

OBSAH

Seznam použitých zkratk	13
Předmluva	14
Úvod – stavební právo a jeho části	15
Část 1 – Veřejné stavební právo.	19
1. kapitola – Veřejné stavební právo, prameny a základní pojmy	21
1.1 Veřejné stavební právo jako součást správního práva, vývoj právní úpravy	22
1.2 Prameny stavebního práva veřejného	24
1.3 Základní pojmy hmotného stavebního práva.	25
1.3.1 Stavebník	25
1.3.2 Stavební záměr	26
1.3.3 Stavba	26
1.3.4 Stavební podnikatel	31
1.3.5 Zastavěné území	32
1.3.6 Stavební pozemek.	32
1.3.7 Staveniště	34
1.3.8 Veřejnoprávní smlouva ve StZ	35
1.4 Základní pojmy stavebního práva procesního	35
1.4.1 Účastníci řízení	36
1.4.2 Postavení dotčených orgánů	37
1.4.3 Osoby zúčastněné	38
1.4.4 Koncentrace řízení	38
1.4.5 Zkrácené stavební řízení	39
2. kapitola – Organizace státní správy ve výstavbě.	40
2.1 Organizace veřejné správy na úseku územního plánování.	40
2.2 Organizace veřejné správy na úseku stavebního řádu.	43
2.3 Dotčené orgány v oblasti správního řízení podle StZ	44
2.3.1 Vývoj úpravy postavení dotčených orgánů	44
2.3.2 Dotčené orgány na úseku územního plánování	45
2.3.3 Dotčené orgány na úseku územního rozhodování a stavebního řádu	46
2.4 Organizace státní správy ve výstavbě dle NStZ	47
2.4.1 Struktura stavebních úřadů	47
2.4.2 Dopravní a energetický stavební úřad	48
2.4.3 Dotčené orgány v NStZ	48
3. kapitola – Územní plánování.	50
3.1 Funkce územního plánování.	50
3.2 Veřejný zájem v územním plánování.	51
3.3 Definování úkolů územního plánování.	52

3.4	Orgány územního plánování	53
3.4.1	Dotčené orgány v procesu územního plánování	53
3.4.2	Závazná stanoviska a stanoviska	53
3.5	Nástroje územního plánování	55
3.5.1	Územně plánovací podklady	57
3.5.2	Politika územního rozvoje	62
3.6	Územně plánovací dokumentace	64
3.6.1	Zásady územního rozvoje	65
3.6.2	Územní plán	65
3.6.3	Regulační plán	70
3.6.4	Územní opatření	72
3.7	Nástroje územního plánování v NStZ	73
3.7.1	Územně analytické podklady	74
3.7.2	Územní studie	74
3.7.3	Územní rozvojový plán	75
3.7.4	Digitalizace agendy územního plánování	75
3.7.5	Plánovací smlouva	76
3.7.6	Posílení role samosprávy v procesech pořizování územních opatření	77
3.7.7	Další změny při vydávání územně plánovací dokumentace	77
3.7.8	Územně plánovací dokumentace, schválená před 1. 1. 2007	78
3.8	Územní řízení a rozhodování v podmínkách stavebního řádu	78
3.8.1	Právní úprava a charakteristika územního řízení	78
3.8.2	Územní řízení a územní rozhodnutí	80
3.8.3	Účastníci územního řízení	80
3.8.4	Průběh územního řízení	81
3.8.5	Zjednodušené územní řízení	83
3.8.6	Územní rozhodnutí a jeho druhy	83
3.8.7	Opravné prostředky a prodloužení platnosti územního rozhodnutí	89
3.8.8	Společné povolení	90
3.8.9	Změny a zrušení vydaných územních rozhodnutí	90
3.8.10	Veřejnoprávní smlouva v územním řízení	91
3.9	Územní řízení po nabytí účinnosti NStZ	92
4.	kapitola – Stavební právo hmotné	93
4.1	Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb	93
4.1.1	Přehled institutů	93
4.1.2	Práva a povinnosti stavebníka	93
4.1.3	Stavbyvedoucí a stavební dozor	96
4.1.4	Vlastník stavby a zařízení	97
4.1.5	Ohlašování havárií a poruch staveb	98
4.1.6	Požadavky na stavby	98
4.1.7	Stavební deník	99

4.2	Činnosti ve výstavbě	99
4.2.1	Projektová činnost ve výstavbě	99
4.2.2	Odborné vedení provádění staveb	101
4.3	Obecné požadavky na výstavbu	103
4.3.1	Požadavky na vymezení pozemků	104
4.3.2	Požadavky na území a umístování staveb	105
4.3.3	Technické požadavky na stavby	106
4.4	Správní právo hmotné v NStZ	107
4.4.1	Povinnosti a odpovědnosti osob ve výstavbě	108
4.4.2	Vybrané činnosti ve výstavbě	108
4.4.3	Požadavky na výstavbu	109
4.4.4	Požadavky na výrobky pro stavby	112
4.4.5	System stavebně technické prevence	113
5.	kapitola – Stavební právo procesní a stavební řízení	115
5.1	Pojem a druhy řízení	115
5.2	Stavební řízení (v užším slova smyslu)	116
5.2.1	Účastníci stavebního řízení	117
5.2.2	Obsah žádosti o stavební povolení	117
5.2.3	Přehled postupu stavebního řízení	118
5.2.4	Přezkoumání	119
5.2.5	Zahájení stavebního řízení	119
5.2.6	Námítky účastníků řízení	120
5.2.7	Stavební povolení	120
5.2.8	Zkrácené stavební řízení	121
5.2.9	Změna stavby před jejím dokončením	123
5.3	Řízení o užívání stavby	124
5.3.1	Užívání dokončené stavby a jeho oznámení	124
5.3.2	Dokumentace skutečného provedení stavby	124
5.3.3	Kolaudační souhlas	125
5.3.4	Předčasné užívání stavby	126
5.3.5	Zkušební provoz	127
5.3.6	Změna v účelu užívání stavby	127
5.4	Řízení o odstranění staveb, terénních úprav a zařízení	128
5.4.1	Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení na žádost	128
5.4.2	Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	129
5.4.3	Podmínky povolení nebo odstranění stavby, terénních úprav a zařízení a úhrada nákladů	130
5.5	Stavební dozor	131
5.5.1	Veřejný zájem	131
5.5.2	Kontrolní prohlídka	132
5.5.3	Nařízení neodkladného odstranění stavby	133

5.5.4	Nařízení nutných zabezpečovacích prací při kontrolní prohlídce.	134
5.5.5	Nařízení nezbytných úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku.	134
5.5.6	Nařízení provedení udržovacích prací.	135
5.5.7	Nařízení vyklizení stavby.	136
5.5.8	Uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.	136
5.6	Autorizovaný inspektor.	137
5.6.1	Vztah stavebníka a autorizovaného inspektora, odpovědnost za výkon činnosti.	138
5.6.2	Odpovědnost autorizovaného inspektora.	139
5.6.3	Autorizovaný inspektor v NStZ.	139
5.7	Stavební řízení v NStZ.	140
5.7.1	Stavební a nestavební záměr.	140
5.7.2	Integrace kompetencí.	142
5.7.3	Jednotné environmentální stanovisko.	142
5.7.4	Ochrana veřejných zájmů v řízení dle NstZ.	143
5.7.5	Úpravy řízení a princip úplné apelace.	144
5.7.6	Zrychlené řízení.	145
5.7.7	Rekolaudace a zrychlené řízení.	145
5.7.8	Nařízení odstranění nepovolených staveb.	146
5.7.9	Soudní přezkum.	146
6. kapitola – Státní dozor na plnění povinností dle stavebního zákona.		148
6.1	Dozorová oprávnění.	148
6.2	Rozdíl mezi státním dozorem podle § 171 StZ a stavebním dozorem (§ 132 StZ).	150
6.3	Kontrola (státní dozor) dle NStZ.	150
6.3.1	Kontrola ve věcech územního plánování.	150
6.3.2	Kontrola ve věcech stavebního řádu.	151
7. kapitola – Porušení povinností dle stavebního zákona a jejich následky.		153
7.1	Přestupky fyzické, právnické nebo podnikající fyzické osoby.	154
7.2	Přestupky stavebníka.	156
7.3	Přestupky vlastníka stavby.	157
7.4	Přestupky vlastníka zařízení.	158
7.5	Přestupky vlastníka technické infrastruktury.	159
7.6	Přestupky autorizovaného inspektora.	159
7.7	Přestupky projektanta územně plánovací dokumentace.	160
7.8	Přestupky stavbyvedoucího a osoby vykonávající stavební dozor.	160
7.9	Přestupky stavebního podnikatele.	161
7.10	Přestupky podle NStZ.	162

Část 2 – Stavební právo soukromé	165
1. kapitola – Nemovitosti a věcná práva k nim	167
1.1 Nemovitosti a soukromé právo	167
1.2 Věci a jejich dělení	167
1.2.1 Součásti a příslušenství věcí	168
1.3 Věcná práva – pojem a úprava	169
1.4 Vlastnické právo	170
1.4.1 Nabývání vlastnictví	172
1.4.2 Zánik vlastnického práva	172
1.4.3 Hmotněprávní ochrana vlastnického práva	173
1.4.4 Procesněprávní ochrana vlastnického práva	174
1.5 Spoluvlastnictví	176
1.5.1 Podílové spoluvlastnictví	176
1.5.2 Společné jmění manželů	178
1.5.3 Přídavné (akcesorické) spoluvlastnictví	180
1.5.4 Byty a nebytové prostory jako předmět vlastnického práva (bytové spoluvlastnictví)	181
1.6 Právo držby	184
1.6.1 Rušení držby stavbou	185
1.7 Věcná práva k věci cizí	186
1.7.1 Věcná břemena	186
1.7.2 Právo stavby	188
1.7.3 Zástavní právo	191
1.8 Nemovitosti a veřejné právo	192
2. kapitola – Obecně o závazkovém právu a smlouvách	194
2.1 Smlouva	196
2.1.1 Předmluvní odpovědnost	196
2.1.2 Návrh na uzavření smlouvy	197
2.1.3 Zrušení a odvolání nabídky	197
2.1.4 Přijetí nabídky	197
2.1.5 Závdavek	199
2.1.6 Forma smlouvy	199
2.1.7 Účinky smlouvy	200
2.1.8 Změna okolností	200
2.1.9 Smlouva o smlouvě budoucí	201
2.1.10 Smlouvy uzavírané adhezním způsobem	201
2.2 Smlouvy a obchodní podmínky, vykládací pravidla, obchodní zvyklosti	202
2.2.1 Obchodní podmínky	202
2.2.2 Vykládací pravidla	203
2.2.3 Obchodní zvyklosti	204
2.3 Společné dluhy a pohledávky	206

2.4	Změny závazků	207
2.4.1	Změna v osobě věřitele	207
2.4.2	Změna v osobě dlužníka	209
2.4.3	Změny v obsahu závazků.	210
2.5	Zánik závazků	211
2.5.1	Splnění	211
2.5.2	Prodlení dlužníka a věřitele.	214
2.5.3	Další způsoby zániku závazku.	215
2.6	Zajištění závazku a utvrzení dluhu.	217
2.6.1	Jistota	217
2.6.2	Zajištění závazků.	218
2.6.3	Utvrzení dluhu	220
3.	kapitola – Zadávání veřejných zakázek	
	(s přihlédnutím k právní úpravě v SR)	222
3.1	Pojem a rozsah zákonné úpravy.	222
3.2	Východiska a pojmy zákona o zadávání veřejných zakázek.	224
3.3	Právní úprava, druhy zadávacích řízení	232
3.3.1	Otevřené řízení	232
3.3.2	Užší řízení	232
3.3.3	Jednací řízení.	233
3.3.4	Jednací řízení s uveřejněním.	233
3.3.5	Jednací řízení bez uveřejnění	233
3.3.6	Zjednodušené podlimitní řízení.	235
3.3.7	Soutěžní dialog, rámcová dohoda	236
3.3.8	Průběh zadávacího řízení	237
3.3.9	Rozhodování sporů, odpovědnost osob	238
3.3.10	Koncesní řízení	239
3.4	K úpravě elektronické komunikace	239
3.5	Euronovela k právní úpravě zákona o veřejných zakázkách z roku 2023	240
3.5.1	Předpokládaná hodnota veřejné zakázky	241
3.5.2	K ustanovení směrnice 2014/23/EU o komunikaci mezi zadavatelem a dodavatelem	242
3.5.3	Vyloučení účastníka ze zadávacího řízení.	243
3.5.4	Prokázání kvalifikace prostřednictvím jiných osob.	245
3.5.5	Oznámení o výběru	245
3.5.6	Změna kvalifikace.	246
3.5.7	Otevírání nabídek v elektronické podobě.	246
3.5.8	Povinnost předkládání dokladů vybraným dodavatelem	246
3.5.9	Komunikace mezi zadavatelem a dodavateli	247
3.5.10	Změna závazku ze smlouvy.	247

3.5.11	Zpřístupnění dokumentace uložené v certifikovaném elektronickém nástroji	248
3.6	Poznámky závěrem	248
4.	kapitola – Kupní smlouva	249
4.1	Úvodní poznámky	249
4.2	Koupě movité věci	250
4.2.1	Povinnosti prodávajícího	252
4.2.2	Předmět koupě	255
4.2.3	Práva z vadného plnění	256
4.2.4	Záruka za jakost	259
4.2.5	Povinnosti kupujícího a nebezpečí škody na věci	260
4.2.6	Svépomocný prodej	261
4.2.7	Vedlejší ujednání při kupní smlouvě	262
4.3	Kupní smlouva na nemovitost	266
4.3.1	Obsah smlouvy	266
4.3.2	Forma kupní smlouvy na nemovitost	267
4.3.3	Postup převodu vlastnického práva	267
4.4	Poznámka závěrem	268
5.	kapitola – Smlouva o dílo	269
5.1	Smlouva o dílo ve výstavbě, pojmosloví	269
5.1.1	Členění stavby	271
5.1.2	Účastníci (subjekty) smluvních vztahů	273
5.1.3	Dokumentace stavby	274
5.1.4	Zkoušky	275
5.2	Základní ustanovení a obsah smlouvy	276
5.2.1	Podstatné náležitosti smlouvy	276
5.2.2	Další náležitosti smlouvy	277
5.2.3	Obsah smlouvy a smluvní podmínky FIDIC	279
5.3	Práva a povinnosti stran	281
5.3.1	Vázanost díla na konkrétní osoby	281
5.3.2	Doba plnění	282
5.4	Předmět díla, vlastnické právo	284
5.4.1	Opatření věcí ke zhotovení díla, upozorňovací povinnost	284
5.4.2	Vlastnické právo	286
5.4.3	Zmaření díla	287
5.5	Provedení díla	288
5.5.1	Dokončení díla	288
5.5.2	Právo na zaplacení ceny	291
5.6	Cena díla	292
5.6.1	Pevná cena a způsob stanovení ceny	293
5.6.2	Rozpočet neúplný a nezávazný	294
5.6.3	Cena určená odhadem a dohoda o tom, že smlouva vzniká bez dohody o ceně	295

5.7	Vady díla	295
5.8	Další ustanovení a ujednání o stavebních pracích	297
5.8.1	Spolupůsobení	298
5.8.2	Provádění kontrol a vedení deníku	300
5.9	Skryté překážky, předání stavby	301
5.9.1	Skryté překážky	301
5.9.2	Předání stavby, společná odpovědnost určených osob	302
5.10	Dílo s nehmotným výsledkem	303
5.11	Závěrečná poznámka	304
6.	kapitola – Smlouvy příkazního typu	305
6.1	Příkaz	305
6.2	Smlouva o zprostředkování	309
6.3	Smlouva komisionářská	312
6.3.1	Zadržovací právo komisionáře	315
6.3.2	Úplata komisionáři	316
7.	kapitola – Smlouva o sdružení činností a věcí – společnost dle ObčZ	317
7.1	Pojmové znaky	318
7.2	Obecné vymezení společnosti	319
7.3	Práva a povinnosti společníků	320
7.3.1	Povinnost vyvíjet činnost k dosažení účelu sdružení	320
7.3.2	Povinnost poskytnout společnosti majetek	321
7.3.3	Právo podílet se na získaném majetku / na zisku	323
7.3.4	Právo rozhodovat o obstarávání společných věcí	324
7.3.5	Právo kontroly	324
7.3.6	Povinnost zdržet se konkurenční činnosti vůči společnosti	325
7.3.7	Právo ukončit účast ve společnosti	325
7.3.8	Právo na majetkové vypořádání	325
7.4	Jednání za společnost a správa společnosti	326
7.5	Práva a povinnosti společníků vůči třetím osobám	327
7.6	Zánik účasti společníka	327
7.7	Zánik společnosti	328
	Summary	330
	Literatura	332
	O autorech	339
	Věcný rejstřík	340