

PORADNA

● **Jaké může mít následky odmítnutí vyjádření souhlasu některých ze sousedů se stavbou, která byla povolena uzavřením veřejnoprávní smlouvy? Lze takto povolenou stavbu užívat bez rizika?**

Veřejnoprávní smlouva je právní úkon, který může plnohodnotně nahradit rozhodnutí stavebního úřadu bez nutnosti absolvování leckdy zdlouhavého územního nebo stavebního řízení. Institut veřejnoprávní smlouvy upravuje v první řadě správní řád (zákon č. 500/2004 Sb.), který vymezuje základní možnosti jejího uzavření. Lze konstatovat, že stavební úřad může zásadně uzavřít veřejnoprávní smlouvu se stavebníkem a to i namísto vydání rozhodnutí (územního a/nebo stavebního rozhodnutí), přičemž konkrétní podmínky pro její uzavření stanoví stavební zákon. Přitom platí, že pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou, lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení, což může pro stavebníky představovat značnou výhodu a rovněž podstatné zkrácení celého procesu vedoucího až k vydání povolení k provedení stavby, na jehož základě může být zahájena samotná stavba.

V rámci územního řízení lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouvu ale nelze uzavřít v případě stavebního záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Žadatel, tj. stavebník, je povinen stavebnímu úřadu předložit návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje kromě označení smluvních stran náležitosti výroku územního rozhodnutí, včetně všech údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů.

Důležitou povinností žadatele o uzavření veřejnoprávní smlouvy se stavebním úřadem je dále uvedení všech osob, které by byly účastníky územního řízení. Žadatel je tedy povinen sám vyhodnotit, které osoby by byly účastníky územního řízení, bylo-li by zahájeno, a seznam těchto osob spolu s návrhem veřejnoprávní smlouvy předložit stavebnímu úřadu. Stavební úřad takovýto návrh posoudí do 30 dnů ode dne jeho předložení. Neobsahuje-li návrh všechny potřebné náležitosti, odmítne jej, přičemž žadatel sdělí důvody svého odmítnutí. Po uzavření veřejno-

právní smlouvy je žadatel dále povinen stavebnímu úřadu předložit souhlasy všech osob, které by byly účastníky územního řízení.

Rovněž stavební povolení může být nahrazeno uzavřením veřejnoprávní smlouvy, přičemž i v tomto případě je žadatel o její uzavření povinen stavebnímu úřadu předložit její návrh včetně označení smluvních stran, základních údajů o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění, označení pozemků, na kterých se stavba povoluje, podmínky pro provádění stavby, popřípadě pro její užívání a podmínky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, k jejichž splnění se zavazuje. Žadatel je taky v tomto případě dále povinen v návrhu veřejnoprávní smlouvy uvést všechny osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo vedeno, přičemž je taky povinen zajistit jejich souhlasy s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou.

Základní podmínkou účinnosti platně uzavřené veřejnoprávní smlouvy je přitom právě souhlas všech osob, které by byly rovněž účastníky územního/stavebního řízení, kdyby bylo namísto uzavření veřejnoprávní smlouvy zahájeno. Dle § 168 správního řádu totiž platí, že veřejnoprávní smlouva, která se přímo dotýká práv nebo povinností třetí osoby, nabývá účinnosti teprve v okamžiku, kdy s ní tato osoba vysloví písemný souhlas. Jinými slovy tedy platí, že byla-li by třetí osoba (např. soused) účastníkem stavebního řízení před stavebním úřadem, musí vyslovit svůj souhlas s veřejnoprávní smlouvou a to písemně. Bez takového písemného souhlasu, byť jen jedné třetí osoby (jednoho souseda), by veřejnoprávní smlouva nenabyla účinnosti a nemohla by tedy ani představovat povolení k provedení stavby, přičemž stavba provedená na jejím základě by s největší pravděpodobností mohla být označena za „nepovolenou (černou) stavbu“. Za takovéto situace pak nelze vyloučit ani riziko dodatečného nařízení odstranění stavby ze strany stavebního úřadu.

Stejná zásada ohledně účinnosti veřejnoprávní smlouvy platí i v případě změn jejího obsahu (tykajícího se např. změny stavby), přičemž zamýšlenou změnu veřejnoprávní smlouvy musí písemně stvrdit nejen smluvní strany, tedy stavebník a stavební úřad, ale také všechny osoby, jejichž práv nebo povinností se změna veřej-

noprávní smlouvy přímo dotýká a jejichž souhlasu bylo zapotřebí rovněž k uzavření veřejnoprávní smlouvy.

Na tomto místě je tedy jistě potřebné se blíže zabývat i otázkou, kdo vlastně jsou „třetí osoby“, jejichž práv nebo povinností se veřejnoprávní smlouva nebo její změna přímo dotýká, a které by byly účastníky řízení před stavebním úřadem, pokud by bylo vedeno. Výčet těchto osob obsahuje stavební zákon zvlášť pro územní řízení a zvlášť pro stavební řízení. Patří mezi ně např. vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo (např. právo odpovídající věcnému břemenu) k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo (např. právo odpovídající věcnému břemenu) k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím stavebního úřadu přímo dotčeno. Mezi dotčené třetí osoby ale nebude patřit např. nájemce bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Lze tedy uzavřít, že přesné a úplné určení výčtu dotčených třetích osob, jejichž písemné souhlasy budou nezbytné k nabytí účinnosti uzavřené veřejnoprávní smlouvy a tedy rovněž k faktické možnosti zahájit stavbu, nebude leckdy jednoduchým úkolem, přičemž lze stavebníkům v tomto ohledu z důvodu právní jistoty doporučit využití odborných znalostí advokátů nebo jiných osob znalých stavebního práva.

Na závěr stojí za zmínku dodat, že určitou výhodu a zmírnění jinak do značné míry brutálního zásahu do dobré víry stavebníků v platné a účinné povolení k stavbě v podobě veřejnoprávní smlouvy a její možné neúčinnosti s sebou přinesla novela stavebního zákona, účinná od 1. 1. 2013. Dle nové právní úpravy totiž platí, že stavebník je povinen předložit stavebnímu úřadu uzavřenou veřejnoprávní smlouvu spolu se souhlasu dotčených třetích osob a to právě za účelem vyznačení její účinnosti, což lze chápat jako určité odlehčení obav stavebníka o pravoplatnost stavby postavené na základě veřejnoprávní smlouvy. Problémem však zřejmě i nadále zůstanou veřejnoprávní smlouvy, u kterých byl návrh k uzavření zaslán stavebnímu úřadu do 31. 12. 2012. Při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv se totiž i nadále postupuje podle dosavadních právních předpisů. ×

Mgr. Robert Porubský, LL.M.
advokát

Mgr. Jindra Pozniaková
spolupracující advokátka bpv Braun Partners
David Plevka
Mgr. Jiří Bárta
LL.M., advokát, Partner