebo je stanoven způsob jejího dodatečného určení. Není-li tomu tak, je kupující povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle § 448.“

I když jde o závažnou obsahovou změnu, pomohlo by se vzniku kupních smluv. Tímto navrhaným řešením nijak nebráníme ve smluvní volnosti stran při sjednávání ceny. Pro případ, že ke sjednání nedojde, vznikne smlouva s cenou stanovenou podle zákona (obdobné řešení je možno zvážit pro určení ceny ve smlouvě o dílo).

Otázku vlastnického práva uvedeného v Základním ustanovení je, po našem soudu, možno řešit vypuštěním textu „a převést na něho vlastnické právo k této věci“ z § 409 odst. 1. Z ustanovení § 411 by pak část textu za písmenem *a*) mohla být přesunuta do nového kogentního ustanovení, které by znělo: „Prodávající umožní kupujícímu nabýt vlastnického práva ke zboží v souladu se smlouvou a tímto zákonem.“<sup>296</sup>

V současné době byly podniknuty první kroky k přípravě nového občanského i nového obchodního zákoníku. Bude přitom nutno řešit otázku, zda úprava kupní smlouvy bude jen v občanském zákoníku, s uvedením specifik pro vztahy mezi podnikateli při podnikání, nebo zda příslušná specifická ustanovení budou v obchodním zákoníku. V současné době se zdá, že převládá tendence tvůrců k prvému z těchto řešení.<sup>297</sup>

„Díky obrovské diverzitě zboží a podmínkám jeho obchodování je prakticky nemožné vytvořit pro kupní smlouvu v obchodě univerzální smluvní vzor ... při kontraktaci ... **lze doporučit pečlivou kontrolu podstatných částí daného smluvního typu, aby nedocházelo k situacím, že platný závazek nevznikl.**“<sup>298</sup>

---

<sup>296</sup> K tomu viz Marek, K.: K problematice základního ustanovení kupní smlouvy, *Bulletin advokacie* 10/2000, s. 37–40.

<sup>297</sup> K těmto otázkám viz též Teyschlová, E.: Kupní smlouva podle obchodního zákoníku, *Příloha časopisu Právní rádce* č. 1/2003. s. XII.

<sup>298</sup> Tamtéž.

## 10. SMLOUVA O KONTROLNÍ ČINNOSTI

Smlouva o kontrolní činnosti nachází svoje uplatnění ve výstavbě poměrně často. Před účinností zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, byla smluvní kontrolní činnost upravena zákonem č. 101/1963 Sb., tj. zákoníkem mezinárodního obchodu, a to pro jím vymezený okruh vztahů k ověření jakosti a množství zboží nebo ověření prací. Obchodní zákoník upravuje tuto smlouvu obecným způsobem, je tedy obsahově široká.

*U každého smluvního typu v obchodním zákoníku nejprve hledáme odpovědi na tyto otázky:*

- zda se používá **relativně** (podle § 261 odst. 1 obchodního zákoníku pro vztahy podnikatelů, kdy je při vzniku smlouvy zřejmé, že se týká jejich podnikatelské činnosti, nebo podle § 261 odst. 2) **či absolutně – typově** (kdy se používá pro všechny subjekty);
- zda musí nebo nemusí mít **písemnou formu**;
- zda se jedná o úpravu **plně dispozitivní** (vyjma základního ustanovení charakterizujícího daný smluvní typ), **či** obsahuje také některá ustanovení **kogentní**.

**Smlouvu o kontrolní činnosti řadíme mezi tzv. typové (absolutní) obchody**, neboť ji obchodní zákoník řadí mezi závazkové vztahy, které se řídí právní úpravou části obchodního zákoníku nazvané „Obchodní závazkové vztahy“ bez ohledu na povahu účastníků těchto závazkových vztahů (viz ustanovení § 261 odst. 3 písm. d/ obchodního zákoníku).

Lze však předpokládat, že smluvní stranou – vykonavatelem kontroly bude zpravidla podnikatel s příslušným předmětem činnosti.<sup>299</sup>

Mezi ustanoveními věnovanými smlouvě o kontrolní činnosti (§ 591 až 600 obchodního zákoníku) **nenajdeme žádné, které by předepisovalo formu smlouvy. Z deseti ustanovení týkajících se této smlouvy jsou tři ustanovení kogentní, a to § 591, 592, 597.** Ustanovení § 592 a 597 jsou vyjmenována v ustanovení § 263 odst. 1.

---

<sup>299</sup> K tomu viz Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, Komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, Praha, s. 1299.

Základní ustanovení, tj. § 591, je určeno v § 263 odst. 2. Podle § 263 odst. 2 se přitom strany nemohou odchýlit ani od ustanovení, která předepisují písemnou formu právního úkonu. Z toho též vyplývá, že **kontrolní osvědčení vydané podle § 595 musí být písemné**. Písemnost lze dovozovat z použití slov „vydat“ a „osvědčení“.

## 10.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Aby se jednalo o smlouvu o kontrolní činnosti, která se bude řídit ustanoveními § 591 až 600 obchodního zákoníku, musí smlouva obsahovat podstatné části, které jsou uvedeny v základním ustanovení (§ 591): Smlouvou o kontrolní činnosti se zavazuje vykonavatel kontroly provést nestranně zjištění stavu určité věci nebo ověření výsledku určité činnosti a vydat o tom kontrolní osvědčení a objednavatel kontroly se zavazuje zaplatit mu za to úplatu.

### Podstatné části tedy tvoří:

- **přesné označení vykonavatele kontroly**
- **závazek vykonavatele k provedení nestranného zjištění stavu určité věci nebo ověření určité činnosti**
- **závazek vykonavatele k vydání kontrolního osvědčení o tomto ověření**
- **přesné označení objednatele kontroly**
- **závazek objednatele k úplatě.**

Nejde jen o subtyp smlouvy mandátní, kontrola totiž není jen zařízením obchodní záležitosti, ale slouží ke zjištění objektivního stavu obecně.

Nejedná se přitom jen o případné ověření množství nebo jakosti, **může být sjednána jakákoliv kontrolní činnost** (např. i dodržování právních předpisů při obchodní činnosti podnikatele, správnosti hospodaření se svěřenými hodnotami; může jít též např. o provádění revizí elektroinstalací, pevnostní zkoušky konstrukcí, těsnostní zkoušky potrubí apod.). Přesné vymezení předmětu kontroly je věcí konkrétního ujednání ve smlouvě.

## 10.2. NESTRANNÝ ZPŮSOB KONTROLY

**„Vykonavatel kontroly je povinen provést kontrolu nestranným způsobem a zjištěný stav popsat v kontrolním osvědčení.**

**Ustanovení smlouvy, jimiž se ukládají vykonavatelům kontroly povinnosti, jež by mohly ovlivnit nestrannost prováděné kontroly nebo správnost kontrolního osvědčení, jsou neplatná“** (viz ustanovení § 592 obchodního zákoníku).

**Kontrolní osvědčení může být různého dohodnutého druhu nebo druhu stanoveného zvláštními předpisy;** může se např. jednat o osvědčení o jakosti a kompletnosti (potvrzující kvalitativní ukazatele zboží a osvědčující, že zboží obsahuje stanovená příslušenství), o atest (osvědčující zvláštní vlastnosti zboží, např. zaručenou svařitelnost), mj. i o revizní zprávy elektroinstalací (kterými se ve stanovených obdobích potvrzuje provozuschopnost zařízení odpovídající právním předpisům, závazným technickým předpisům a normám).

Kontrolní osvědčení může být mj. jedním z dokumentů při platbách s využitím dokumentárních akreditivů i při sjednání dokumentárních inkas. Může být též dohodnuto v kupní smlouvě, že toto osvědčení bude přílohou dodacího listu apod.

Dále se v praxi může sjednávat mj. i osvědčení při zjišťování stavu zásilky či kvality provedeného díla. (Výčet příkladů jen naznačuje široké možnosti realizace smlouvy.)

Jak je zřejmé, neplatnost ustanovení smlouvy není vázána až na přímé ovlivnění nestrannosti, ale stačí pouhá možnost takového ovlivnění. Toto kogentní ustanovení, od kterého se tedy nelze odchýlit jiným ujednáním smluvních stran, zvýrazňuje podstatný charakteristický rys smlouvy o kontrolní činnosti – nestrannost.



### **10.3. KVALITA, ROZSAH, ZPŮSOB, DOBA A MÍSTO KONTROLY**

**Vykonavatel kontroly je povinen provádět kontrolu s vynaložením odborné péče s přihlédnutím ke stanovenému způsobu kontroly, k době, místu a rozsahu kontroly, jakož i ke stavu, v jakém se nacházel předmět kontroly v době jejího provádění.**

Aby byla kontrola řádně realizována, nestačí ji tedy provést jen při zachování odborné péče obecně; odbornou péčí je třeba vynaložit s přihlédnutím právě ke stanoveným atributům.

Mezi ostatní části smlouvy bude tedy zpravidla patřit způsob kontroly (zajišťující nestrannost), doba, místo a rozsah, jakož i popsání stavu předmětu kontroly. Tak jako u jiných smluv na „zařízení“ záležitosti, je i zde zdůrazněna nutnost „vynaložení odborné péče“ vykonavatele při činnosti ve prospěch objednatele.

**Vykonavatel musí kontrolní činnost nestranně provést;** nestranné provedení však znamená, že výsledky kontroly také nesmí v kontrolním osvědčení nijak zkreslit, zatajit nebo jinak změnit.<sup>300</sup>

**Vykonavatel kontroly je povinen ji provést v rozsahu a způsobem stanoveným ve smlouvě,** jinak v rozsahu a způsobem obvyklým při obdobných kontrolách. Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, má se za to, že se kontrola má uskutečnit bez zbytečného odkladu v místě, kde se podle smlouvy nachází předmět kontroly; není-li toto místo ve smlouvě uvedeno, je objednatel povinen oznámit včas vykonavateli kontroly dobu a místo, kde se má kontrola uskutečnit.

Podrobnosti týkající se způsobu a rozsahu kontroly by měly být sjednány ve smlouvě. Toto řešení lze jen doporučit. Avšak pokud by tomu tak nebylo, bude se provádět výše popsaným postupem – v rozsahu a způsobem obvyklým při obdobných kontrolách.

Rovněž sjednání místa kontroly by mělo být pravidlem, pro opačný případ ukládá zákon spolupůsobení objednavatele – oznámit včas dobu a mí-

---

<sup>300</sup> Jak správně upozorňuje Pelikánová, I.: Obchodní právo, II. díl, CODEX Praha, 1993, s. 279.

sto kontroly. Pokud případně místo ve smlouvě sjednáno nebude a objednatel pak eventuálně oznámení neprovede, bude v prodlení se spolupůsobením.

#### **10.4. ÚPLATA, NÁKLADY A SOUČINNOST**

Vykonavatel kontroly má nárok na úplatu po splnění povinnosti provést kontrolu a vydat kontrolní osvědčení. **Není-li úplata smluvena, je objednatel povinen zaplatit úplatu obvyklou v době uzavření smlouvy se zřetelem k předmětu, rozsahu, způsobu a místu kontroly.**

**Vedle úplaty je objednatel povinen uhradit vykonavateli kontroly i nutné a účelně vynaložené náklady vzniklé při provedení kontroly, pokud z jejich povahy nevyplývá, že jsou již zahrnuty v úplatě.** I zde lze jen doporučit, aby byla úplata smluvena. Pokud by tomu tak nebylo, nezbyvá, než použít kritérium obvyklosti.

Objednatel je povinen poskytnout vykonavateli kontroly součinnost nutnou k provedení kontroly, zejména mu umožnit potřebný přístup k předmětu kontroly. Pokud by případně objednatel tuto svoji povinnost nesplnil, dostal by se do prodlení, obdobně jako při eventuálním neoznámení doby a místa, kde se má kontrola uskutečnit.

#### **10.5. VZTAH KE TŘETÍM OSOBÁM A VADY KONTROLY**

Kogentně je v obchodním zákoníku určeno, že „**provedení kontroly se nedotýká právních poměrů mezi objednatelem a jinými osobami, zejména osobami, jimž je určen nebo od nichž pochází předmět kontroly**“ (viz ustanovení § 597 obchodního zákoníku).

Provedení kontroly je smluvním vztahem mezi dvěma subjekty a nedotýká se jiných právních vztahů. Komentářová literatura správně upozorňuje, že např. kontrolní osvědčení vystavené vykonavatelem kontroly vůči objednateli kontroly – jehož stejnopis může být předán prodávajícímu zboží

- nemůže nahradit oznámení vad kupujícím, nemůže obecně nahradit ani prohlídky zboží kupujícím.<sup>301</sup>

Jestliže vykonavatel kontroly neprovedl kontrolu řádně, nevznikají mu nároky na úplatu, resp. na nutné a účelně vynaložené náklady, a objednatel může po uplynutí doby stanovené pro provedení kontroly od smlouvy odstoupit. Objednatel pak může postupovat podle ustanovení upravujících odpovědnost za škodu, případně smluvní pokutu, byla-li sjednána.

## 10.6. NÁHRADA ŠKODY

**Vykonavatel je povinen nahradit škodu způsobenou porušením povinnosti provést řádně kontrolu, jen pokud tato škoda nemůže být nahrazena uplatněním nároku objednatele vůči osobě odpovědné za vadné plnění, jež je předmětem kontroly.**

Prvotní je vždy náhrada škody odpovědné osoby; odpovědnost vykonavatele kontroly je až druhotná.

Jako náhradu škody však nemůže objednatel požadovat náhradu toho, co opomenul včas oznámit nebo vymáhat vůči osobě odpovědné za vadné plnění předmětu kontroly, nebo toho, co objednatel nemůže vymáhat vzhledem k ujednání uzavřenému s touto osobou, jež takový nárok po provedené kontrole vylučuje.

Půjde-li o případy, kdy je vykonavatel povinen nahradit škodu způsobenou porušením povinnosti provést řádně kontrolu, přecházejí na něho zaplacením této náhrady nároky, které má objednatel vůči osobě odpovědné za vadné plnění předmětu kontroly tak, jako by mu byly tyto nároky postoupeny. Jedná se o případ zákonné cese.

---

<sup>301</sup> Švarc, Z. a kol.: Úplné znění zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník s výkladem, Ekonomický a právní poradce podnikatele, č. 12–13/1996, s. 196; Štengllová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, Komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, Praha, s. 1302.

## **10.7. ZÁVĚREM KE SMLOUVĚ O KONTROLNÍ ČINNOSTI**

I u tohoto smluvního typu obchodního zákoníku je třeba vzhledem k dispozitivnosti značné části rozsahu právní úpravy věnovat pozornost konkrétnímu smluvnímu ujednání.

Rovněž vzhledem ke stručnosti právní úpravy v obchodním zákoníku lze jen doporučit, tak jako i u jiných smluvních typů, **vydání příslušných obchodních podmínek** (např. pro provádění revizí elektroinstalací) a usnadňovat kontraktaci smluvním odkazem na tyto podmínky ve smyslu ustanovení § 273 obchodního zákoníku (v obchodních podmínkách je možno také mj. stanovit i otázky placení, případně fakturování, splatnosti faktur, úrok atd.).

## 11. MANDÁTNÍ SMLOUVA

Ve výstavbě se více či méně uplatňují i jiné smluvní typy obchodního zákoníku. Nemůžeme zde však pojednat o všech z nich. Zmíníme však alespoň ještě velmi stručně smlouvu mandátní.

Úvodem charakterizujeme podstatu smlouvy mandátní jako **smlouvu o vynaložení úsilí, nikoli „smlouvu o výsledku“**; z této podstaty musíme vycházet.

Dnešní zákoníky kontinentálního práva tento typ obchodní smlouvy neupravují a vystačí s úpravou příkazní smlouvy v občanských zákonících; mandátní smlouvu neznal mj. ani náš dřívější zákoník mezinárodního obchodu.

**Mandátní smlouvou se zavazuje mandatář, že pro mandanta na jeho účet zařídí za úplatu určitou obchodní záležitost uskutečněním právních úkonů jménem mandanta nebo uskutečněním jiné činnosti, a mandant se zavazuje zaplatit mu za to úplatu.**

Je-li zařízení záležitosti předmětem podnikatelské činnosti mandatáře, má se za to, že úplata byla smluvena. To je základní ustanovení tohoto smluvního typu, přestože tak není v obchodním zákoníku označeno (toto označení lze de lege ferenda doplnit).

Při mandátní smlouvě jde o **jednání za jiného na smluvním základě**. Takové jednání lze ovšem realizovat i na základě jiných smluv podle občanského zákoníku nebo podle obchodního zákoníku, příp. zvláštních předpisů. Může se jednat o smlouvy podle zákona o cenných papírech, smlouvu příkazní, smlouvy „o obstarání“ podle občanského zákoníku, smlouvu zprostředkovatelskou, smlouvu o obchodním zastoupení<sup>302</sup>, smlouvu komisionářskou a mj. i o kontrakt inominátní (např. o inženýrské činnosti).

**Podstatnými částmi** (ve smyslu ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku) **mandátní smlouvy jsou:**

- **přesné označení smluvních stran**

---

<sup>302</sup> Ke smlouvě zprostředkovatelské a smlouvě o obchodním zastoupení blíže viz např. Marek, K.: Smlouva o zprostředkování a obchodním zastoupení in Obchodněprávní smlouvy, MU Brno, 5. vydání, 2004, 320 s.

- **přesné určení zařizované obchodní záležitosti**
- **závazek mandátáře, že pro mandanta zařídí za úplaty určitou obchodní záležitost** (uskutečněním právních úkonů jménem mandanta nebo uskutečněním jiné činnosti)
- **závazek mandanta zaplatit mu za to úplatu** (výše úplaty sjednána být nemusí; je-li zařízení záležitosti předmětem činnosti mandátáře, pak platí vyvratitelná domněnka, že úplata byla smluvena).

Při zařízení obchodní záležitosti prováděním právních úkonů se může jednat např. o vystupování před soudy, uzavírání smluv, zastupování při obchodním jednání apod. Jinou činností může např. být i sledování trhu a na něm používaných nezapsaných označení a mj. i řízení stavby či „zařízení“ stavebního povolení nebo kolaudace.

Vzhledem k tomu, že smlouva o dílo, jak je dnes v obchodním zákoníku koncipována, nezahrnuje provedení všech činností (ale jen činností, které splňují podmínky v úpravě smlouvy o dílo stanovené), využívá se smlouva mandátní velmi široce a dosti univerzálně (někdy se sjednává kontrakt inominátní).

**Mandátní smlouvu můžeme charakterizovat jako druh smlouvy příkazní**, od ní se však konkrétními znaky odlišuje. V obchodním zákoníku je mandátní smlouva smlouvou s obecným vymezením ve vztahu ke smlouvám s vymezením zvláštním, v nichž jde také o „zařízení záležitosti“. Z takových „speciálních smluv“ můžeme jmenovat například smlouvu o zprostředkování a o obchodním zastoupení.

Obchodní zákoník pak na použití smlouvy mandátní, resp. na její přiměřené použití, v některých případech odkazuje. Přiměřeně se ustanovení o mandátní smlouvě mohou použít např. i pro vztah člena orgánu společnosti ke společnosti, za niž člen orgánu jedná (§ 66 odst. 2 obchodního zákoníku). Plně se použijí např. u bankovní záruky na vztah mezi bankou a dlužníkem (§ 322 odst. 2 obchodního zákoníku). Dále např. mezi obchodním zástupcem a zastoupeným při činění právních úkonů jménem zastoupeného se ustanoveními o mandátní smlouvě řídí práva a povinnosti s tím související (viz § 654 odst. 2 obchodního zákoníku).

**Mandatář je povinen postupovat při zařizování záležitosti s odbornou péčí.** Mandatář je přitom povinen oznámit mandantovi všechny

okolnosti, které zjistil při zařizování záležitosti a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta.

**Činnost, k níž se mandatář zavázal, je povinen uskutečňovat podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy, které mandatář zná nebo musí znát.** Od pokynů mandanta se může mandatář odchýlit, jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu mandanta a mandatář nemůže včas obdržet jeho souhlas. Ani v těchto případech se však mandatář nesmí od pokynů odchýlit, jestliže je to zakázáno smlouvou nebo mandantem.

Zákon výslovně neřeší, zda do rámce mandatářových povinností patří i upozornění mandanta na to, že udílené pokyny nejsou správné nebo vhodné. Tuto povinnost však lze dovodit z mandatářovy profesní odpovědnosti, při níž musí postupovat s odbornou péčí a jednat v zájmu mandanta.<sup>303</sup>

Mandatář je tedy povinen postupovat zásadně podle pokynů mandanta. Současně však vystupuje jako osoba, která je v zařizované záležitosti odborně vyspělá. Pokud by mandatář nezjistil, ale při tom měl zjistit při patřičné odbornosti, že pokyny mandanta jsou v rozporu s vhodným zařízením záležitosti, popř. to zjistil a mandanta neinformoval, může vůči mandatáři přicházet v úvahu postup podle ustanovení o odpovědnosti za škodu.

**Mandatář je povinen zařídit záležitost osobně, jen jestliže to stanoví smlouva.** (Mandatní smlouva – stejně jako komisionářská – nemá tedy ze zákona výlučně osobní charakter.) Poruší-li tuto povinnost, pokud je sjednána, odpovídá za škodu tím způsobenou mandantovi.

Obecně tedy mandatář zařizovat záležitosti osobně nemusí. Pokud však bude mandant klást důraz na osobní znalosti a schopnosti mandatáře, může dojít k ujednání osobního zařízení ve smlouvě. Porušení této povinnosti obecně (i když může být za stanovených předpokladů uplatněna odpovědnost za škodu) nebude znamenat neplatnost takového zařizování.

Mandant je povinen předat včas mandatáři věci a informace, jež jsou nutné k zařízení záležitosti, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat mandatář. Nemluví se o úplnosti a přesnosti informací, to však vyplývá z povahy věci.

---

<sup>303</sup> Srov. Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M.: Obchodní zákoník, komentář, C. H. Beck Praha, 10. podstatně rozšířené vydání, 2005, s. 1281 a s. 1290.

Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem mandanta, je mandant povinen vystavit včas mandatáři písemně potřebnou plnou moc. Není-li plná moc obsažena ve smlouvě, nenahrazuje ji převzetí smluvního závazku mandatářem jednat jménem mandanta, a to ani v případě, že osoba, s kterou mandatář jedná, o tomto závazku ví.



## 12. VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY PRO ZHOTOVENÍ STAVBY PODLE § 273 OB- CHODNÍHO ZÁKONÍKU

### PREAMBULE

Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby, dále jen VOP, vydává S.I.A. ČR – Rada výstavby a Hospodářská komora ČR pod záštitou Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR, a to v souladu s ustanovením § 273 Obchodního zákoníku, zejména jeho odst. 1 a 2.

Všeobecné obchodní podmínky standardizují základní obchodní a navazující právní, organizační a ekonomické vztahy účastníků výstavby v ČR.

Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby jsou určeny pro stavební, případně související montážní práce, jejichž projektovou dokumentaci zabezpečuje objednatel. Jsou vyjádřením obchodních zvyklostí v oblasti přípravy a realizace staveb ve smyslu § 264 Obchodního zákoníku s přihlédnutím k vyváženému postavení objednatelů a příslušných zhotovitelů a tedy zachycují vztahy, jež mezi nimi mají být realizovány v rámci zásad poctivého obchodního styku ve smyslu § 265 Obchodního zákoníku. Jejich použití je doporučováno nejen pro vztahy investorů a jejich vyšších dodavatelů, ale i pro vztahy mezi těmito vyššími dodavateli a jejich zhotoviteli, případně mezi zhotoviteli a jejich podzhotoviteli, přičemž na nižších úrovních se vždy využijí ta ustanovení a takové jejich aplikace, jež příslušné nižší úrovni odpovídají. Pokud některé ustanovení VOP nepřichází věcně pro konkrétní vztah v úvahu, nebude pro tento vztah aplikováno. Odkaz na tyto Všeobecné obchodní podmínky je vhodné použít zejména v zadávacích řízeních podle zákona o veřejných zakázkách v rámci obchodních podmínek, které jsou součástí zadávací dokumentace a to tak, že se zadavatel na jejich využití v budoucí zamyšlené smlouvě odvolá. V případě potřeby může být zadání doplněno o specifika, jež mají být v konkrétní stavbě řešena, případně o požadované odchylky od textu VOP. Vydavatelé VOP doporučují jejich využívání i v případech, kdy jde o jiné než veřejné zakázky.

Účelem aplikace těchto Všeobecných obchodních podmínek u veřejných i ostatních zakázek na stavební práce je usnadnit smluvní jednání mezi účastníky uzavíraného závazkového vztahu, sjednotit smluvní podmínky pro různé typy součástí a zjednodušit obsah smlouvy tím, že účastníci ve smlouvě o dílo na tyto VOP

pouze odkáží. Konkrétní ustanovení VOP mohou být upravena výslovnou odchylnou dohodou ve smlouvě o dílo v případech, kdy jsou pro to vážné důvody.

## **ČÁST I OBECNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 1 Úvodní ustanovení**

(1) Obchodní zákoník (§ 273, zákona č. 513/1991 Sb.) umožňuje nahradit určitou část smlouvy odkazem na všeobecné nebo jiné obchodní podmínky.

(2) Tyto všeobecné obchodní podmínky se stávají součástí uzavírané smlouvy na základě odkazu na ně a nemusí být ke smlouvě přikládány, neboť zákon předpokládá, že jsou oběma smluvními stranám známé a dostupné.

### **Článek 2 Priorita dokumentů**

(1) Pro účely interpretace smluvních podmínek je priorita dokumentů následující:

- a) smlouva o dílo,
- b) všeobecné obchodní podmínky.

(2) Všeobecné obchodní podmínky jsou standardními obchodními podmínkami ve smluvním vztahu pro zhotovení stavby.

### **Článek 3 Definice pojmů**

(1) Smlouva o dílo - smlouva, podepsaná oprávněnými zástupci objednatele a zhotovitele, včetně všech příloh, jakož i veškeré její změny a dodatky, které budou stranami uzavřeny v souladu s ustanoveními smlouvy.

(2) Objednatel - osoba označená v záhlaví smlouvy o dílo jako objednatel.

- a) Zhotovitel - osoba označená v záhlaví smlouvy o dílo jako zhotovitel.
- b) Objednatel a zhotovitel se souhrnně označují jako smluvní strany konkrétní smlouvy o dílo.
- c) Zástupce objednatele či zástupce zhotovitele jsou osoby jmenované ve smlouvě o dílo jako osoby oprávněné jednat za objednatele či zhotovitele v plném či vymezeném rozsahu.

(3) Datum zahájení prací - datum, stanovené ve sjednaném harmonogramu jako datum, kdy zhotovitel po převzetí staveniště zahájí na tomto staveništi práce.

(4) Datum ukončení prací - datum, uvedené ve smlouvě o dílo, k němuž má zhotovitel práce na díle ukončit.

(5) Staveniště - prostory (plochy) určené ve schválené projektové dokumentaci a v pravomocném územním rozhodnutí pro provádění stavby, které zhotovitel použije pro realizaci stavby a pro umístění zařízení staveniště.

(6) Zařízení staveniště - dočasné objekty a zařízení, které po dobu provádění stavby slouží provozním a sociálním účelům účastníků smluvních vztahů. Pro tyto účely mohou být využívány též objekty a zařízení, které jsou budovány jako součást stavby nebo jsou již vybudovány a poskytovány k uvedenému využití, pokud se tak strany dohodnou.

(7) Vícepráce - práce, dodávky a/nebo služby, které nejsou zahrnuté v předmětu díla dle smlouvy ani jejich cena ve sjednané ceně a zhotovitel se s objednatelům dohodl na jejich provedení.

(8) Méněpráce - práce, dodávky a/nebo služby, které jsou zahrnuté v předmětu díla a jejich cena ve sjednané ceně a strany se na podmínkách jejich vyjmutí dohodly.

(9) Soupis prací, dodávek a služeb a technické podmínky - objednatel definovaný předmět plnění zhotovitele s vymezeným rozsahem druhu, kvality a kvantitativy požadovaných prací, dodávek a služeb, který je součástí zadávací dokumentace stavby.

(10) Soupis provedených prací - definuje rozsah prací, dodávek a služeb provedených na stavbě za příslušné časové období.

(11) Výkaz výměr - vymezení množství požadovaných prací, konstrukcí, dodávek a služeb potřebných ke zhotovení stavby s uvedením postupu výpočtu a s odkazem na příslušnou část výkresové dokumentace.

(12) Položkový rozpočet - zhotovitelem oceněný soupis prací, dodávek a služeb v rozsahu výkazu výměr se specifikací jednotkových cen prací, dodávek a služeb. Je podkladem pro sjednání ceny díla.

(13) Vady - odchylky v kvalitě, obsahu, rozsahu nebo parametrech díla či jeho částí, oproti podmínkám stanoveným projektovou dokumentací, smlouvou o dílo, technickými normami a obecně závaznými předpisy.

(14) Nedodělky - nedokončené nebo neprovedené práce, dodávky nebo služby oproti rozsahu stanovenému projektovou dokumentací a smlouvou o dílo definovanému předmětu plnění.

(15) Havárie - stav díla, kdy v důsledku jeho vad či nedodělků hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (např. závažné poruchy ve stavebních konstrukcích, zřícení

stavby nebo její části, poruchy provozu, rozvodů medií, atd.) nebo ohrožuje zdraví či životy osob nebo majetek.

(16) Technický dozor - odborná činnost zajišťovaná objednatelem, která prováděje a kontroluje realizaci stavby v jejím průběhu.

(17) Elektronická forma soupisu prací, dodávek a služeb s výkazem výměr - struktura a obsah je definován formou XML souboru, který umožňuje přenositelnost informací.

(18) Podzhotovitel - právnická nebo fyzická osoba provádějící dílčí podnikatelskou činnost pro zhotovitele na základě samostatně mezi nimi uzavřené smlouvy o dílo.

#### **Článek 4 Komunikace a doručování**

(1) Kdekoliv tyto VOP předpokládají schválení nebo vydání souhlasu, potvrzení, určení, vyjádření, oznámení a žádosti, budou tato sdělení:

- a) písemná a předávána osobně (proti potvrzení), poslána doporučenou poštou nebo kurýrem (proti potvrzení), případně elektronickou poštou,
- b) doručena, zaslána nebo přenesena na adresu příjemce uvedenou ve smlouvě o dílo, pokud příjemce oznámí změnu adresy, budou sdělení od obdržení této změny doručována podle tohoto oznámení,
- c) pro komunikaci a sdělení týkající se technických záležitostí stavby lze použít i stavební deník.

(2) Schválení, potvrzení a souhlas nebudou bez rozumného důvodu zadržována nebo zpoždována.

#### **Článek 5 Právo a jazyk**

(1) Vztahy smluvních stran se řídí právními předpisy České republiky.

(2) Jazykem smlouvy a vzájemné komunikace stran je český příp. slovenský jazyk, není-li sjednáno jinak.

### **ČÁST II POVINNOSTI OBJEDNATELE**

(1) Objednatel podpisem smlouvy o dílo potvrzuje, že má zajištěny dostatečné finanční prostředky na financování díla dle smluvně dohodnutého harmonogramu a platebních podmínek.

(2) Objednatel je povinen předat zhotoviteli před podpisem smlouvy:

- a) projektovou dokumentaci pro provedení stavby 3x v tištěné formě a v elektronické formě včetně soupisu prací, dodávek a služeb. Elektronická forma soupisu prací, dodávek a služeb umožňující komunikaci mezi různými softwarovými produkty je garantována Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR. Podrobný popis tohoto formátu je volně přístupný na internetové adrese,
- b) pravomocné územní rozhodnutí nebo územní souhlas,
- c) pravomocné stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášené stavby,
- d) výsledky projednání s dotčenými orgány a vlastníky v rámci územního a stavebního řízení a podmínky stanovené stavebním úřadem pro provádění stavby,
- e) doklady o provedených průzkumech (např. stavebně technický průzkum, geotechnický průzkum, archeologický průzkum, radonový průzkum apod.).

(3) Objednatel je povinen včas poskytovat zhotoviteli součinnost potřebnou pro jeho plnění podle smlouvy o dílo a těchto VOP, zejména mu včas a řádně předávat potřebné doklady, zabezpečovat plnění povinností, které na sebe převzal, či vyplývající z potřeby konkrétní stavby, zúčastňovat se jednání, na nichž je jeho účast žádoucí, a poskytnout zhotoviteli všechny informace potřebné pro řádné provádění díla.

(4) Objednatel je povinen řádně a včas provedené dílo převzít a včas hradit zhotoviteli jeho oprávněné a řádně doložené finanční nároky, vzniklé v důsledku plnění smlouvy o dílo, za podmínek v ní uvedených a za podmínek uvedených v obchodních podmínkách.

### **ČÁST III POVINNOSTI ZHOTOVITELE**

(1) Zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a své nebezpečí ve smluvené době jako celek nebo ve smluvených částech, v souladu:

- a) se smlouvou o dílo, projektovou dokumentací a technickými podmínkami,
- b) s podmínkami pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu,

- c) s podmínkami pravomocného stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášené stavby,
- d) se stanovisky dotčených orgánů státní správy a samosprávy.

(2) Zhotovitel je povinen umožnit výkon technického a autorského dozoru v souladu s těmito obchodními podmínkami a smlouvou o dílo.

#### **ČÁST IV PODZHOTOVITELÉ**

(1) Zhotovitel je oprávněn pověřit provedením části díla třetí osobu (podzhotovitele), kromě částí díla, u nichž si objednatel vyhradil, že nesmí být plněna podzhotovitelem. Zhotovitel odpovídá za činnost podzhotovitele tak, jako by dílo prováděl sám.

(2) Objednatel je oprávněn požadovat po zhotoviteli seznam jeho podzhotovitelů s uvedením druhu prací a rozsahu jejich subdodávky. Může si vyhradit jejich schválení, rozhodnutí o tom však nesmí zdržovat ani souhlas bezdůvodně odpírat.

(3) Zhotovitel je povinen zabezpečit ve svých podzhotovitelských smlouvách splnění povinností vyplývajících zhotoviteli ze smlouvy o dílo a to přiměřeně k povaze a rozsahu subdodávky.

#### **ČÁST V PŘEDMĚT A ROZSAH DÍLA**

##### **Článek 1 Rozsah díla jako předmětu smlouvy**

Dílem se rozumí:

- a) zhotovení stavby specifikované smlouvou o dílo a projektovou dokumentací pro provedení stavby předanou objednatelem zhotoviteli,
- b) zpracování dokumentace skutečného provedení stavby,
- c) geodetické zaměření díla, pokud to povaha předmětu díla vyžaduje a účastníci se na tom dohodnou.

##### **Článek 2 Zhotovení stavby**

Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací a konstrukcí, včetně dodávek potřebných materiálů

a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla, dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních prací a konstrukcí, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné, zejména:

- a) zajištění nezbytných opatření nutných pro neporušení veškerých inženýrských sítí během výstavby,
- b) zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla v návaznosti na výsledky průzkumů předložených objednatelem,
- c) zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla,
- d) veškeré práce, dodávky a služby související s bezpečnostními opatřeními na ochranu osob a majetku (zejména chodců a vozidel v místech dotčených stavbou),
- e) provedení opatření k dočasné ochraně vzrostlých stromů, jež mají být zachovány, konstrukcí a staveb, opatření k ochraně a zabezpečení strojů a materiálů na staveništi,
- f) zpracování dílenské a výrobní dokumentace potřebné pro provedení stavby,
- g) ostraha stavby a staveniště, zajištění bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí,
- h) projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch včetně úhrady vyměřených poplatků a nájemného,
- i) zajištění dopravního značení k dopravním omezením, jejich údržba a přemísťování a následné odstranění,
- j) zajištění a provedení všech předepsaných či dohodnutých zkoušek a revizí vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů,
- k) zajištění atestů a dokladů o požadovaných vlastnostech výrobků (prohlášení o shodě),
- l) zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě,
- m) odvoz, uložení a likvidace odpadů v souladu s příslušnými právními předpisy,
- n) uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.)
- o) oznámení zahájení stavebních prací v souladu s pravomocnými rozhodnutími a vyjádřeními např. správcům sítí apod.,
- p) zabezpečení podmínek stanovených správcem inženýrských sítí,

- q) zajištění a splnění podmínek vyplývajících z územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiných dokladů,
- r) zajištění zimních opatření, osvětlení pracovišť, je-li to pro realizaci díla nutné
- s) koordinační a kompletační činnost celé stavby,
- t) provádění denního úklidu staveniště, průběžné odstraňování znečištění komunikací či škod na nich.

### Článek 3

#### Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Dokumentace skutečného provedení bude provedena podle následujících zásad:

- a) do projektové dokumentace schválené stavebním úřadem budou zřetelně vyznačeny všechny změny, k nimž došlo v průběhu zhotovení díla,
- b) ty části projektové dokumentace, u kterých nedošlo k žádným změnám, budou označeny nápisem „beze změn“,
- c) každý výkres (v tištěné formě) dokumentace skutečného provedení stavby bude opatřen jménem a příjmením zpracovatele dokumentace skutečného provedení stavby, jeho podpisem, datem a razítkem zhotovitele,
- d) u výkresů obsahujících změnu proti projektové dokumentaci schválené stavebním úřadem bude umístěn odkaz na doklad, ze kterého bude vyplývat projednání změny s odpovědnou osobou objednatele a její souhlasné stanovisko případně na doklad, jímž byla změna povolena příslušným stavebním úřadem či jinou jej nahrazující autoritou.

(3) Dokumentaci skutečného provedení stavby zhotovitel předá objednateli 2x v tištěné formě a v elektronické formě, byla-li tato forma (umožňující zapracování změn) použita při předání projektové dokumentace objednatelem zhotoviteli.

### Článek 4

#### Geodetické zaměření skutečného provedení díla

(1) Geodetické zaměření skutečného provedení díla bude provedeno a ověřeno oprávněným zeměměřičským inženýrem a bude předáno objednateli 1x v tištěné a v elektronické formě.

(2) Zhotovitel je povinen zajistit geodetické zaměření skutečného provedení díla v uvedeném rozsahu ve všech případech, kdy dokončené dílo znamená nutnost provedení zápisu v Katastru nemovitostí.



## ČÁST VI CENA DÍLA

(1) Cena díla je oběma smluvními stranami sjednána v souladu se zákonem o cenách. K této ceně je dopočtena DPH ve výši platné sazby.

(2) Cena díla je stanovena na základě projektové dokumentace pro provedení stavby předané objednatelům zhotoviteli. Pro obsah ceny díla je rozhodující soupis prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr.

(3) Cena díla obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému a včasnému provedení díla.

(4) Cena díla obsahuje mimo vlastní provedení díla také náklady zejména na:

- a) vybudování, provoz, udržování a odstranění zařízení staveniště,
- b) zabezpečení bezpečnosti a hygieny práce,
- c) opatření k ochraně životního prostředí,
- d) náklady na sjednaná pojištění,
- e) zajištění podmínek pro činnost autorského a technického dozoru,
- f) koordinační a kompletační činnost,
- g) poplatky spojené se záborem veřejného prostranství, odvozem a uložením odpadu,
- h) zajištění nezbytných dopravních opatření,
- i) zajištění všech nutných zkoušek dle kontrolního a zkušebního plánu stavby,
- j) součinnost v řízení se stavebním úřadem o užívání dokončené stavby, případně o vydání kolaudačního souhlasu.

(5) Součástí sjednané ceny díla mohou být i provizorní položky či účelové rezervy, jež se čerpají v případech, kdy je nutno příslušné práce provést či náklady vynaložit ve výši podle skutečných potřeb stavby.

(6) Součástí ceny, v souvislosti s dodávkou technologického zařízení, je kromě ceny samotného technologického zařízení a jeho montáže také zejména:

- a) vypracování návodu k obsluze a zaškolení obsluhy technologického zařízení,
- b) náklady individuálního vyzkoušení technologického zařízení,
- c) náklady řízení komplexního vyzkoušení technologického zařízení,
- d) náklady na účast a spolupráci při zkušebním provozu technologického zařízení v rozsahu sjednaném ve smlouvě o dílo.

(7) Cena díla obsahuje i náklady související s plněním dohodnutých platebních podmínek.

(8) Cena díla obsahuje předpokládaný vývoj cen vstupních nákladů a předpokládané zvýšení ceny v závislosti na čase plnění, a to až do termínu dokončení díla sjednaného ve smlouvě.

(9) Zhotovitelem oceněný soupis prací, dodávek a služeb tvoří položkový rozpočet. Položkové rozpočty stavebních objektů a provozních souborů slouží k vykazování finančních objemů měsíčních soupisů provedených prací a k ocenění víceprací a méněprací či změn.

(10) Cenu díla lze měnit pouze za podmínek uvedených v části VII. Změna ceny, případně za podmínek sjednaných ve smlouvě o dílo.

## ČÁST VII ZMĚNA CENY

(1) Zhotovitel je povinen ke každé změně v množství nebo kvalitě prováděných prací, která je zapsána a odsouhlasena ve stavebním deníku zpracovat změnový list, který je podkladem pro zpracování dodatku smlouvy.

(2) Změna ceny díla je možná pouze při vzniku následujících okolností:

- a) víceprací – zhotovitel provede práce, dodávky nebo služby, které nejsou zahrnuté v předmětu díla dle smlouvy ani jejich cena ve sjednané ceně a zhotovitel se s objednatelem dohodl na jejich provedení (vyžádané vícepráce),
- b) méněprací – zhotovitel neprovede práce, dodávky nebo služby, které jsou zahrnuté v předmětu díla a jejich cena ve sjednané ceně a objednatel jejich vyjmutí z předmětu díla požaduje, aniž by byl ohrožen výsledkem sjednaných zkoušek a kompletnost díla,
- c) z důvodu nikoli na straně zhotovitele dojde k prodloužení termínu dokončení díla,
- d) z důvodu hyperinflace,
- e) při realizaci díla se vyskytnou skutečnosti, které nebyly v době sjednání smlouvy známy a zhotovitel je nezavinil ani nemohl předvídat a tyto skutečnosti mají prokazatelný vliv na cenu díla (vynucené vícepráce),
- f) při kontrole projektové dokumentace zjistí zhotovitel vady nebo její nevhodnost či neúplnost (dále jen „vady projektové dokumentace“), které mají vliv na cenu díla.

(3) Změna ceny díla z důvodu víceprací:

- a) zhotovitel provede ocenění soupisu stavebních prací, dodávek a služeb, odsouhlaseného oběma smluvními stranami, jež mají být provedeny navíc, s odpočtem těch prací, jež mají být vypuštěny či nahrazeny, jednotkovými cenami položkových rozpočtů,
- b) pokud práce a dodávky tvořící vícepráce nebudou v položkovém rozpočtu obsaženy, pak zhotovitel použije jednotkové ceny ve výši odpovídající cenám v obecně známých sbornících doporučených cen (např. označení sborníků RTS, a.s. nebo ÚRS Praha, a.s) pro to období, ve kterém mají být vícepráce realizovány, přičemž účastníci ve smlouvě dohodnou, který z těchto sborníků budou pro dané případy aplikovat,
- c) na základě dohody mezi objednatelem a zhotovitelem, především v případech, kdy se dané položky stavebních prací, dodávek a služeb v obecně známých sbornících doporučených cen nenacházejí, mohou být jednotkové ceny stanoveny individuální kalkulací zhotovitele,
- d) v ceně víceprací je nutno zohlednit také odpovídající podíl ostatních nákladů stavebního objektu, provozního souboru nebo stavby ve výši odpovídající jejich podílu v položkových rozpočtech,
- e) nelze-li změnu ceny vymezit podle jednotkových cen sborníků, lze použít dohodnutých hodinových sazeb,
- f) při fakturaci víceprací bude k ceně vyčíslena DPH ve výši sazby platné v době zdanitelného plnění.

(4) Změna ceny díla z důvodu méněprací:

- a) zhotovitel zpracuje písemný seznam méněprací formou soupisu stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr, který odsouhlasí s objednatelem,
- b) zhotovitel provede ocenění soupisu, odsouhlaseného oběma smluvními stranami, ve výši jednotkových cen položkových rozpočtů,
- c) v ceně méněprací je nutno zohlednit také odpovídající podíl ostatních nákladů stavebního objektu, provozního souboru nebo stavby ve výši odpovídající jejich podílu v položkových rozpočtech.

(5) Změna ceny díla z důvodu prodloužení termínu dokončení díla z důvodu nikoliv na straně zhotovitele:

- a) změna ceny se týká pouze prací, neprovedených v původních termínech dle harmonogramu,
- b) zhotovitel může uplatnit nárok na změnu ceny z důvodů nevyužití kapacit pracovníků, strojů a podzhotovitelů a z důvodů vývoje cen ve stavebnictví,

- c) změna ceny může být uplatněna až do výše součtu meziročních nárůstů cen od data podpisu smlouvy o dílo do data jejich provádění,
- d) jednotkové ceny uvedené v položkovém rozpočtu se pro tyto práce přepočtou koeficientem odpovídajícím meziročním nárůstům a s takto navýšenými jednotkovými cenami vypracuje zhotovitel nový položkový rozpočet pro práce prováděné v prodlouženém termínu.

(6) Změna ceny díla z důvodu hyperinflace

- a) hyperinflací se pro tyto VOP rozumí případ, kdy vstupní cena materiálu nebo zařízení v době provádění prací oproti datu podpisu smlouvy se zvýší o více než 10%,
- b) změna ceny se týká pouze ceny vstupních materiálů, které budou pořízeny po datu, kdy byla překročena hranice hyperinflace,
- c) zhotovitel předloží nový položkový rozpočet, ve kterém nahradí původní jednotkové ceny příslušných materiálů a zařízení novými skutečnými jednotkovými cenami zjištěnými na základě průzkumu trhu,
- d) nárok na změnu ceny z důvodu hyperinflace nevzniká, pokud k hyperinflaci došlo v době, kdy byl zhotovitel v prodlení.

(7) Změna ceny díla z důvodu nových skutečností:

- a) pokud se vyskytly nové skutečnosti, které mají vliv na cenu díla, pak zhotovitel zpracuje písemný soupis těchto skutečností formou soupisu prací, dodávek a služeb nebo změn obchodních podmínek,
- b) tento odsouhlasený soupis ocení způsobem sjednaným pro ocenění víceprací či změn.

(8) Změna ceny díla z důvodu vad v projektové dokumentaci

Pokud se vyskytly v projektové dokumentaci vady, které zhotovitel zjistil při kontrole dokumentace před zahájením prací či v průběhu jejich realizace a mají vliv na cenu díla, pak zhotovitel postupuje podle postupu při ocenění příslušných víceprací nebo méněprací.

(9) Zhotovitel nemá právo domáhat se navýšení ceny díla z důvodů chyb nebo nedostatků v položkovém rozpočtu, pokud jsou tyto chyby důsledkem nepřesného nebo neúplného ocenění soupisu prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr zhotovitelem.

## **ČÁST VIII PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **Článek 1 Zálohy**

(1) Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu, pokud se strany zejména z důvodu časově náročné kompletace dodávek nedohodnou jinak.

(2) Bude-li dohodnuto poskytnutí záloh, zúčtují se způsobem sjednaným ve smlouvě o dílo.

### **Článek 2 Postup fakturace**

(1) Cena díla bude hrazena průběžně na základě daňových dokladů (dále jen faktur) vystavených zhotovitelem 1x měsíčně, přičemž datem zdanitelného plnění je poslední den příslušného měsíce.

(2) Zhotovitel předloží objednateli vždy nejpozději do 5. dne následujícího měsíce soupis provedených prací oceněný v souladu se způsobem sjednaným ve smlouvě o dílo. U dodávek technologických zařízení vzniká zhotoviteli právo fakturace po dodání zařízení na stavenišťe.

(3) Objednatel je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit nejpozději do 5 dnů ode dne jeho obdržení.

(4) Po odsouhlasení soupisu objednatelem vystaví zhotovitel fakturu nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po termínu zdanitelného plnění fakturovaných prací.

(5) Odsouhlasený soupis provedených prací je nedílnou součástí faktury. Bez tohoto soupisu je faktura neúplná.

(6) Objednatel vyzve zhotovitele k doplnění faktury z důvodu neúplnosti nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy fakturu obdržel. Objednatel má v této lhůtě právo vrátit doporučeným dopisem fakturu, jejíž obsah či přílohy nesplňují požadavky těchto VOP s uvedením důvodů, pro které fakturu vrací. V takovém případě zhotovitel fakturu opraví a zašle objednateli znovu s novou lhůtou splatnosti.

(7) Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě při odsouhlasení množství nebo druhu provedených prací, je zhotovitel oprávněn fakturovat pouze ty práce, dodávky a služby, u kterých nedošlo k rozporu. Sporná částka bude řešena postupem podle části XXIV Řešení sporů.

(8) Za konečnou fakturu označí zhotovitel poslední fakturu za práce provedené v měsíci dokončení stavby.

### **Článek 3 Zádržné**

(1) Objednatel hradí měsíční faktury vystavené zhotovitelem v souladu s článkem 2 této části až do dosažení 90 % celkové ceny díla bez DPH a DPH v platné výši.

(2) Částka rovnající se 10 % z ceny díla sloužící jako zádržné, bude uhrazena objednatel zhotoviteli v samostatných platbách podle níže uvedených podmínek.

(3) Částka rovnající se 50 % z celkové hodnoty zádržného, bude uhrazena objednatel zhotoviteli bez zbytečného odkladu po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude tato část zádržného uhrazena až po jejich odstranění.

(4) Částka rovnající se zbývajícím 50 % z celkové hodnoty zádržného, sloužící jako záruka za řádné plnění záručních podmínek, bude hrazena postupně v ročních splátkách. Objednatel bez zbytečného odkladu po uplynutí každého jednoho roku záruční lhůty uhradí zhotoviteli část zádržného odpovídající podílu celkového zádržného na jeden rok sjednané záruční lhůty.

### **Článek 4 Lhůty splatnosti**

(1) Zhotovitel na každé faktuře za provedené práce, dodávky a služby i na konečné faktuře uvede jako den splatnosti datum odpovídající lhůtě splatnosti 30 dnů od data odeslání faktury.

(2) Objednatel je povinen hradit částky účtované fakturami zhotovitele do termínu splatnosti na nich uvedeném.

(3) Peněžitý závazek (dluh) objednatele se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka připsána na účet zhotovitele.

(4) Zhotovitel má v případě prodlení objednatele s úhradou fakturovaných částek (nezaplacení v termínu splatnosti) nárok na úrok z prodlení v dohodnuté či stanovené výši.

(5) Prodlení objednatele s úhradou dlužné částky delší než 30 dnů je porušením smlouvy, které opravňuje zhotovitele k odstoupení od smlouvy. Do doby zaplacení je zhotovitel oprávněn přerušit práce na díle.

## **Článek 5** **Platby za vícepráce**

(1) Pokud se na díle vyskytnou vícepráce s jejichž provedením objednatel souhlasí, bude jejich cena na faktuře uvedena samostatně.

(2) Taková faktura musí kromě jiných, níže uvedených náležitostí, obsahovat i odkaz na dokument, kterým byly vícepráce sjednány a odsouhlaseny (např. změnový list se soupisem provedených prací).

## **Článek 6** **Náležitosti faktury - daňového dokladu**

(1) Faktury zhotovitele musí formou a obsahem odpovídat zákonu o účetnictví a zákonu o dani z přidané hodnoty a musí obsahovat:

- a) označení daňového dokladu a jeho pořadové číslo,
- b) identifikační údaje objednatele,
- c) identifikační údaje zhotovitele,
- d) označení banky a číslo účtu, na který má být úhrada provedena,
- e) popis plnění,
- f) datum vystavení a odeslání faktury,
- g) datum uskutečnění zdanitelného plnění,
- h) datum splatnosti,
- i) výši částky bez DPH celkem a základny podle sazeb DPH,
- j) sazby DPH,
- k) výši DPH celkem a podle základen, zaokrouhlené dle příslušných předpisů,
- l) cenu celkem včetně DPH,
- m) podpis, v případě elektronického odeslání jméno osoby, která fakturu vystavila.

(2) Přílohou k faktuře musí být soupis provedených prací oceněný způsobem dohodnutým ve smlouvě.

## **Článek 7** **Platby podzhotovitelům**

Zhotovitel je povinen proplácet oprávněně vystavené faktury podzhotovitelům, a to za podmínek sjednaných ve smlouvě s podzhotovitelem. Jestliže zhotovitel nesplní tuto povinnost, může objednatel (podle vlastního uvážení) na žádost jím schváleného podzhotovitele, doloženou doklady prokazujícími řádné splnění pří-

slušné části závazku, oprávněnost nároku na řádně uplatněnou platbu (včetně případných aplikovatelných odpočtů a zádržného) a při prodlení zhotovitele s úhradou delší než 30 dnů, zaplatit tomuto podzhotoviteli dlužnou částku (částečně nebo úplně) přímo. Částku vyplacenou podzhotoviteli podle předchozí věty je objednatel oprávněn (podle vlastní úvahy) započíst zhotoviteli proti jeho splatným nebo následně vzniklým finančním pohledávkám nebo zhotovitele vyzvat k provedení neprodlené úhrady této částky na účet objednatele. Neprovede-li zhotovitel tuto úhradu nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % dlužné částky za každý den prodlení. Tato přímá platba objednatelem podzhotoviteli nemá vliv na příslušná ustanovení těchto všeobecných obchodních podmínek, týkajících se zádržného a smluvních pokut.

## **ČÁST IX VLASTNICTVÍ DÍLA A NEBEZPEČÍ ŠKODY**

### **Článek 1 Vlastnictví díla**

Vlastnictví zhotovovaného díla se řídí ustanoveními §§ 542 až 545 Obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), není-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

### **Článek 2 Nebezpečí škody na díle**

(1) Škodou na díle je ztráta, zničení, poškození nebo znehodnocení věci bez ohledu na to, z jakých příčin k nim došlo.

(2) Nebezpečí škody na díle nese od počátku zhotovitel, a to až do termínu předání a převzetí díla mezi zhotovitelem a objednatelem.

### **Článek 3 Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost škodu nahradit**

(1) Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.

(2) Zhotovitel odpovídá i za škodu na díle způsobenou činností těch, kteří pro něj dílo provádějí.



(3) Zhotovitel odpovídá též za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.

## **ČÁST X POJIŠTĚNÍ ZHOTOVITELE A DÍLA**

### **Článek 1**

#### **Pojištění zhotovitele – odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám**

(1) Pojištění odpovědnosti za škodu z výkonu podnikatelské činnosti kryje škody na věcech (vzniklé poškozením, zničením nebo pohřešváním) a na zdraví (úrazem nebo nemocí):

- a) způsobené provozní činností,
- b) způsobené vadným výrobkem,
- c) vzniklé v souvislosti s poskytovanými službami,
- d) vzniklé v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti,
- e) vzniklé na věcech zaměstnanců.

(2) Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod způsobených pracovníky zhotovitele, a to do výše odpovídající možným rizikům ve vztahu k charakteru stavby a jejímu okolí a to po celou dobu provádění díla. Výše pojistné částky je sjednána ve smlouvě o dílo.

(3) Doklady o pojištění je povinen předložit objednateli do 21 dnů po podpisu smlouvy o dílo, nejpozději však k datu předání a převzetí staveniště.

(4) Nepředložení dokladů zhotovitelem o pojištění odpovědnosti za škodu objednateli, ani v dodatečně přiměřené lhůtě, je porušením smlouvy, které opravňuje objednatele k odstoupení od smlouvy.

### **Článek 2**

#### **Pojištění zhotovitele – zákonné pojištění zaměstnanců**

Zhotovitel je povinen být po celou dobu provádění díla pojištěn pro případ své odpovědnosti za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání svých zaměstnanců.

### **Článek 3 Pojištění podzhotovitelů**

Povinnost obou pojištění podle části X. článku (1) a (2) se v plné míře vztahuje také na podzhotovitele.

### **Článek 4 Pojištění díla – stavebně montážní pojištění**

(1) Pojištění stavebních a montážních rizik pokrývá škody, které mohou vzniknout v průběhu montáže nebo stavby. Vztahuje se na škody na stavbě, konstrukci budovaného díla, montovaných strojích nebo technologických celcích, montážních a stavebních strojích a na zařízení staveniště z těchto příčin:

- a) požárem, výbuchem, přímým úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu,
- b) záplavou, povodní, vichřicí, krupobitím, sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením sněhových lavin, tíhou sněhu nebo námrazy,
- c) pádem pojištěné věci, nárazem,
- d) pádem stromů, stožárů a jiných předmětů,
- e) vodou vytékající z vodovodních zařízení,
- f) neodborným zacházením, nesprávnou obsluhou, úmyslným poškozením, nešikovností, nepozorností a nedbalostí.

(2) Pojistná hodnota je u budovaného stavebního nebo montážního díla jeho nová cena, což je hodnota díla po jeho úplném dokončení, u zařízení staveniště jeho nová cena. U ostatního pojišťovaného majetku buď nová cena nebo cena pojištění na první riziko.

(3) Je-li to sjednáno, je zhotovitel povinen před zahájením prací pojistit dílo (stavbu, technologická zařízení, materiály a dokumentaci) proti všem možným rizikům (s vyloučením vyšší moci), na celou dobu provádění stavby až do termínu předání a převzetí díla, a to na novou cenu díla.

(4) Doklady o pojištění je zhotovitel povinen předložit objednateli do 21 dnů po podpisu smlouvy o dílo, nejpozději však k datu předání a převzetí staveniště.

(5) Nepředložení dokladů zhotovitelem o stavebně montážním pojištění díla objednateli ani v dodatečně přiměřené lhůtě je porušením smlouvy, které opravňuje objednatele k odstoupení od smlouvy.

## Článek 5

### Povinnosti smluvních stran při vzniku pojistné události

(1) Při vzniku pojistné události zabezpečuje veškeré úkony vůči pojistiteli zhotovitel. Zhotovitel je současně povinen informovat objednatele o veškerých skutečnostech spojených s pojistnou událostí.

(2) Smluvní strany jsou povinny v souvislosti s pojistnou událostí poskytovat si veškerou součinnost, která je v jejich možnostech.

(3) Náklady na pojištění nese zhotovitel v rámci ceny díla.

## ČÁST XI BANKOVNÍ ZÁRUKY

### Článek 1

#### Bankovní záruka za řádné provedení díla

(1) Bankovní záruka za řádné provedení díla kryje finanční nároky objednatele za zhotovitelem (zákonně či smluvní sankce, náhradu škody apod.), vzniklé objednateli z důvodů porušení povinností zhotovitele týkajících se řádného provedení díla v předepsané kvalitě a smluvené lhůtě, které zhotovitel nesplnil ani po předchozí výzvě objednatele.

(2) Zhotovitel je povinen do 21 dnů po podpisu smlouvy o dílo, nejpozději však k datu předání a převzetí staveniště, poskytnout objednateli originál záruční listiny ve sjednané výši, platné po celou dobu provádění stavby, v případě, kdy jsou sjednané platební podmínky realizovány v souladu s článkem VIII. Platební podmínky.

(3) Doba provádění stavby začíná dnem předání a převzetí staveniště a končí dnem předání a převzetí díla.

(4) Výše bankovní záruky za řádné provedení díla (garantovaná částka) se stanovuje ve výši 5 % z ceny díla a objednatel pozbývá nárok na její uplatnění dnem úspěšného předání a převzetí díla. V případě dílčího plnění zhotovitele vůči objednateli, je-li předáváno dílo po částech, snižuje se i hodnota bankovní záruky s ohledem na objem již předané části díla.

(5) Nepředložení záruční listiny zhotovitelem objednateli ani v dodatečné přiměřené lhůtě je porušením smlouvy, které opravňuje objednatele k odstoupení od smlouvy.

## Článek 2

### Bankovní záruka za řádné dokončení díla

(1) Zádržné, dohodnuté podle podmínek v části VIII. Platební podmínky, může být nahrazeno bankovní zárukou ve stejné výši.

(2) Finanční ústav v záruční listině potvrzuje, že uhradí objednateli částku až do výše zádržného dohodnutého ve smlouvě, jestliže Zhotovitel nesplní své závazky spojené s dokončením díla a odstraněním vad a nedodělků z protokolu o předání a převzetí díla.

(3) Zhotovitel v termínu před provedením úhrady 90 % celkové ceny díla poskytne objednateli originál záruční listiny ve výši zádržného, platné do termínu předání a převzetí díla, prodloužené do termínu odstranění vad a nedodělků z protokolu o předání a převzetí díla.

(4) Objednatel pozbývá nárok z bankovní záruky dnem podpisu protokolu o odstranění poslední vady nebo nedodělků.

## Článek 3

### Bankovní záruka za řádné plnění záručních podmínek

(1) Bankovní záruka, kterou může zhotovitel ve smyslu ustanovení části XI. čl. 2 odst. 1 nahradit zádržné podle části VIII. čl. 3 odst. 4 těchto VOP, kryje finanční nároky objednatele za zhotovitelem (zákonně či smluvní sankce, náhradu škody apod.), vzniklé objednateli z důvodů porušení povinností zhotovitele v průběhu záruční lhůty, které zhotovitel nesplnil ani po předchozí výzvě objednatele.

(2) Zhotovitel je povinen v termínu předání a převzetí díla, poskytnout objednateli originál záruční listiny ve sjednané výši, platné po celou dobu záruční lhůty.

(3) Záruční lhůta začíná dnem předání a převzetí díla.

(4) Výše bankovní záruky za řádné plnění záručních podmínek (garantovaná částka) se stanovuje ve výši 5 % z celkové ceny díla (tj. 50 % z celkové hodnoty zádržného) v prvním roce průběhu záruční lhůty a k 1. dni každého dalšího roku se snižuje o část garantované částky odpovídající podílu celkové výše bankovní záruky na jeden rok sjednané záruční lhůty.

(5) Objednatel pozbývá nárok z bankovní záruky dnem uplynutí posledního dne záruční lhůty.

## Článek 4

### Obecně k uplatnění práv ze záruk

(1) Výplatu peněžních prostředků z bankovní záruky může objednatel uplatnit jen v případě neplnění povinností zhotovitele, na které byl objednatelem písemně

upozorněn, a ani v poskytnuté přiměřené náhradní lhůtě svůj závazek nesplnil, nebo v případě prokázané škody způsobené zhotovitelem.

(2) Objednatel je po skončení platnosti bankovní záruky povinen vrátit záruční listinu zpět zhotoviteli do 14 dnů ode dne skončení její platnosti.

## ČÁST XII STAVENIŠTĚ

### Článek 1 Předání a převzetí staveniště

(1) Objednatel je povinen předat a zhotovitel převzít staveniště (nebo jeho ucelenou část) prostě faktických vad a práv třetích osob v termínu do 10 dnů od podpisu smlouvy, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

(2) Nepředání staveniště objednatel ani v dodatečně přiměřené lhůtě je porušením smlouvy, které opravňuje zhotovitele k odstoupení od smlouvy.

### Článek 2 Organizace předání a převzetí staveniště

(1) O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší.

(2) Za den předání a převzetí staveniště se považuje den, kdy dojde k oboustrannému podpisu příslušného protokolu.

(3) Součástí předání a převzetí staveniště je i předání dokumentů objednatel zhotoviteli, nezbytných pro řádné užívání staveniště, pokud nebyly tyto doklady předány dříve, a to zejména:

- a) vytyčovací schéma staveniště s vytyčením směrových a výškových bodů,
- b) vyznačení přístupových a příjezdových cest,
- c) vyznačení bodů pro napojení odběrných míst vody, kanalizace, elektrické energie, plynu či případně jiných médií,
- d) podmínky vztahující se k ochraně životního prostředí (zejména v otázkách zeleně, manipulace s odpady, odvod znečištěných vod apod.),
- e) doklady o vytyčení stávajících inženýrských sítí nacházejících se v prostoru staveniště, případně i na pozemcích přilehlých, které budou prováděním díla dotčeny, včetně podmínek správců nebo vlastníků těchto sítí.

### Článek 3

#### Ochrana stávajících podzemních inženýrských sítí

(1) Zhotovitel je povinen seznámit se po převzetí staveniště s rozmístěním a trasou stávajících inženýrských sítí na staveništi a přilehlých pozemcích dotčených prováděním díla a tyto vhodným způsobem chránit tak, aby v průběhu provádění díla nedošlo k jejich poškození.

(2) Zhotovitel je povinen dodržovat všechny podmínky správců nebo vlastníků sítí a nese veškeré důsledky a škody vzniklé jejich nedodržením.

(3) Zhotovitel neodpovídá za škody na stávajících inženýrských sítích, které nebyly vyznačeny v podkladech objednatele.

(4) Dojde-li k poškození stávajících inženýrských sítí, které byly řádně vytýčeny a předány, nese veškeré náklady na uvedení sítí do původního stavu zhotovitel včetně případných škod, pokut apod.

(5) Dojde-li k poškození stávajících inženýrských sítí, které nebyly řádně vytýčeny a předány, je zhotovitel povinen bezodkladně uvést poškozené sítě do původního stavu a veškeré náklady na uvedení sítí do původního stavu hradí objednatel včetně případných škod, pokut apod.

### Článek 4

#### Vybudování zařízení staveniště

(1) Provozní, sociální a případně i výrobní zařízení staveniště zabezpečuje zhotovitel v souladu se svými potřebami, požadavky objednatele pro výkon technického a autorského dozoru uvedenými v zadávací dokumentaci a respektováním projektové dokumentace předané objednatelem.

(2) Náklady na projekt, vybudování, zprovoznění, údržbu, likvidaci a vyklizení zařízení staveniště jsou zahrnuty v ceně díla.

(3) Jako součást zařízení staveniště zajistí zhotovitel i rozvod potřebných médií na staveništi a jejich připojení na odběrná místa určená objednatelem. Zhotovitel je povinen zabezpečit samostatná měřicí místa na úhradu jím spotřebovaných energií a tyto uhradit.

(4) Zhotovitel je povinen poskytnout objednateli a osobám vykonávajícím funkci technického a autorského dozoru provozní prostory a zařízení nezbytné pro výkon jejich funkce při realizaci díla. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, předpokládá se prostor minimálně 1 kanceláře o ploše 9 m<sup>2</sup> napojené na zdroje elektřiny a topení. Náklady s tímto spojené jsou v ceně díla včetně energií.

## **Článek 5**

### **Užívání stavenišť**

(1) Zhotovitel je povinen užívat staveniště pouze pro účely související s prováděním díla a při užívání staveniště je povinen dodržovat veškeré právní předpisy.

(2) Odvod srážkových, odpadních a technologických vod ze staveniště zajišťuje zhotovitel a je povinen dbát na to, aby nedocházelo k podmáčení staveniště nebo okolních ploch. Pokud k této činnosti využije veřejných stokových sítí, je povinen tuto skutečnost projednat s vlastníkem těchto sítí.

(3) Zhotovitel zajistí střežení staveniště a v případě potřeby i jeho oplocení nebo jiné vhodné zabezpečení.

(4) Zhotovitel není oprávněn využívat staveniště k ubytování osob, pokud k tomu není určeno.

(5) Zhotovitel je povinen umístit na staveništi štítek s identifikačními údaji, který mu předal objednatel, případně informační tabuli v provedení a rozměrech obvyklých, s uvedením údajů o stavbě a údajů o zhotoviteli, objednateli a o osobách vykonávajících funkci technického a autorského dozoru. Zhotovitel je povinen tuto identifikační tabuli udržovat, na základě údajů předaných objednatelem, v aktuálním stavu.

(6) Jiné informační tabule či reklamy lze na staveništi umístit pouze se souhlasem objednatele.

## **Článek 6**

### **Podmínky užívání veřejných prostranství a komunikací**

(1) Veškerá potřebná povolení k užívání veřejných ploch, případně rozkopávkám nebo překopům veřejných komunikací zajišťuje zhotovitel a nese veškeré případné poplatky.

(2) Jestliže v souvislosti s provozem staveniště nebo prováděním díla bude třeba umístit nebo přemístit dopravní značky podle předpisů o pozemních komunikacích, obstará tyto práce zhotovitel.

(3) Zhotovitel dále zodpovídá i za umístování, přemísťování a udržování dopravních značek v souvislosti s průběhem provádění prací. Jakékoliv pokuty či náhrady škod vzniklých v této souvislosti jdou k tíži zhotovitele.

(4) Zhotovitel je povinen udržovat na staveništi pořádek.

(5) Zhotovitel je povinen průběžně ze staveniště odstraňovat všechny druhy odpadů, stavební sutí a nepotřebného materiálu.

(6) Zhotovitel je rovněž povinen zabezpečit, aby odpad vzniklý z jeho činnosti nebo stavební materiál nebyl umístován mimo staveniště.

## **Článek 7** **Vyklizení staveniště**

(1) Lhůta pro odstranění zařízení staveniště a vyklizení staveniště je nejpozději do 15 dnů ode dne předání a převzetí díla, pokud v protokolu o předání a převzetí není dohodnuto jinak (zejména jde-li o ponechání zařízení, nutných pro zabezpečení odstranění vad a nedodělků díla ve smyslu protokolu o předání a převzetí díla).

(2) Nevyklidí-li zhotovitel staveniště ve sjednaném termínu je objednatel oprávněn zabezpečit vyklizení staveniště třetí osobou a náklady s tím spojené uhradí objednateli zhotovitel.

(3) Smluvní strany sepíší a podepíší na závěr protokol o vyklizení staveniště.

## **ČÁST XIII** **PROVÁDĚNÍ DÍLA**

### **Článek 1** **Kontrola projektové dokumentace**

(1) Zhotovitel je povinen přezkoumat předanou projektovou dokumentaci a bez zbytečného odkladu od jejího předání, nejpozději však před zahájením prací na příslušné části díla, předat objednateli případný soupis zřejmých vad a nedostatků předané projektové dokumentace včetně návrhů na jejich odstranění s dopadem na cenu díla.

(2) Postup při odstranění zjištěných vad projektové dokumentace se řídí ustanoveními uvedenými v části XX. Změna smlouvy.

### **Článek 2** **Zahájení prací**

(1) Zhotovitel zahájí činnosti vedoucí k dokončení stavby dnem předání a převzetí staveniště.

(2) Pokud zhotovitel nezahájí činnosti vedoucí ke zdárnému dokončení stavby do 15 dnů ode dne předání a převzetí staveniště ani v dodatečně přiměřené lhůtě, je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

### **Článek 3** **Harmonogram postupu výstavby**

(1) Zhotovitel je povinen předložit objednateli do 14 dnů po podpisu smlouvy harmonogram provádění díla, respektující zadávací požadavky objednatele.



(2) Harmonogram začíná termínem předání a převzetí staveniště a končí termínem předání a převzetí díla včetně lhůty pro vyklizení staveniště.

(3) V tomto harmonogramu musí být uvedeny základní druhy prací v rámci jednotlivých stavebních objektů a provozních souborů a u nich uveden předpokládaný termín realizace a finanční objem prováděných prací v jednotlivých měsících provádění díla.

(4) V harmonogramu musí být uvedeny také termíny stavební připravenosti pro zahájení prací podzhotovitelů.

(5) Pokud jsou při provádění stavby poskytovány dodávky či práce jinými osobami přímo pro objednatele, je objednatel povinen do předloženého harmonogramu vyznačit termíny stavební připravenosti a provádění těchto přímých dodávek.

(6) Zhotovitel je povinen udržovat harmonogram postupu výstavby v aktuálním stavu a v případě změny vždy předat objednateli aktualizovaný harmonogram postupu výstavby v podrobnostech odpovídajících původnímu harmonogramu.

#### **Článek 4 Pokyny objednatele**

(1) Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje brát v úvahu veškeré upozornění a pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.

(2) Zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče (především se může jednat o zjištěnou vadu v projektové dokumentaci).

(3) Zhotovitel do doby obdržení nových pokynů od objednatele, je oprávněn přerušit provádění prací, pokud je to nezbytně nutné. O tuto dobu přerušování má zhotovitel nárok na prodloužení termínu dokončení díla, případně náhradu vzniklých vícenákladů.

(4) Objednatel je povinen upozornit zhotovitele bez zbytečného odkladu na nevhodné provádění díla a na nové skutečnosti, týkající se předmětného díla, které zjistil v průběhu výstavby.

#### **Článek 5 Kontrola provádění prací**

(1) Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu s povinnostmi vyplývajících ze smlouvy nebo

obecně závazných právních předpisů, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže zhotovitel tak neučiní ani v dodatečně přiměřené lhůtě, jedná se o porušení smlouvy, které opravňuje objednatele k odstoupení od smlouvy.

(2) Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele ke kontrole a prověření prací, které v dalším postupu budou zakryty nebo se stanou nepřístupnými (postačí zápis ve stavebním deníku). Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele nejméně 3 pracovní dny před termínem, v němž budou předmětné práce zakryty.

(3) Pokud se objednatel ke kontrole přes včasné písemné vyzvání nedostaví, je zhotovitel oprávněn předmětné práce zakrýt. Bude-li v tomto případě objednatel dodatečně požadovat jejich odkrytí, je zhotovitel povinen toto odkrytí provést na náklady objednatele. Pokud se však zjistí, že práce nebyly řádně provedeny, nese veškeré náklady spojené s odkrytím prací, opravou chybného stavu a následným zakrytím zhotovitel.

## Článek 6

### **Dodržování podmínek stanovisek příslušných orgánů a organizací**

(1) Zhotovitel se zavazuje dodržet při provádění díla veškeré podmínky vyplývající z rozhodnutí a stanovisek příslušných orgánů a organizací.

(2) Pokud nesplněním těchto podmínek vznikne objednateli škoda, hradí ji zhotovitel v plném rozsahu. Tuto povinnost nemá, prokáže-li, že škodě nemohl zabránit ani v případě vynaložení veškeré možné péče, kterou na něm lze spravedlivě požadovat.

## Článek 7

### **Dodržování zásad ochrany životního prostředí**

(1) Zhotovitel při provádění díla provede veškerá potřebná opatření, která zamezí nežádoucím vlivům stavby na okolní prostředí (zejména na nemovitosti přiléhající ke staveništi) a je povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající z právních předpisů řešících problematiku vlivu stavby na životní prostředí.

(2) Zhotovitel je povinen vést evidenci o všech druzích odpadů vzniklých z jeho činnosti a vést evidenci o způsobu jejich ukládání a zneškodňování ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění.

## Článek 8

### **Kvalifikace pracovníků zhotovitele**

(1) Veškeré odborné práce musí vykonávat pracovníci zhotovitele nebo jeho podzhotovitelů mající příslušnou kvalifikaci.

(2) Doklad o kvalifikaci pracovníků je zhotovitel na požádání objednatele povinen doložit.

(3) Objednatel je oprávněn po zhotoviteli požadovat, aby odvolal (nebo sám vykáže ze stavby) jakoukoliv osobu zaměstnanou zhotovitelem na stavbě, která si počíná tak, že to ohrožuje bezpečnost a zdraví její či jiných pracovníků na stavbě (to se týká i požívání alkoholických či návykových látek, které snižují jeho pracovní pozornost a povinnosti se při podezření podrobit příslušnému testu).

### **Článek 9**

#### **Použité materiály a výrobky**

(1) Věci, které jsou potřebné k provedení díla, je povinen opatřit zhotovitel.

(2) Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání (včetně užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace), ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

(3) Zhotovitel se zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití známo, že je škodlivý. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen na písemné vyzvání objednatele provést okamžitě nápravu a veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.

(4) Zhotovitel se zavazuje, že k realizaci díla nepoužije materiály, které nemají požadovanou certifikaci či předepsaný průvodní doklad, je-li to pro jejich použití nezbytné podle příslušných předpisů.

(5) Zhotovitel doloží na vyzvání objednatele, nejpozději však v termínu předání a převzetí díla soubor certifikátů, či jiných průvodních dokladů rozhodujících materiálů užitých k vybudování díla.

### **Článek 10**

#### **Stavební deník**

(1) Zhotovitel je povinen vést ode dne předání a převzetí staveniště stavební deník, do kterého zapisuje skutečnosti předepsané zákonem a příslušnou prováděcí vyhláškou. Tato povinnost se týká i staveb podléhajících souhlasu s provedením ohlášené stavby.

(2) Povinnost vést stavební deník končí dnem odstranění vad a nedodělků z přejímacího řízení nebo vydáním kolaudačního souhlasu (rozhodující je okolnost, která nastane později).

(3) Zápisy do stavebního deníku provádí zhotovitel formou denních záznamů. Veškeré okolnosti rozhodné pro plnění díla musí být učiněny zhotovitelem v ten den, kdy nastaly nebo nejpozději následující den, kdy se na stavbě pracuje.

(4) Zápisy do stavebního deníku se provádí v originále a dvou kopiích. Originály zápisů je zhotovitel povinen předat objednateli po dokončení stavby. První kopii obdrží zhotovitel a druhou kopii objednatel případně jím pověřená osoba.

(5) Stavební deník musí být přístupný kdykoliv v průběhu pracovní doby oprávněným osobám objednatele, případně jiným osobám oprávněným do stavebního deníku zapisovat.

(6) Objednatel, nebo jím pověřená osoba vykonávající funkci technického dozoru, je povinen se vyjadřovat k zápisům ve stavebním deníku učiněným zhotovitelem nejpozději do 5 dnů ode dne vzniku zápisu, jinak se má za to, že s uvedeným zápisem souhlasí.

(7) Nesouhlasí-li zhotovitel se zápisem, který učinil do stavebního deníku objednatel nebo jím pověřená osoba vykonávající funkci technického dozoru, případně osoba vykonávající funkci autorského dozoru, musí k tomuto zápisu připojit svoje stanovisko nejpozději do 5 dnů, jinak se má za to, že se zápisem souhlasí.

(8) Ve stavebním deníku musí být uvedeny identifikační údaje:

- a) název stavby (nebo její části) podle stavebního povolení,
- b) místo stavby,
- c) název, sídlo, IČ zhotovitele včetně jmenného seznamu osob oprávněných za zhotovitele provádět zápisy do stavebního deníku s uvedením jejich kontaktů a podpisového vzoru,
- d) název, sídlo, IČ objednatele včetně jmenného seznamu osob oprávněných za objednatele provádět zápisy do stavebního deníku s uvedením jejich kontaktů a podpisového vzoru,
- e) název, sídlo, IČ zpracovatele projektové dokumentace,
- f) název, sídlo, IČ podzhotovitelů,
- g) jména a příjmení osob zabezpečujících odborné provádění stavby s rozsahem jejich oprávnění a odpovědnosti,
- h) jména a příjmení osob vykonávajících technický dozor,
- i) jména a příjmení osob vykonávajících autorský dozor,
- j) jména, příjmení a funkce dalších osob oprávněných k provádění záznamů do stavebního deníku,
- k) seznam projektové a ostatní technické dokumentace stavby včetně případných jejích změn,
- l) seznam nebo odvolávky na dokumenty a doklady ke stavbě,

m) změny dodavatelů nebo odpovědných osob během výstavby.

(9) Do stavebního deníku zapisuje zhotovitel pravidelné denní záznamy, které obsahují tyto údaje:

- a) jména a příjmení pracovníků pracujících na staveništi,
- b) klimatické podmínky na staveništi a jeho stav,
- c) popis a množství provedených prací a montáží a jejich časový postup,
- d) dodávky materiálů, výrobků, strojů a zařízení pro stavbu, jejich uskladnění a zabudování,
- e) nasazení mechanizačních prostředků.

(10) Do stavebního deníku zapisuje zhotovitel další údaje dokumentující veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla:

- a) předání a převzetí staveniště,
- b) zahájení prací, případně termíny a důvody přerušování včetně technologických přestávek,
- c) nástupy a provádění a ukončení prací podzhotovitelů,
- d) seznámení a proškolení pracovníků s podmínkami bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany a ochrany životního prostředí,
- e) údaje o opatřeních týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí,
- f) zvláštní opatření při bouracích a demoličních pracích, pracích ve výškách, za provozu, v ochranných pásmech apod.,
- g) manipulace se zeminami, stavební sutí a nakládání s odpady, h) geodetická měření,
- h) montáže a demontáže dočasných stavebních konstrukcí, jejich předání a převzetí,
- i) provoz a užívání mechanizačních prostředků,
- j) výsledky kvantitativních a kvalitativních přejímek dodávek pro stavbu,
- k) opatření k zajištění stavby, zabudovaných nebo skladovaných výrobků a zařízení proti poškození, odcizení apod.,
- l) provádění a výsledky kontrol všech druhů,
- m) souhlas se zakrýváním prací,
- n) odůvodnění a schvalování změn materiálů, technického řešení a odchylek od ověřené projektové dokumentace,
- o) skutečnosti důležité pro věcné, časové a finanční plnění smluv,
- p) dílčí přejímky ukončených prací,

- q) provedení a výsledky zkoušek a měření,
- r) škody způsobené stavební činností včetně přijatých opatření,
- s) předávání a přejímky díla nebo jeho ucelených částí,
- t) odstranění vad a nedodělků,
- u) výsledky kontrolních prohlídek stavby (§§ 133,134 Stavebního zákona),
- v) výsledky činnosti autorizovaného inspektora,
- w) zřízení, provozování a odstranění dočasných objektů zařízení staveniště.
- x) nepředvídaný nález kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo archeologický nález.

(11) Do stavebního deníku jsou oprávněni zapisovat, jakož i nahlížet nebo pořizovat výpisy:

- a) oprávnění zástupci objednatele,
- b) oprávnění zástupci zhotovitele,
- c) osoba vykonávající stavební dozor,
- d) osoba pověřená výkonem technického dozoru,
- e) osoba pověřená výkonem autorského dozoru,
- f) osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby,
- g) osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací, h) koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- h) autorizovaný inspektor,
- i) další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů.

(12) Stavební deník musí mít číslované listy a nesmí v něm být vynechána volná místa.

(13) Zápisy do stavebního deníku musí být prováděny čitelně a musí být vždy k nadepsanému jménu a funkci podepsány osobou, která příslušný zápis učinila.

(14) V případě neočekávaných událostí nebo okolností majících zvláštní význam pro další postup stavby, požizuje zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.

(15) Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu smlouvy, ale slouží jako podklad pro vypracování příslušných dodatků smlouvy.

(16) Objednatel má povinnost archivovat stavební deník po dobu nejméně 10 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu, případně ode dne dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje.

(17) Stavební deník může být veden elektronickou formou v případě, že všechny zúčastněné osoby jsou vlastníky elektronického podpisu.

### **Článek 11** **Kontrolní dny**

(1) Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění kontroly, nejméně však 1x měsíčně.

(2) Objednatel je povinen oznámit konání kontrolního dne písemně nejméně 5 dnů před jeho konáním.

(3) Kontrolních dnů se zúčastní zástupci objednatele případně osob vykonávající funkci technického dozoru a autorského dozoru.

(4) Zástupci zhotovitele jsou povinni se zúčastňovat kontrolních dnů. Zhotovitel má právo přizvat na kontrolní den své podzhotovitele.

(5) Kontrolní dny vede objednatel, který může jejich vedením pověřit osobu vykonávající funkci technického dozoru.

(6) Obsahem kontrolního dne je zejména zpráva zhotovitele o postupu prací, kontrola časového a finančního plnění provádění prací, připomínky a podněty osob vykonávajících funkci technického a autorského dozoru a stanovení případných nápravných opatření a úkolů.

(7) Objednatel pořizuje z kontrolního dne zápis o jednání, který písemně předá všem zúčastněným.

(8) Zhotovitel je povinen zapsat termín konání kontrolního dne a jeho závěry do stavebního deníku.

### **Článek 12** **Archeologické nálezy**

(1) Všechny fosílie, mince, cenné nebo starožitné předměty a stavby a další zbytky nebo předměty geologického nebo archeologického zájmu nalezené na staveništi budou předány do péče a pravomoci objednatele.

(2) Zhotovitel podnikne odpovídající opatření k tomu, aby se zaměstnancům zhotovitele nebo jiným osobám zabránilo ve zcizení nebo poškození těchto nálezů.

(3) Pokud zhotovitel při provádění prací zjistí nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo archeologické nálezy, je povinen neprodleně oznámit nález objednateli a jeho jménem též stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen

a v nezbytném rozsahu přerušit práce. Objednatel je povinen rozhodnout o dalším postupu, a to písemně a bez zbytečného odkladu, přičemž budou respektovány podmínky stanovené stavebním úřadem.

(4) Jestliže zhotoviteli vznikne zpoždění a/nebo náklady v důsledku plnění těchto pokynů, předá zhotovitel objednateli další upozornění a vznikne mu nárok na prodloužení lhůty v důsledku tohoto zpoždění, pokud je nebo bude dokončení opožděno a uhrazení veškerých vzniklých nákladů, které budou zahrnuty do ceny díla.

## **ČÁST XIV TECHNOLOGICKÉ ZAŘÍZENÍ**

### **Článek 1 Definice technologického zařízení**

Technologickým zařízením se pro účely těchto VOP rozumí soubor strojních zařízení, zabezpečujících ucelený dílčí technologický proces, který může být výrobní (výsledkem procesu je určitý výrobek), pomocný výrobní (výsledek procesu nevchází hmotně do výrobku, např. výroba energií) nebo obslužný výrobní (z hlediska vlastního výrobního procesu nevýrobní, např. doprava, kontrola jakosti). Dále jsou to zařízení zajišťujících speciální nevýrobní procesy (např. zařízení pro zdravotnictví, školství, laboratoře, opravy) a doplňkové procesy (např. rozvod kapalin a plynů, rozvod elektrické energie).

### **Článek 2 Individuální vyzkoušení**

(1) Individuálním vyzkoušením se rozumí provedení vyzkoušení jednotlivých elementů (např. ventilátory, klapky, spínače apod.) v rozsahu nutném k prověření úplnosti a správnosti montáže. Jestliže podle smlouvy má být řádné provedení díla prokázáno provedením dohodnutých zkoušek, považuje se provedení díla za dokončené teprve, když tyto zkoušky byly úspěšně provedeny.

(2) Zhotovitel je povinen oznámit objednateli zahájení individuálních zkoušek. Objednatel má právo se individuálních zkoušek zúčastnit.

(3) Náklady individuálního vyzkoušení hradí zhotovitel a jsou součástí ceny díla.

(4) O provedení a výsledku individuálního vyzkoušení provede zhotovitel zápis ve stavebním deníku.



### **Článek 3** **Komplexní vyzkoušení**

(1) Komplexním vyzkoušením prokazuje zhotovitel, že stavební dílo s technologickým zařízením je řádně dokončeno, je kvalitní, případně že je jako celek schopno zkušebního provozu, je-li sjednán. Jestliže podle smlouvy o dílo má být řádné provedení díla prokázáno provedením dohodnutých zkoušek, považuje se provedení díla za dokončené teprve, když tyto zkoušky byly úspěšně provedeny. K účasti na nich je zhotovitel povinen objednatele včas pozvat.

(2) Pokud nebylo komplexní vyzkoušení dohodnuto ve smlouvě a povaha díla je vyžaduje, sjednají objednatel a zhotovitel dodatkem ke smlouvě o dílo podmínky, za nichž toto vyzkoušení bude provedeno.

(3) Věcným podkladem pro tuto dohodu je projektová dokumentace. Podstatnou náležitostí tohoto ujednání je shoda smluvních stran o kritériích posuzování úspěšnosti komplexního vyzkoušení.

(4) Povinností objednatele je, že v rozsahu, který bude písemně dohodnut ve smlouvě o dílo, obstará na svůj náklad kvalifikované pracovníky, suroviny, provozní materiály, energie a jiné prostředky (podle povahy technologického zařízení) potřebné ke komplexnímu vyzkoušení a popřípadě též pro přípravu k němu. Náklady komplexního vyzkoušení hradí objednatel, produkce získaná komplexním vyzkoušením náleží objednateli.

(5) O ukončení komplexního vyzkoušení a o tom, zda bylo úspěšné či nikoliv, jsou smluvní strany povinny sepsat zápis.

(6) Zhotovitel hradí veškeré náklady komplexního vyzkoušení tehdy, pokud nebylo úspěšné z příčin na jeho straně.

### **Článek 4** **Zkušební provoz**

(1) Zkušební provoz technologického zařízení provádí, je-li tak sjednáno ve smlouvě o dílo, objednatel na převzatém díle po úspěšném komplexním vyzkoušení zhotovitelem a za součinnosti zhotovitele. Zkušebním provozem se prověřuje, zda zařízení je za předpokládaných provozních a výrobních podmínek schopno dosahovat výkonů (parametrů) v kvalitě a množství stanovených v projektové dokumentaci.

(2) Smluvní strany sjednají ve smlouvě dobu zahájení a délku zkušebního provozu, jakož i kritéria výsledného hodnocení, podmínky, rozsah a technicky nutnou dobu účasti zhotovitele.

(3) Zkušební provoz bude zahájen v termínu sjednaném dle smlouvy o dílo, pokud není termín zahájení ve smlouvě o dílo sjednán, pak nejpozději do 3 dnů ode dne protokolárního předání a převzetí díla.

(4) Pokud zkušební provoz v dohodnuté lhůtě neprokáže splnění v projektové dokumentaci stanovených parametrů, smluvní strany sjednají jeho prodloužení. Náklady prodlouženého zkušebního provozu hradí zhotovitel, pokud byl zkušební provoz neúspěšný z příčin na jeho straně.

(5) Zhotovitel je povinen při předání a převzetí díla objednateli předat i provozní řád na zkušební provoz.

## **ČÁST XV BEZPEČNOST PRÁCE**

### **Článek 1 Povinnosti objednatele**

(1) Objednatel je povinen upozornit zhotovitele na všechny okolnosti, které mají vliv na provoz a bezpečnost na staveništi.

(2) Objednatel je povinen zajistit, aby osoby vykonávající technický a autorský dozor dodržovaly bezpečnost při pohybu a práci na staveništi.

### **Článek 2 Bezpečnost práce na staveništi**

(1) Zhotovitel je povinen zajistit na staveništi veškerá bezpečnostní a hygienická opatření a požární ochranu staveniště i prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.

(2) Zhotovitel je povinen vypracovat pro staveniště požární řád, poplachové směrnice stavby a provozně dopravní řád stavby a je povinen je viditelně na staveništi umístit.

(3) Zhotovitel je povinen zajistit bezpečný vstup a vjezd na staveniště a stejně tak i výstup a výjezd z něj. Za provoz na staveništi odpovídá zhotovitel.

### **Článek 3 Dodržování bezpečnosti a hygieny práce**

(1) Zhotovitel v plné míře odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob, které se s jeho vědomím zdržují na staveništi a je povinen zabezpečit jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami.

(2) Zhotovitel odpovídá za to, že všichni jeho zaměstnanci byli podrobeni vstupní lékařské prohlídce a že jsou zdravotně způsobilí k práci na díle.

(3) Zhotovitel je povinen provést pro všechny své zaměstnance pracující na díle vstupní i provádět průběžná školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.

(4) Zhotovitel je povinen zabezpečit provedení vstupního školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně i u svých podzhotovitelů.

(5) Zhotovitel je rovněž povinen průběžně znalosti svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně obnovovat a kontrolovat.

(6) Pracovníci objednatele, autorského dozoru a technického dozoru musejí být zhotovitelem proškoleni o bezpečnosti pohybu na staveništi.

(7) Zástupci objednatele se mohou po staveništi pohybovat pouze s vědomím zhotovitele a jsou povinni dodržovat bezpečnostní pravidla a předpisy.

(8) Zhotovitel je povinen provádět v průběhu provádění díla vlastní dozor a soustavnou kontrolu nad bezpečností práce a požární ochranou na staveništi.

(9) Zhotovitel je povinen zabezpečit i veškerá bezpečnostní opatření na ochranu osob a majetku mimo prostor staveniště, jsou-li dotčeny prováděním prací na díle (zejména veřejná prostranství nebo komunikace ponechaná v užívání veřejnosti jako např. podchody pod lešením).

(10) Zhotovitel je povinen v přiměřeném rozsahu pravidelně kontrolovat, zda sousedící objekty netrpí vlivy prováděných stavebních prací.

(11) Dojde-li k jakémukoliv úrazu při provádění díla nebo při činnostech souvisejících s prováděním díla je zhotovitel povinen zabezpečit vyšetření úrazu a sepsání příslušného záznamu. Objednatel je povinen poskytnout zhotoviteli nezbytnou součinnost.

## **ČÁST XVI KONTROLY, ZKOUŠKY A REVIZE**

(1) Zhotovitel je povinen, pokud je to dohodnuto, před zahájením prací předložit objednateli nebo technickému dozoru objednatele kontrolní a zkušební plán, který bude pro zhotovitele závazný a bude se jím řídit po celou dobu realizace.

(2) Objednatel je oprávněn kontrolovat dodržování a plnění postupů podle kontrolního a zkušebního plánu a v případě odchylky postupu zhotovitele od tohoto dokumentu požadovat okamžitou nápravu a v případě vážného porušení povinností zhotovitele oproti kontrolnímu a zkušebnímu plánu pozastavit provádění prací.

## **ČÁST XVII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA**

### **Článek 1 Dokončení díla**

- (1) Zhotovitel je povinen dokončit dílo v termínu sjednaném ve smlouvě.
- (2) Zhotovitel písemně oznámí datum dokončení díla objednateli nejméně 14 dnů před dokončením a současně jej vyzve k předání a převzetí díla.
- (3) V případě, že zhotovitel hodlá dokončit dílo před termínem sjednaným ve smlouvě, je povinen nové datum dokončení díla objednateli písemně oznámit nejméně 14 dnů předem a současně jej vyzvat k předání a převzetí díla.
- (4) Objednatel je povinen zahájit přejímací řízení nejpozději do 7 dnů ode dne dokončení díla. Objednatel však není povinen zahájit přejímací řízení před sjednaným termínem dokončení díla.
- (5) Pokud se při předání a převzetí díla prokáže, že dílo není dokončeno, je zhotovitel povinen dílo dokončit v náhradní lhůtě a nese veškeré náklady vzniklé objednateli s opakovaným předáním a převzetím díla.
- (6) Poskytnutí náhradního termínu neznemena, že objednatel nemůže uplatnit smluvní sankce za nesplnění termínu dokončení díla.

### **Článek 2 Předání a převzetí díla**

Obě smluvní strany mohou smlouvou nebo dodatkem sjednat předávání a přejímání díla po částech nebo mohou sjednat předčasné předání.

### **Článek 3 Organizace předání díla**

- (1) Pokud není dohodnuto jinak, je místem předání místo, kde je stavba prováděna.
- (2) Před zahájením předávacího a přejímacího řízení obě strany dohodnou organizační záležitosti předání a převzetí díla.
- (3) Objednatel je povinen k předání a převzetí díla přizvat osoby vykonávající funkci technického a autorského dozoru.
- (4) Objednatel je oprávněn přizvat k předání a převzetí díla i jiné osoby, jejichž účast pokládá za nezbytnou (např. budoucího uživatele díla).
- (5) Zhotovitel je oprávněn k předání a převzetí díla přizvat své podzhotovitele.

#### **Článek 4** **Doklady nezbytné k předání a převzetí díla**

(1) Zhotovitel je povinen připravit a doložit u předávacího a převjímacího řízení doklady, odpovídající povaze díla, jako:

- a) dokumentace skutečného provedení díla ve dvojím vyhotovení,
- b) zápisy a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů včetně prohlášení o shodě,
- c) zápisy a výsledky předepsaných měření (radon, CO, apod.),
- d) zápisy a výsledky o vyzkoušení smontovaného zařízení, o provedených revizních a provozních zkouškách (např. tlakové zkoušky, revize elektroinstalace, plynu, tlakové nádoby, komíny apod.)
- e) zápisy a výsledky o prověření prací a konstrukcí zakrytých v průběhu prací,
- f) seznam strojů a zařízení, které jsou součástí díla, jejich pasporty, záruční listy, návody k obsluze a údržbě v českém jazyce,
- g) originál stavebního deníku(ů) a kopie změnových listů, h) provozní řád pro zkušební provoz,
- h) provozní řád pro trvalý provoz,
- i) protokol o zaškolení obsluhy.

(2) Nedoloží-li zhotovitel sjednané doklady, nepovažuje se dílo za dokončené a schopné předání.

(3) Objednatel je povinen připravit a doložit u předávacího a převjímacího řízení zejména příslušné doklady podle stavebního zákona opravňující stavbu umístit a realizovat. Tyto doklady slouží při předání a převzetí díla ke kontrole, zda byly splněny podmínky v nich obsažené.

(4) Objednatel je oprávněn při převjímacím a předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění, proč je požaduje a s uvedením termínu, do kdy je požaduje provést. Pokud nutnost takových zkoušek nevyplývá z povahy díla, provádí je zhotovitel za úhradu. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

(5) Náklady na dodatečné objednatelům požadované zkoušky nese objednatel. Pokud zkouška prokáže vadu na straně zhotovitele, nese tyto náklady zhotovitel.

## **Článek 5**

### **Protokol o předání a převzetí díla**

(1) O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel zápis (protokol).

(2) Povinným obsahem protokolu jsou:

- a) údaje o zhotoviteli, podzhotovitelích a objednateli,
- b) stručný popis díla, které je předmětem předání a převzetí,
- c) dohoda o způsobu a termínu vyklizení staveniště,
- d) termín, od kterého počíná běžet záruční lhůta,
- e) seznam předaných dokladů,
- f) prohlášení objednatele, zda dílo převjíká nebo nepřevjíká.

(3) Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, musí protokol obsahovat dále:

- a) soupis zjištěných vad a nedodělků,
- b) dohodu o způsobu a termínech jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání,
- c) dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků.

(4) V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.

(5) V případě, že se převjímacího řízení zúčastnili i podzhotovitelé, může protokol obsahovat prohlášení, že příslušnou část díla předává podzhotovitel zhotoviteli a zhotovitel dále objednateli.

## **Článek 6**

### **Vady a nedodělky**

(1) Objednatel je povinen převzít i dílo, které vykazuje vady a nedodělky, které samy o sobě, ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání díla.

(2) Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění vad a nedodělků, pak platí, že vady a nedodělky je zhotovitel povinen odstranit nejpozději do 30 dnů ode dne předání a převzetí díla.

(3) Zhotovitel je povinen ve stanovené lhůtě odstranit vady nebo nedodělky i v případě, kdy podle jeho názoru za vady a nedodělky neodpovídá.

(4) Náklady na odstranění v těchto sporných případech nese až do vyjasnění nebo do vyřešení rozporu zhotovitel.

## **Článek 7**

### **Neúspěšné předání a převzetí**

(1) V případě, že zhotovitel oznámí objednateli, že dílo je připraveno k předání a převzetí a při předávacím a převjímacím řízení se prokáže, že dílo není dokončeno nebo není ve stavu schopném předání a převzetí, je zhotovitel povinen uhradit objednateli veškeré náklady jemu vzniklé při neúspěšném předávacím a převjímacím řízení. Zhotovitel nese i náklady na organizaci opakovaného řízení.

(2) V případě, že se objednatel přes řádné vyzvání a bez závažného důvodu nedostaví k převzetí a předání díla, nebo předávací a převjímací řízení jiným způsobem zmaří, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré náklady jemu vzniklé při neúspěšném předávacím a převjímacím řízení. Objednatel pak nese i náklady na organizaci opakovaného řízení s tím, že zhotovitel není, v případě včasného vyzvání, po dobu od sjednaného termínu dokončení díla v prodlení.

## **Článek 8**

### **Předávání a převjímací díla po částech**

(1) Umožňuje-li to povaha díla, lze dílo předávat i po částech, které samy o sobě jsou schopné užívání a jejich užívání nebrání dokončení zbývajících částí díla.

(2) Předávání a převjímací po částech musí být dohodnuto ve smlouvě, případně v dodatku smlouvy.

(3) Pro předávání díla po částech platí pro každou samostatně předávanou a převjímanou část díla všechna předchozí ustanovení obdobně.

## **Článek 9**

### **Užívání dokončené stavby**

(1) Dokončenou stavbu, případně její část schopnou samostatného užívání, lze užívat na základě oznámení záměru o užívání dokončené stavby nebo kolaudačního souhlasu. Oznámení, případně žádost o kolaudační souhlas je povinen podat na stavební úřad objednatel.

(2) Zhotovitel je povinen poskytnout objednateli pro účely podání oznámení nebo žádosti o kolaudační souhlas nezbytnou součinnost.

(3) Zhotovitel je povinen splnit své povinnosti, vyplývající ze smlouvy o dílo, v souvislosti s odstraněním nedostatků uvedených v zákazu užívání dokončené stavby stavebním úřadem na základě závěrečné kontrolní prohlídky, ve lhůtě tam stanovené a nebyla-li lhůta stanovena, tak nejpozději do 30 dnů ode dne doručení kopie zákazu užívání. Přitom platí podpůrně ustanovení o reklamaci záručních vad nebo o vícepracích.

## **Článek 10** **Předčasné užívání**

(1) Časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením může na žádost objednatele vydat stavební úřad.

(2) Objednatel k žádosti na stavební úřad přikládá dohodu o předčasném užívání stavby se zhotovitelem obsahující souhlas zhotovitele a sjednané podmínky předčasného užívání stavby, jako:

- a) popis předmětu předčasného užívání, jeho stav v době počátku předčasného užívání a podmínky předčasného užívání,
- b) závazek(y) objednatele k zajištění bezpečnosti osob a ochrany majetku při předčasném užívání,
- c) závazek(y) objednatele k provedení takových opatření, která zabrání vlivu předčasného užívání na řádné dokončení zbývajících částí díla.

(3) Objednatel nesmí předčasně užívat stavbu nebo její část bez příslušného povolení stavebního úřadu.

(4) Zhotovitel není odpovědný za vady vzniklé opotřebením nebo poškozením díla při předčasném užívání díla nebo jeho části, které by bez předčasného užívání nevznikly.

(5) Objednatel ani třetí osoby, jednající na základě smluvního vztahu s objednatel nebo na pokyn objednatele, nesmí bez dohody se zhotovitelem cokoli z díla demontovat nebo odvážet, případně dělat na něm jakékoli úpravy. Nedodržení tohoto postupu objednatel se považuje za neoprávněné užívání.

## **ČÁST XVIII** **ODPOVĚDNOST ZA VADY DÍLA**

### **Článek 1** **Odpovědnost za vady díla**

(1) Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a převzetí a dále odpovídá za vady díla zjištěné po celou dobu záruční lhůty (záruka za jakost).

(2) Zhotovitel neodpovídá za vady díla, které byly způsobeny objednatelem, třetí osobou nebo vyšší mocí, případně běžným opotřebením.

(3) Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu ke zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně upozornil a objednatel na jejich použití trval.



(4) Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů písemně upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestli zhotovitel tuto nevhodnost ani při vynaložení odborné péče nemohl zjistit.

(5) Objednatel není oprávněn po dobu záruky do předaného díla či jeho části zasahovat, kromě běžné údržby a případů havárie. Pokud k zásahu dojde, nemůže se objednatel odvolávat na záruku za jakost takového díla či dotčené části.

## **Článek 2** **Délka záruční lhůty**

(1) Záruční lhůta na „nové stavby“ se sjednává v délce 60 měsíců. Záruční lhůta na ostatní stavby se sjednává v délce 36 měsíců.

(2) Záruční lhůta na dodávky strojů a technologického zařízení, na něž výrobce těchto zařízení vystavuje samostatný záruční list, se sjednává v délce lhůty poskytnuté výrobcem, nejméně však v délce 24 měsíců.

(3) Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá.

(4) Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy, nejdéle však do doby uplynutí 12 měsíců od skončení záruky za celé dílo.

## **Článek 3** **Způsob uplatnění reklamace**

(1) Objednatel je povinen vady stavebních prací písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.

(2) V reklamaci musí být vady popsány nebo musí být uvedeno, jak se projevují. Dále v reklamaci objednatel uvede, jakým způsobem požaduje sjednat nápravu.

(3) Objednatel je oprávněn požadovat buď odstranění vady opravou, je-li vada opraviitelná, pokud není, tak odstranění vady dodáním náhradního plnění (u vad materiálů, zařizovacích předmětů, svítidel apod.) a nebo přiměřenou slevu z ceny díla.

(4) Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty, přičemž i reklamace odeslaná objednatelem v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.

#### Článek 4

##### Nástup na odstranění reklamovaných vad

(1) Zhotovitel je povinen nejpozději do 10 dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává.

(2) Vždy však zhotovitel musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Toto sdělení musí zhotovitel odeslat nejpozději do 15 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. Nestanoví-li zhotovitel uvedený termín, platí lhůta 15 dnů ode dne obdržení reklamace.

(3) Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hodin po obdržení reklamace.

(4) Objednatel je povinen umožnit pracovníkům zhotovitele přístup do prostor nezbytných pro odstranění vady a vytvořit podmínky pro její odstranění. Pokud tak neučiní, není zhotovitel v prodlení s termínem nastoupení na odstranění vady ani s termínem pro odstranění vady.

(5) Náklady na odstranění reklamované vady nese zhotovitel i ve sporných případech až do rozhodnutí dle části XXIV. Řešení sporů.

(6) Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady do 15 dnů po obdržení reklamace nebo v dohodnutém termínu, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel.

(7) Prokáže-li se ve sporných případech, že objednatel reklamoval neoprávněně, tzn. že jím reklamovaná vada nevznikla z důvodů na straně zhotovitele a že se na ni nevztahuje záruka doba resp., že vadu způsobil nevhodným užíváním díla objednatel apod., je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré jemu v souvislosti s odstraněním vady vzniklé náklady podle kapitoly VII. Změna ceny, oceňování víceprací. Objednatel tyto náklady uhradí na základě faktury vystavené zhotovitelem ve lhůtě splatnosti podle části VIII. Platební podmínky.

#### Článek 5

##### Lhůty pro odstranění reklamovaných vad

(1) Lhůtu pro odstranění reklamovaných vad sjednají obě smluvní strany podle povahy a rozsahu reklamované vady. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění reklamované vady platí, že reklamovaná vada musí být odstraněna nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace objednatelem.

(2) Lhůtu pro odstranění reklamovaných vad označených objednatelem jako havárie sjednají obě smluvní strany podle povahy a rozsahu reklamované vady.

## Článek 6

### Dokumentace odstranění reklamované vady

O odstranění reklamované vady sepíše smluvní strany protokol, ve kterém objednatel potvrdí odstranění vady nebo uvede důvody, pro které odmítá opravu převzít.

## ČÁST XIX VYŠŠÍ MOC

### Článek 1

#### Definice vyšší moci

(1) Vyšší moc je definována jako výjimečná událost nebo okolnost, která se vymyká kontrole smluvní strany, před níž se tato strana nemohla přiměřeně chránit před uzavřením smlouvy o dílo, které se strana nemůže účelně vyhnout nebo ji překonat a kterou nelze přičíst druhé straně.

(2) Vyšší moc může zahrnovat, avšak neomezuje se pouze na ně, následující události nebo okolnosti, zejména:

- a) válka, konflikty (ať byla válka vyhlášena nebo ne), invaze, akty nepřátelství ze zahraničí,
- b) rebelie, terorismus, revoluce, povstání, vojenský převrat nebo uchopení moci, nebo občanská válka,
- c) výtržnost, vzpoura, nepokoje, stávka nebo výluka vyvolaná jinými osobami než je personál zhotovitele a jiní zaměstnanci zhotovitele a podzhotovitelů,
- d) válečná munice, výbušniny, ionizující záření nebo kontaminace radioaktivitou, pokud nebyla způsobena tím, že tuto municí, výbušniny, ionizující záření nebo radioaktivitu použil zhotovitel,
- e) přírodní katastrofy jako je zemětřesení, vichřice, blesk, tajfun nebo vulkanická aktivita,
- f) nově přijatá opatření státních orgánů, způsobující nemožnost plnění smlouvy o dílo.

## Článek 2

### Práva a povinnosti vyplývající z důsledku vyšší moci

(1) Pokud se provedení předmětu díla nebo jeho částí za sjednaných podmínek stane nemožným z důsledků vzniku vyšší moci, strana, která se důvodů vyšší moci dovolává, vyzve druhou stranu o změnu smlouvy nebo má, za podmínek níže uvedených, právo od smlouvy odstoupit.

(2) Pokud nedojde k dohodě o změně smlouvy, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

(3) Zhotovitel se nemůže odvolávat na vyšší moc, pokud její účinky nastaly v době, ve které je zhotovitel v prodlení.

(4) Důsledky z vyšší moci může každá strana uplatnit nejpozději do 30 dnů po zjištění vzniku vyšší moci.

## ČÁST XX

### ZMĚNA SMLOUVY

## Článek 1

### Obecná ustanovení pro změnu smlouvy

(1) Změnu může navrhnout každá ze stran kdykoliv před termínem předání a převzetí díla.

(2) Každá změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat.

(3) Změna smlouvy se sjednává jako dodatek ke smlouvě s označením pořadovým číslem příslušného dodatku smlouvy.

(4) Předloží-li některá ze smluvních stran návrh na změnu smlouvy formou písemného dodatku, je druhá smluvní strana povinna se k návrhu vyjádřit nejpozději do 10 dnů ode dne následujícího po doručení návrhu příslušného dodatku.

(5) Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu smlouvy, ale jsou podkladem pro vypracování dodatků ke smlouvě.

## Článek 2

### Postup v případě změny v množství nebo kvalitě

(1) Zhotovitel je povinen ke každé změně v množství nebo kvalitě zapsané a oběma stranami potvrzené ve stavebním deníku vypracovat změnový list.

(2) Zhotovitel zpracuje na základě odsouhlaseného změnového listu písemný seznam prací formou soupisu prací, dodávek a služeb včetně jejich ocenění podle ustanovení uvedených v části VII. Změna ceny.

(3) Zhotovitel je povinen předložit změnový list s oceněným seznam prací a vyzve objednatele k jeho odsouhlasení.

(4) Objednatel se k těmto zápisům vyjádří nejpozději do 7 dnů od vyzvání zhotovitelem.

(5) Změny v množství nebo kvalitě mohou být důvodem ke změně termínu dokončení díla, který bude upraven přiměřeně rozsahu změny formou dodatku smlouvy.

(6) Na základě odsouhlasených změnových listů v rámci jednoho měsíce provádění díla, připraví zhotovitel návrh dodatku smlouvy zahrnující všechny změny uplynulého měsíce.

(7) Návrh dodatku předkládá zhotovitel k odsouhlasení objednateli včetně všech změnových listů, které jsou v dodatku smlouvy zahrnuty.

(8) Zhotovitel má právo uplatnit u objednatele nároky na náhradu nákladů či škod způsobených zrušením objednávek atd. v souvislosti s neprovedením prací při změně v množství nebo kvalitě (již nakoupený materiál, který nelze uplatnit jinde, výrobky, atd.).

### **Článek 3**

#### **Postup v případě změny hmot nebo výrobků**

(1) Jestliže v době potřebné pro plynulý průběh výstavby nemůže zhotovitel některé výrobky nebo hmoty dohodnuté ve smlouvě o dílo prokazatelně obstarat ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat, učiní o tom zápis do stavebního deníku.

(2) Zhotovitel je povinen doložit, že použitím náhradních hmot a výrobků nedojde ke snížení jakosti dodávaných prací.

(3) Objednatel je v tomto případě povinen odsouhlasit následné použití náhradních hmot nebo výrobků a úpravu ceny.

### **Článek 4**

#### **Změnové listy**

(1) Zhotovitel je povinen vést pro účely řádné, průběžné a přesné evidence změn samostatné změnové listy.

(2) Do změnových listů zapisuje zhotovitel zejména všechny změny nebo úpravy díla, které se odchyľují od projektové dokumentace a veškeré změny v množství nebo kvalitě, které v průběhu realizace díla vzniknou.

(3) Zhotovitel je povinen vypracovat a do změnových listů uvést stručný, ale přesný technický popis víceprací nebo změn díla a podrobný a přesný výkaz výměr a návrh na zvýšení či snížení ceny.

(4) Změnové listy s uvedením změn nebo úprav díla, které se odchyľují od projektové dokumentace jsou podkladem pro zpracování dodatku ke smlouvě či ke změně smlouvy.

## **ČÁST XXI PŘEVOD PRÁV A POVINNOSTÍ ZE SMLOUVY**

(1) Zhotovitel je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem objednatele.

(2) Objednatel je oprávněn převést svoje práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem zhotovitele.

(3) Vlastník pohledávky je s pohledávkou oprávněn neomezeně volně disponovat.

(4) Práva a závazky přecházejí na právního nástupce příslušné smluvní strany. O takové změně je strana, u níž ke změně dochází, povinna písemně informovat druhou smluvní stranu.

## **ČÁST XXII SMLUVNÍ POKUTY**

### **Článek 1**

#### **Smluvní pokuty za prodlení s úhradou peněžitého plnění**

V případě prodlení s úhradou peněžitého plnění je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

### **Článek 2**

#### **Smluvní pokuty za neplnění termínu dokončení díla**

(1) Bude-li zhotovitel v prodlení se splněním termínu dokončení díla sjednaného ve smlouvě z důvodu na své straně, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ceny díla za každý i započatý den prodlení.

(2) Smluvní pokuty z tohoto titulu nesmí přesáhnout 10% ceny díla.

### **Článek 3**

#### **Smluvní pokuty za neodstranění vad a nedodělků ze zápisu o předání a převzetí**

Pokud zhotovitel neodstraní nedodělky či vady uvedené v zápise o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu 1.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení, a za každý den prodlení.

### **Článek 4**

#### **Smluvní pokuty za nevyklizení staveniště**

Pokud zhotovitel nevyklidí staveniště ve sjednaném termínu, a není-li sjednán, pak ve lhůtě do 15 dnů od termínu předání a převzetí díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

### **Článek 5**

#### **Smluvní pokuty za neodstranění reklamovaných vad v záruční lhůtě**

(1) Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu 1.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení, a za každý den prodlení.

(2) Označil-li objednatel oprávněně v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu - havárie, sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty ve dvojnásobné výši.

### **Článek 6**

#### **Způsob vyúčtování smluvních pokut**

(1) Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná strana straně povinné písemnou formou.

(2) Ve vyúčtování musí být uvedeno to ustanovení smlouvy, které k vyúčtování smluvní pokuty opravňuje a způsob výpočtu celkové výše smluvní pokuty.

### **Článek 7**

#### **Lhůta splatnosti smluvních pokut**

Strana povinná je povinna uhradit vyúčtované smluvní pokuty nejpozději do 30 dnů od dne obdržení příslušného vyúčtování.

## **Článek 8 Obecná ustanovení**

Zaplacením jakékoli smluvní pokuty dle těchto VOP není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody způsobené mu porušením povinnosti povinné strany, na niž se smluvní pokuta vztahuje a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

## **ČÁST XXIII DŮVĚRNÉ INFORMACE A DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ**

### **Článek 1 Důvěrné informace**

(1) Veškeré informace a dokumenty týkající se předmětu smlouvy o dílo, s nimiž bude zhotovitel přicházet v průběhu provádění díla do styku, jsou považovány za důvěrné a nesmějí být sdělovány nikomu kromě objednatele a - podle dohody s ním -dalším povolaným osobám, např. podzhotovitelům. Tyto informace nebudou použity k jiným účelům než k provádění díla podle smlouvy o dílo a projektové dokumentace.

(2) Za důvěrné informace nebudou považovány informace, které:

- a) jsou veřejně přístupné nebo známé v době jejich užití nebo zpřístupnění, pokud jejich veřejná přístupnost či známost nenastala v důsledku porušení zákonné (tj. uložené právními předpisy) či smluvní povinnosti, nebo
- b) jsou poskytnuty smluvní straně třetí osobou nijak nezúčastněnou na zhotovení díla, která má právo s takovou informací volně nakládat a poskytnout ji třetím osobám.

### **Článek 2 Duševní vlastnictví**

Pokud zhotovitel při zhotovování díla použije bez projednání s objednatelem výsledek činnosti chráněný právem průmyslového či jiného duševního vlastnictví a uplatní-li oprávněná osoba z tohoto titulu své nároky vůči objednateli, zhotovitel provede na své náklady vypořádání majetkových důsledků.



## ČÁST XXIV ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

### Článek 1 Základní ustanovení

Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k popisu smlouvy.

### Článek 2 Důvody odstoupení od smlouvy

(1) Smluvní strany se dohodly, že od smlouvy lze odstoupit zejména v těchto případech:

- a) prodlení objednatele s úhradou dlužné částky delší než 30 dnů,
- b) nepředložení dokladů zhotovitele o pojištění odpovědnosti za škodu objednateli ani v dodatečně přiměřené lhůtě,
- c) nepředložení dokladů o stavebně montážním pojištění objednateli ani v dodatečně přiměřené lhůtě,
- d) nepředložení záruční listiny za řádné provedení díla objednateli ani v dodatečně přiměřené lhůtě,
- e) nesplnění termínu předání staveniště objednatelem ani v dodatečně přiměřené lhůtě,
- f) pokud zhotovitel nezačíná práce na díle ani v dodatečně přiměřené lhůtě,
- g) pokud zhotovitel ani v dodatečně přiměřené lhůtě neodstraní vady vzniklé vadným prováděním nebo nepřestane dílo provádět nevhodným způsobem, ačkoli byl na toto objednatelem upozorněn,
- h) prodlení zhotovitele s dokončením díla z důvodů ležících na jeho straně delší než 30 dnů.

(2) Od smlouvy lze odstoupit i v případě porušení dalších nepodstatných smluvních povinností, jestliže strana, která je v prodlení, nesplní svoji povinnost ani dodatečně lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dní.

(3) Za důvod odstoupení od smlouvy jsou považovány také okolnosti plynoucí z důsledků vyšší moci.

### Článek 3

#### Způsob odstoupení od smlouvy

(1) Kterákoliv smluvní strana je oprávněna odstoupit od smlouvy na základě ujednání ze smlouvy vyplývajících. Svoje odstoupení je povinna písemně oznámit druhé straně.

(2) V oznámení odstoupení od smlouvy musí být uveden důvod, pro který strana od smlouvy odstupuje a přesná citace toho ustanovení smlouvy, které jí k takovému kroku opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení neplatné.

(3) Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká dnem doručení oznámení o tom druhé smluvní straně.

### Článek 4

#### Důsledky odstoupení od smlouvy

(1) Odstoupí-li některá ze stran od této smlouvy na základě ujednání z této smlouvy vyplývajících, pak povinnosti obou stran jsou následující:

- a) objednatel ve lhůtě dohodnuté se zhotovitelem převezme zpět staveniště,
- b) objednatel umožní přístup zhotoviteli na staveniště, aby mohl provést veškeré potřebné náležitosti v souvislosti s ukončením stavby,
- c) zhotovitel do 7 dnů od data odstoupení od smlouvy provede soupis všech provedených prací oceněný dle způsobu, kterým byla stanovena cena díla,
- d) zhotovitel oceněný soupis provedených prací předá objednateli k odsouhlasení,
- e) objednatel se vyjádří k soupisu prací nejpozději do 7 dnů,
- f) zhotovitel vyzve objednatele k převzetí stavby,
- g) objednatel je povinen do 3 dnů od obdržení vyzvání zahájit přebírání stavby a sepsat zápis o předání a převzetí podepsaný oprávněnými zástupci obou stran,
- h) zhotovitel odveze veškerý svůj nezabudovaný nevyúčtovaný materiál a zařízení a vyklidí staveniště nejpozději do 15 dnů po předání a převzetí stavby,
- i) zhotovitel provede finanční vyčíslení všech provedených prací, všech dosud vyúčtovaných prací, popřípadě poskytnutých záloh a zpracuje konečnou fakturu,
- j) objednatel uhradí konečnou fakturu ve lhůtě splatnosti podle části VII. Platební podmínky.

(2) Strana, která důvodně odstoupí od smlouvy zapříčinila je povinna uhradit druhé straně jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1% z ceny díla.

## ČÁST XXV ŘEŠENÍ SPORŮ

(1) Veškeré spory budou smluvní strany řešit především společným jednáním s cílem dosáhnout smírného řešení.

(2) V případě, že strany nevyřeší spor smírnou cestou, požádají o stanovisko rozhodce, který bude spor řešit. Rozhodcem může být jakákoliv fyzická či právnická osoba, na které se smluvní strany shodnou a která s tím souhlasí (zejména nezávislý znalec, znalecký ústav nebo společnost s odborností v oblasti stavitelství - ceny ve stavitelství, statika, poruchy konstrukcí, atd). Pro každý spor je osoba rozhodce sjednávána samostatně.

(3) Pokud se smluvní strany nedohodnou na osobě rozhodce, bude spor předložen Rozhodčímu soudu při instituci, na které se smluvní strany dohodnou.

(4) Nedohodnou-li se smluvní strany na instituci vykonávající funkci rozhodčího soudu, budou všechny spory, s vyloučením pravomoci obecných soudů, rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky se sídlem Dlouhá 13, Praha 1, podle jeho řádu.

(5) V případech, kdy spor bude rozhodovat rozhodce či rozhodčí soud, zavazují se strany splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezů a ve lhůtách v něm uvedených.

## ZÁVĚR

Ze shora provedeného, ve své podstatě stručného a také do jisté míry zjednodušeného, představení současného stavu naší správněprávní a obchodněprávní oblasti stavebního práva, v tzv. evropském kontextu, zřetelně vyplývá, že významnou roli při koncipování jeho stávajícího pozitivně právního základu sehrála skutečnost našeho začlenění do Evropské unie. Vstup a začlenění České republiky do Evropské unie obecně předpokládal nejenom harmonizaci právního řádu jako celku s právem Evropské unie, ale vyžadoval i vytvoření srovnatelných podmínek a právního rámce pro adaptaci území České republiky na měnící se požadavky jeho dalšího rozvoje po začlenění do společného evropského trhu s volným pohybem zboží, služeb, kapitálu a osob.

V oblasti veřejného stavebního práva, resp. v oblasti správního práva, tak bylo novou zákonnou úpravou třeba zejména vytvořit potřebné podmínky pro schůdný rozvoj žádoucí veřejné infrastruktury, proporcionální rozvoj jednotlivých regionů, včetně příhraničních území, apod. To se přirozené v příslušném rozsahu týkalo a nadále týká jak problematiky územního plánování, tak i některých otázek souvisejících s úpravou ve stavebním řádu.

Ve sledované soukromoprávní, jmenovitě obchodněprávní, oblasti potom klíčovou roli sehrály, a stejně tak i nadále sehrávají, mj. otázky o vytváření tzv. Společného evropského smluvního referenčního rámce (ve zkratce DFCE), stejně jako o právní úpravě zadávání veřejných zakázek (neboť řada zakázek podléhá tomuto zadávání). Obdobně na významu nabýly i obchodní zvyklosti a obchodní podmínky, jichž se také při kontraktaci a realizaci v evropském rámci široce využívá (mj. tzv. podmínek FIDIC).

Publikace přitom nepojednává meritorně o vlastním evropském právu, nýbrž předmětem jeho zájmu je, a to také v souladu s jejím označujícím titulem, české stavební právo, prezentované s vědomím, a také se zohledněním vlivů evropského práva, a věnuje se tak našemu stavebnímu právu v rámci současného *evropského kontextu*, resp. aktuálního stavu jeho vý-

voje. Publikace také vychází z mnohých již dřívějších právních názorů jejích autorů, některé z nich přebírá a na další navazuje, a také je dále rozpracovává a rozvíjí. Vedle toho uvádí i některé názory dosud autory neprezentované.

Ve spojení s aspirací na využitelnost této publikace v praxi, daná publikace pojednává zejména o (podle názoru autorů) nejvýznamnějších a také v reálné praxi nejfrekventovanějších institutech českého stavebního práva, a to včetně některých návrhů *de lege ferenda* v souladu s evropskými trendy.

## PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

- Babčák, V.: Slovenské finančné právo, I. diel, UPJŠ Košice 1996
- Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, 3. vydání, C. H. Beck, 2003
- Bejček, J.: Nad interpretačními úskalími odpovědnosti za škodu v obchodních vztazích, Právní rozhledy, 2000, č. 9
- Bejček, J.: Obchodní závazky (Obecná úprava a kupní smlouva), MU Brno, 1994, 2. vydání
- Bejček, J.: Změny v typologii obchodních závazků, Obchodní právo č. 3/2003
- Bejček, J.; Eliáš, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Praha, C. H. Beck, 3. vydání
- Bejček, J.; Eliáš, K.; Raban, P. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, 4. vydání, C. H. Beck Praha 2007
- Bejček, J.; Hajn, P.: Jak uzavírat obchodněprávní smlouvy, Linde Praha, 2004
- Bělohlávek, A. J., Halfar, B.: Incoterms pro třetí tisíciletí, Ekonom 11/2000
- Bujňáková, M.: Dodržiavanie princípov právneho štátu, Právny obzor č. 3/1997
- Čech, P.: Několik dalších poznámek ke smluvní limitaci náhrady škody, Právní fórum č. 12/2006
- Čáp, M., Hegenbart, M., Sakař, B.: Slovník stavebního práva, Seprom Praha, 1994
- Doležal, J., Lanč, J.: Stavební řád v činnosti obcí, které nejsou, stavebními úřady, 1. vydání, ABF Praha, 2001
- Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O.: Stavební zákon v teorii a praxi, 8. vydání, Linde Praha, 2003
- Doležal, J., Mareček, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátílová, Z.: Nový stavební zákon v teorii a praxi, Linde Praha 2006
- Durica, M.: Základy konkurzného práva, UMB Banská Bystrica, 2009

- Effenberger, K.: O právu obligačním, Právní rádce 4/1999
- Eliáš, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. Beck Praha, 1996, ve 2. vydání 1999, s. 262 a násl., ve 3. vydání 2003
- Eliáš, K.: Sporné otázky novely českého obchodního zákoníku (Pár příkladů z mnoha možných), Sborník XI. Karlovarských právnických dnů, Linde 2001
- Hegenbart, M., Lanč, J., Sakař, B.: Stavební zákon a předpisy souvisící, komentář, SEVT Praha, 1992
- Hándl, J.: Omezení nároku na náhradu škody dohodou stran, Právní rádce, 1995, č. 6
- Hegenbart, M.: K návrhu na částečnou privatizaci stavebního řízení, Stavební právo - Bulletin 2002, č. 2-3
- Hegenbart, M.: Koordinační rada pro autorizované inspektory a její nejbližší úkoly, Stavební právo - Bulletin 2007, č. 1
- Hegenbart, M., Sakař, B. a kol.: Stavební zákon, komentář, C. H. Beck Praha, 2008
- Hermann, A. H.: International Trade Terms, Mezinárodní obchodní podmínky, RADIX Praha 1997
- Horáček, V.: Omezení odpovědnosti za škodu v obchodních vztazích, Právo a podnikání, 1997, č. 10
- Husár, J. Ve Suchoža, J. a kol.: Obchodný zákonník, komentář, EUROUNION Bratislava, 2007
- Husár, J.: Obchodné závazky a obchody, sborník č. 32, Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy, UK Praha, 2007
- Husár, J.: Právna regulácia ingerencie verejnej moci do podnikania, EQUILIBRIA Košice 2007
- Husár, J.: Verejnoprávna regulácia obchodovania, sborník Právo a obchodovanie, UPJŠ Košice, 2008
- Chovancová, K.: Medzinárodné rozhodcovské konanie v obchodnej praxi, VEDA Bratislava 2008
- Jareš, J.: Technické normy, Právní rádce č. 7/1994

- Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, Praha, 2002, 7. vydání
- Kliková, A., Průcha, P., Havlan, P.: Stavební právo, praktická příručka, Linde Praha, a.s., 2005
- Knappová, M.; Švestka, J. a kol.: Učebnice Občanské právo hmotné, Sv. I. 4. vydání, Praha, ASPI, 2005
- Kol.: Lexikon Obchodní právo, Sagit Ostrava, 1997
- Kol.: Slovník pojmů ve výstavbě, doporučený standard, metodická řada DOS M 01.01, ČKAIT Praha, 2000
- Kopáč, L.: Obchodní kontrakty, II. díl, Prospektrum Praha, 1994
- Kovařík, Z.: Jakost zboží a technická normalizace, Právo a podnikání, č. 3/1993
- Krč, R.; Marek, K.; Petr, M.: Zákon o veřejných zakázkách a koncesní zákon s komentářem, 2. podstatně přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, 2008
- Krecht, J.: K pojmosloví stavebního zákona, Stavební právo – Bulletin 2007, č. 1
- Liška, P., Marek, K., Plíva, S. a kol.: Bankovní obchody podle obcg. zák., ASPI Praha, 2009
- Macháčková, J., Mareček, J.: Koordinované závazné stanovisko, Stavební právo - Bulletin 2007, č. 1
- Mamojka, M. st., Mamojka, M. ml.: Obchodné právo v systéme slovenského právneho poriadku, Univerzita sv. Cyrila a Metóda, 2006
- Marek, K.: K otázce rekodifikace občanského práva, Právní zpravodaj, č. 4/2001
- Marek, K.: K problematice základního ustanovení kupní smlouvy, Bulletin advokacie 10/2000
- Marek, K.: Limitace náhrady škody, Ekonom, 1995, č. 51
- Marek, K.: Smlouva o zprostředkování a obchodním zastoupení in Obchodněprávní smlouvy, MU Brno, 5. vydání, 2004
- Marek, K.: Smluvní obchodní právo, Kontrakty, 4. aktualizované a rozšířené vydání, MU Brno, 2008
- Marek, K., Průcha, P.: Nové stavební právo, MU Brno 2007



- Mareček, J.: Nový stavební zákon, Stavební právo – Bulletin 2006, č. 2
- Matějka, V.; Mokry, J. a kol.: Slovník pojmů ve výstavbě, Informační centrum České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Praha, 2000
- Moravčíková, A.: Zodpovednosť a riziko pri vedení firmy. Verlag Das-hofer Bratislava 2005
- Ondrejchová, V., Vobrátlová, Z.: Chci stavět - průvodce úřední a právní džunglí pro malé a střední stavebníky, 1. vydání, Svoboda Praha, 2000
- Ovečková, I. a kol.: Obchodný zákoník, Komentár, Iura Edition, Bratislava, 1995
- Ovečková, O.: Limitovanie rozsahu náhrady škody v obchodných vzťahoch, ve Pocta Miloši Tomsovi, nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 2006
- Patakyová, M.; Moravčíková, A.: Obchodný zákoník, Ekonomický a právní poradca podnikatela, č. 5-6/2002
- Pelikánová, I. a kol.: Obchodní právo, II. díl, Codex Praha, 1993, s. 142 a ve 2. přepracovaném vydání, 1998
- Pelikánová, I.: Návrh občanskoprávní kodifikace, Právní fórum č. 10/2006
- Pelikánová, I.: Obchodní právo, II. díl, CODEX Praha, 1993
- Plíva, S.: Obchodní závazkové vztahy, ASPI, Praha 2006
- Pohl, T.: Několik praktických poznatků advokáta z aplikace ustanovení obchodního zákoníku o smlouvě o dílo v oblasti budování staveb, Bulletin advokacie č. 8/1999; Pražák, Z.: Smlouva o dílo, 2. přepracované vydání, Linde Praha 2007
- Pomykalová, M.: Závazek k provedení díla podle obchodního zákoníku, Právní praxe v podnikání, č. 10/1998
- Průcha, P.: Státní správa a samospráva na úseku územního plánování (současný stav a perspektivy dalšího vývoje), Stavební právo - Bulletin, ABF Praha, č. 2/2000
- Průcha, P.: Správní právo, obecná část, MU Brno – Doplněk Brno 2007
- Průcha, P.: Změny ve veřejném stavebním právu, aneb je tu nový stavební zákon, Časopis pro právní vědu a praxi, MU Brno 2006, č. III

- Průcha, P.: Ještě k soudní přezkoumatelnosti dřívějších územních plánů, *Bulletin Stavební právo*, č. 1–2/2009
- Průcha, P., Pomahač, R.: *Lexikon, správní právo*, 1. vydání, Sagit Ostrava, 2002
- Raban a kol.: DFCR – první výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva, *Karlovarská právní revue*, č. 2/2008, příloha časopisu
- Raban, P.: DFCR – první výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva, *Karlovarská právní revue*, č. 2/2008
- Raban, P.: Kodifikace smluvního práva na evropské úrovni završena, *Bulletin advokacie* č. 5/2008
- Raban, P.: Návrh Evropského zákoníku smluvního práva v Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám, ASPI Praha, 2008
- Raban, P.: Unifikace soukromého práva v EU a u nás, *Právní rozhledy* č. 11/2008
- Rozehnalová, N., Týč, V.: *Evropský justiční prostor*, 2. vydání, MU Brno, 2006
- Salačová, M.: Vzdání se práva, které může v budoucnu teprve vzniknout, *Právo a podnikání*, 1996, č. 12
- Serafín, P.; Dvořák, D.: *Zadávání veřejných zakázek ve stavebnictví*, ABF Praha 2009
- Sklenář, T.: Aplikace přechodných ustanovení stavebního zákona při pořizování územního plánu, *Stavební právo – Bulletin* 2007, č. 1
- Skulová, S.: Evropský rozměr a souvislosti základních zásad činnosti správních orgánů v novém správním řádu, in sborník: edit. Hurdík, J., Fiala, J.: *Východiska a trendy vývoje českého práva po vstupu České republiky do Evropské unie*, MU Brno 2005
- Staša, J.: Správní postupy podle nového stavebního zákona, in sborník *Ochrana životního prostředí ve správním soudnictví*, LexisNexis CZ, Praha – Justiční akademie, Kroměříž, 2008
- Suchoža, J.: *Kľukaté cesty procesu rekonifikácie súkromého práva v Slovenskej republike*, sborník *Právo a obchodovanie*, UPJŠ Košice, 2008

- Suchoža, J.: Slovenské obchodné právo, PF UMB, Banská Bystrica, 1998
- Suchoža, J.: Úvahy o dimenziách obchodných záväzkov, in Pocta Miloši Tomsovi, vydavateľstvá a nakladateľstvá Aleš Čeněk, Plzeň 2006
- Suchoža, J.; Babčák, V.; Husár, J. a kol.: Obchodný zákonník, komentár, EUROUNION Bratislava, 2007
- Suchoža, J.; Husár, J.: Obchodné zvyklosti a zásady obchodného zákonníka, Právnik č. 11/2007
- Šilhán, J.: Formy smluvní limitace náhrady škody v obchodních vztazích, Bulletin advokacie, č. 7-8/2006
- Šilhán, J.: Smluvní limitace náhrady škody v obchodním právu, Právní rozhledy, 2005, č. 23
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M.: Obchodní zákoník, komentář, 11. vydání, C. H. Beck 2006
- Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, komentář, 3. vydání 1995, C. H. Beck/SEVT Praha, a 5. vydání, 1998; rovněž viz v další vydání, např. 9. vydání, 2004, s. 1183 a násl. Kanda, A.: Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží jako součást našeho právního řádu, Právnik č. 1/99
- Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník, Komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, Praha
- Švarc, Z. a kol.: Úplné znění zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, s výkladem, Ekonomický a právní poradce podnikatele, č. 12-13/1996
- Švidroň, J.: Mravné dimenzie občianskeho práva, fáze vystoupení na konferenci Tradice a inovace v občanském právu, MU Brno, 2007
- Tichý, L., Arnold, R., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.: Evropské právo, 3. vydání, C. H. Beck Praha, 2006
- Teyschlová, E.: Kupní smlouva podle obchodního zákoníku, Příloha časopisu Právní rádce č. 1/2003. s. XII
- Tobeš, Z.: Limitace náhrady škody, Právní rádce, č. 1/2006
- Týč, V.: Působení práva Evropské unie ve sféře českého právního řádu, in sborník edit.: Hurdík, J., Fiala, J., Selucká, M.: Evropský kontext vývoje českého práva po roce 2004, MU Brno 2006

- Vích, J.: Jen oprávněné náklady a zisk, Ekonom č. 19/1997
- Vích, J.: K problematice vyšších dodávek technologických zařízení pro investiční výstavbu, ICB Brno, 1995
- Vích, J.: Limitace škody v mezinárodním obchodu, Ekonom, 1996
- Vích, J.: Ochrana proti nesprávnému postupu zadavatele podle nového zákona o veřejných zakázkách, Obchodní právo č. 9/2006
- Vích, J.: Slovník rozhodujících pojmů obchodních závazkových vztahů, Knihovna právního poradce podnikatele, 1994
- Vojčák, P.: Občianske právo hmotné, UPJŠ Košice, 2002

# **ČESKÉ STAVEBNÍ PRÁVO V EVROPSKÉM KONTEXTU**

**Doc. JUDr. Karel Marek, CSc.**

**Prof. JUDr. Petr Průcha, CSc.**

Vydala Masarykova univerzita roku 2009  
Spisy Právnické fakulty MU č. 351 (řada teoretická)

Ediční rada: J. Kotásek (předseda), J. Bejček, V. Kratochvíl,  
N. Rozehnalová, P. Mrkývka, J. Hurdík, R. Polčák, J. Šabata

Tisk: TRIBUN EU s.r.o., Gorkého 41, Brno

1. vydání, 2009

Náklad: 201 výtisků

Publikace: Pr-9/09-02/58

ISBN 978-80-210-4958-1