

## **PODMÍNKY UDĚLENÍ SOUHLASU S PROVEDENÍM CIZÍHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU NA POZEMCÍCH NEBO STAVBÁCH V PRÁVU HOSPODAŘIT PRO STÁTNÍ PODNIK POVODÍ LABE DLE NOVELY STAVEBNÍHO ZÁKONA A NAVAZUJÍCÍ MAJETKOPRÁVNÍ ŘEŠENÍ**

V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 225/2017 Sb., kterým se k datu 1.1.2018 mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vstoupil od 1.5.2018 v platnost interní předpis státního podniku „Metodický pokyn FŘ 01/2018“, který upravuje postup podniku pro vyznačování souhlasů s připravovanými stavebními záměry cizích stavebníků na situacích projektových dokumentací, a určuje podmínky pro nezbytné majetkoprávní řešení v případě, že stavební záměr má být realizován na pozemcích nebo stavbách, ke kterým Povodí Labe, státní podnik (dále jen „Povodí Labe“) vykonává práva vlastníka.

Český právní řád vyžaduje pro uskutečnění stavebního záměru dva tituly. Veřejnoprávní, podle stavebního zákona (např. územní rozhodnutí, územní souhlas, společné povolení, stavební povolení) a soukromoprávní podle občanského zákoníku (tj. vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena, příp. i závazková práva jako nájem, výpůjčka). Novela stavebního zákona vychází z principu, že nositelé věcných práv k pozemkům nebo stavbám, tj. jejich vlastníci a oprávnění z práva stavby či ze služebnosti, jsou oprávnění v rozsahu těchto práv na pozemcích nebo stavbách uskutečnit stavební záměr z hlediska soukromoprávního. Stavební úřad tedy neřeší povahu, obsah, ani rozsah soukromoprávního oprávnění provést stavbu na určitém pozemku či stavbě, pouze zkoumá, zda je plánovaný stavební záměr v souladu s veřejnoprávními předpisy, zejména předpisy upravujícími provádění staveb, ochranou právem chráněných veřejných a jiných zájmů, a územně plánovací dokumentací.

V případě, že stavebník není vlastníkem stavebním záměrem dotčeného pozemku nebo stavby, či oprávněným z práva stavby nebo služebnosti, stavební zákon vyžaduje pouze souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru, který musí být dle § 184a odst. 2<sup>1)</sup> novely stavebního zákona vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace stavebního záměru. Pokud vlastník pozemku nebo stavby v průběhu řízení souhlas „odvolá“, zanikne tak náležitost žádosti a stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění, řízení přeruší, a nebude-li žádost doplněna, řízení zastaví. Obdobně se postupuje i v odvolacím řízení, kdy při odvolání souhlasu vlastníkem pozemku či stavby odvolací orgán prvostupňové povolení zruší a řízení zastaví.

Povodí Labe v souvislosti s touto novou legislativní úpravou stavebního zákona, a ve snaze předejít případnému nezodpovědnému přístupu stavebníků k vyřešení vzájemných vlastnických otázek, pokud se jedná o stavební záměr cizích investorů na pozemcích nebo stavbách státu, k nimž má právo hospodařit, a rovněž s ohledem na superficiální zásadu podle ustanovení § 506 občanského zákoníku - součástí pozemku se stávají stavby zřízené na pozemku (s příslušnými výjimkami zejména u staveb dočasných, podzemních a u staveb inženýrských sítí), nově stanovuje na základě výše uvedeného interního předpisu podmínky udělení souhlasu Povodí Labe s realizací cizích stavebních záměrů na pozemcích a stavbách, ke kterým vykonává práva vlastníka, a jeho vyznačení na situaci stavebního záměru.

### **Podmínky udělení souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru dle § 184a odst. 2 novely stavebního zákona**

Vydání souhlasu s uskutečněním stavebního záměru cizího stavebníka na pozemcích nebo stavbách, ke kterým vykonává Povodí Labe práva vlastníka, je podmíněno uzavřením smluvních vztahů upravujících právo umístění, realizace a užívání stavby mezi Povodím Labe a stavebníkem, a to již před podáním návrhu stavebníkem na vydání veřejnoprávního povolení nebo schválení stavebního záměru.

Souhlas Povodí Labe vyznačí na katastrální situační výkres, který v souladu se zněním vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, bude obsahovat zákres stavebního pozemku a umísťované nebo navrhované stavby s vyznačením vazeb a vlivů na okolí. Na výkresech musí být umístěno popisové pole s údaji o stavebníkovi, zpracovateli projektové dokumentace, názvu stavebního záměru, názvu (obsahu) výkresu, stupni dokumentace nebo projektové dokumentace, měřítku, datu zhotovení výkresu. Situační výkres musí být ověřen projektantem, který dokumentaci nebo projektovou dokumentaci zpracoval (razítko a podpis autorizované osoby). Jeden stejnopis souhlasu Povodí Labe vyznačeného na situačním výkresu zůstává součástí spisu vedeného u Povodí Labe k předmětnému stavebnímu záměru.

### **Postup majetkoprávního vypořádání**

Podkladem pro uzavření smluvního vztahu je vždy stanovisko, které vydává Povodí Labe ke stavebnímu záměru podle § 54 vodního zákona, a jeho vyjádření jako účastníka správních řízení, která jsou nebo budou ke stavebnímu záměru podle stavebního zákona vedena.

#### **1. *Majetkoprávní vypořádání, pokud dochází k umístění cizího stavebního záměru na pozemcích, ke kterým vykonává práva vlastníka Povodí Labe, tj. pouze k vydání územního rozhodnutí o umístění stavebního záměru***

##### ***a) případy, kdy k realizaci stavebního záměru je vyžadováno stavební povolení nebo souhlas s ohlášením stavby***

Podmínkou vyznačení souhlasu na situaci dokumentace cizího stavebního záměru s jeho umístěním na pozemcích, ke kterým Povodí Labe vykonává práva vlastníka, je uzavření:

- *smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene nebo smlouvy budoucí kupní, event. smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby,*
- *smlouvy o nájmu pozemku po dobu realizace stavebního záměru – s účinností od data jejího oboustranného podpisu.*

Smluvní vztahy budou uzavřeny před nebo současně s vyznačením souhlasu Povodí Labe na situaci stavebního záměru, přičemž návrhy smluv budou zaslány nejprve k podpisu protistraně, oprávněný zástupce Povodí Labe bude podepisovat smlouvy až jako poslední v pořadí.

##### ***b) případy, kdy k vlastní realizaci stavebního záměru není vydání stavebního povolení nebo souhlasu s ohlášením stavby vyžadováno***

Podmínkou umístění cizího stavebního záměru na pozemcích, ke kterým Povodí Labe vykonává práva vlastníka, je uzavření:

- *smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, event. smlouvy o zřízení práva stavby - dokumentace nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro uvedené účely musí být zpracována v takové úrovni, že je dostatečným podkladem pro zpracování příslušného geometrického plánu, vymezujícího část pozemku (v dostatečné výměře) určenou pro umístění tohoto záměru,*
- *smlouvy o nájmu pozemku po dobu realizace stavebního záměru – ve vymezených případech.*

Uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, příp. smlouvy o zřízení práva stavby získává stavebník právo k pozemku, na němž bude stavební záměr realizován, tedy již nedokládá v rámci řízení stavebnímu úřadu souhlas vlastníka nemovitosti na situaci stavebního záměru (dle § 184a odst. 1<sup>1)</sup> novely stavebního zákona).

**2. Majetkoprávní vypořádání v případech vydávání společného povolení nebo společného souhlasu stavebním úřadem (dochází k současnému umístění a povolení stavebního záměru), nebo při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující současně územní rozhodnutí a stavební povolení.**

Podmínkou současného umístění a provedení cizího stavebního záměru na pozemcích, ke kterým vykonává práva vlastníka Povodí Labe, je uzavření:

- smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, event. smlouvy o zřízení práva stavby - dokumentace nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro uvedené účely musí být zpracována v takové úrovni (DSP), že je dostatečným podkladem pro zpracování příslušného geometrického plánu, vymezujícího část pozemku (v dostatečné výměře) určenou pro umístění tohoto záměru,
- smlouvy o nájmu pozemku po dobu realizace stavebního záměru – ve vymezených případech.

Uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, příp. smlouvy o zřízení práva stavby získává stavebník právo k pozemku, na němž bude stavební záměr realizován, tedy již nedokládá v rámci řízení stavebnímu úřadu souhlas vlastníka nemovitosti na situaci stavebního záměru (dle § 184a odst. 1<sup>1)</sup> novely stavebního zákona).

**3. Majetkoprávní vypořádání v případech vydávání stavebního povolení, souhlasu s ohlášením stavby, uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení a oznamování stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.**

Podmínkou provedení cizího stavebního záměru na pozemcích, ke kterým vykonává práva vlastníka Povodí Labe, je uzavření:

- smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, event. smlouvy o zřízení práva stavby, v souladu se závazky vyplývajícími ze smlouvy budoucí dle bodu 1.,
- smlouvy o nájmu pozemku po dobu realizace stavebního záměru – ve vymezených případech.

Dokumentace nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro uvedené účely musí být zpracována v takové úrovni (DSP), že je dostatečným podkladem pro zpracování příslušného geometrického plánu vymezujícího část pozemku (v dostatečné výměře) určenou pro umístění stavebního záměru.

Uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene nebo kupní smlouvy, příp. smlouvy o zřízení práva stavby získává stavebník právo k pozemku, na němž bude stavební záměr realizován, tedy již nedokládá v rámci řízení stavebnímu úřadu souhlas vlastníka nemovitosti na situaci stavebního záměru (dle § 184a odst. 1<sup>1)</sup> novely stavebního zákona).

---

1)

*§ 184a stavebního zákona*

*(1) Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*

*(2) Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*

*(3) Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.*