

Náklady na dodatečné povolení stavby

Additional Cost of Construction Permits

ABSTRAKT: Příspěvek se zabývá řešením otázky spojené s oceněním stavby nepovolené, respektive s náklady, které je nutno zohlednit při zpracování znaleckého posudku, na právní narovnání stavby. V rámci disertační práce se autor zabývá způsobem oceňování staveb poškozených, nepovolených a neoprávněných a v rámci návrhu standardizace znaleckého posudku stavby nepovolené je jedním z faktorů, které se musí ve znaleckém posudku zohlednit i to, že náklady na dodatečné povolení stavby nebývají často zrovna zanedbatelné a mohou mít významný vliv na celkovou cenu stavby.

KLÍČOVÁ SLOVA: ocenění stavby, nepovolená stavba, cena obvyklá, znalecký posudek, stavební zákon, dodatečné povolení stavby

ABSTRACT: The paper deals with the issues associated with the valuation of unauthorized constructions or rather with the costs of the legal status of settlement construction that must be taken into account when processing an expert opinion. In the context of the thesis, the author discusses the valuation of damaged, illegal and unauthorized buildings. As part of the proposal to standardize the expert opinion of unauthorized construction, one of the factors that must be also taken into account in the expert evidence is the cost of additional construction permits which is often not exactly negligible and can have a significant impact on the overall cost of construction.

KEYWORDS: valuation of buildings, unauthorized building, the usual price, expert opinion, construction law, an additional building permit

1. ÚVOD

Tento článek se zabývá náklady na dodatečné povolení stavby v těch případech, kdy lze stavbu dodatečně povolit. Při oceňování stavby nepovolené může znalec narazit na velkou řadu neznámých okolností, které musí ve svém znaleckém posudku zohlednit. Aby bylo možné odpovědět, jakou má tato právní vada stavby vliv na její hodnotu, je nutno znát přibližné náklady na její dodatečné povolení.

2. DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

2.1 Nepovolená stavba

Za nepovolenou stavbu lze považovat stavbu, která se provádí nebo byla provedena bez příslušného rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu stavebního úřadu, vyžadovaného stavebním zákonem. U takové stavby pak bude stavební úřad rozhodovat o jejím odstranění. Dle ustanovení § 76 stavebního zákona¹⁾ lze umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí nebo územního

souhlasu, nestanoví-li stavební zákon jinak. Umisťovat stavby nebo zařízení lze tedy podle stavebního zákona na základě:

- regulačního plánu – § 61 stavebního zákona,
- územního rozhodnutí nebo územního souhlasu – §§ 76 a 96 stavebního zákona,
- veřejnoprávní smlouvy – § 78a stavebního zákona.

V ustanovení § 79 odst. 2 stavebního zákona jsou pak uvedeny stavby a zařízení, které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas (např. za splnění určitých podmínek se jedná o stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci).

V ustanovení § 103 stavebního zákona jsou uvedeny stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení (např. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek). Ustanovení § 104 stavebního zákona uvádí jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu. Všechny ostatní stavby a zařízení pak vyžadují stavební povolení.

¹⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Odstraňování staveb (terénních úprav a zařízení) provedených bez výše uvedeného rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem je řešeno v ustanovení § 129 stavebního zákona.

Zde je nutno ještě uvést skutečnost, že nepovolená stavba se nepromlčuje: *Pouhým uplynutím času nemůže být nepovolená stavba zlegalizována a zůstává nepovolená tak dlouho, dokud nebyla stavebním úřadem dodatečně povolena nebo dokud nebyla odstraněna. Stavební úřad neztrácí uplynutím času oprávnění a povinnost takovou stavbu projednat v řízení o jejím odstranění.²⁾*

2.2 Zákonná úprava

Odstraňování staveb (i terénních úprav a zařízení) provedených bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu je řešeno v ustanovení § 129 stavebního zákona. Dle odst. 1 písm. b) uvedeného ustanovení stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.

Dle ustanovení odstavce 3 pak lze takovou stavbu dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že:

1. *není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,*
2. *není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,*
3. *není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.*

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

Ustanovení odstavce 2 pak řeší vlastní postup v řízení o odstranění stavby: *Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení*

o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby se zastaví.

3. NÁKLADY NA DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

Náklady na dodatečné povolení stavby lze jednoduše shrnout jako součet nákladů na projektovou dokumentaci stavby, inženýrskou činnost, náklady na zajištění povolení k užívání stavby, správní poplatky a náklady na odnětí půdy pod stavbou ze zemědělského půdního fondu.

3.1 Projektová dokumentace stavby a inženýrská činnost

V řízení o dodatečném povolení stavby je nutno předložit dokumentaci stavby v rozsahu jako ke stavebnímu povolení. Pouze v případě staveb a zařízení, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení³⁾ se předkládá dokumentace v rozsahu dokumentace jako k žádosti o umístění stavby nebo zařízení. Rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlášení stavby (ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) až d) stavebního zákona) nebo pro vydání stavebního povolení je stanoven Přílohou č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb. (v případě dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení je stanoven Přílohou č. 1 uvedené vyhlášky).

Náklady na zpracování projektové dokumentace stavby je možné stanovit na základě publikace Sazebníku 2015/1Q2016 pro tvorbu nabídkových cen projektových prací a inženýrské činnosti. Dle autorů⁴⁾ sazebník zjednodušuje a urychluje obchodní jednání a splňuje požadavky § 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, na vymezení kvalitativních a dodacích podmínek. Sazebník obsahuje základní soubor výkonů inženýrsko-projektových prací v jednotlivých výkonových fázích podle ustanovení vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších fází které jsou běžně v praxi používány.

Pro stanovení nákladů na pořízení projektové dokumentace je nutné stanovit přibližnou rozpočtovanou cenu stavby. Zde je možné postupovat dle publikace inženýrské a poradenské organizace ÚRS Praha – Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku popř. pomocí výpočtového programu STIN/STAVDATA-UNIKA. Dle vypočtené měrné jednotky (obestavěného prostoru) a účelového určení stavby lze na základě rozpočtových ukazatelů konkrétních objektů stanovit celkové rozpočtové náklady stavby potřebné pro stanovení nákladů na projektovou dokumentaci. Tento vzorec se pak použije i při vyčíslení nákladů na inženýrskou činnost. Stavba se rozdělí na funkční části stavby, které se podle charakteru zařadí do příslušné kategorie funkčních částí stavby a do pásma složitosti a náročnosti inženýrsko-projektových prací pomocí tabulek, které jsou součástí publikace. Základem pro stanovení ceny podle příslušné

²⁾ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 10. 1998, čj. 31 Ca 250/97.

³⁾ Viz ustanovení § 103 a 104 stavebního zákona.

⁴⁾ Ing. Vojtěch Kaisler – Unika.

tabulky jsou náklady provozních souborů, stavebních objektů, strojů a zařízení nevyžadujících montáž apod. Zvolená pásma složitosti a náročnosti se pak ověřují podle bodového hodnocení. Toto hodnocení zohledňuje náročnost inženýrsko-projektových prací z hledisek architektonických, konstrukčních, územních, technologických, koordinačních a jiných.

V rámci dodatečného povolení stavby je nutné započítat náklady na inženýrskou činnost v souvislosti s vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení a náklady na projektovou dokumentaci stavby pro ohlášení resp. stavební povolení. Náklady na inženýrskou činnost zahrnují projednání projektové dokumentace s dotčenými orgány⁵⁾ a organizacemi (např. vlastníci a správci technické a dopravní infrastruktury, na kterou se stavba napojuje), vypracování žádosti o dodatečné povolení stavby a její předložení stavebnímu úřadu k vyřízení.

Pro účely dizertační práce jsou stanoveny náklady na soubor výkonů inženýrsko-projektových prací ve třech konkrétních případech, které byly předloženy pěti projekčním kancelářím resp. projektantům k předložení nabídkové ceny. Do nákladů na dodatečné povolení stavby pak byl stanoven skutečný průměrný koeficient ve vztahu k ocenění výkonů dle uvedeného sazebníku.

3.2 Povolení užívání stavby

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k), nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu⁶⁾ anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy podle § 116 nebo certifikátu autorizovaného inspektora podle § 117, byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby podle § 129, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy⁷⁾.

Uvedené platí i u staveb, pro které bylo vydáno dodatečné povolení stavby. Je zde tedy nutné uvažovat i s náklady spojenými s přípravou podkladů pro podání žádosti o kolaudační souhlas⁸⁾ popř. s oznámením o užívání stavby⁹⁾.

Mezi základní podklady, které se přikládají k oznámení užívání stavby, resp. k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu patří:

- geometrický plán potvrzený katastrálním úřadem (pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku; doklad se nepřipojí, pokud nedochází ke změně vnějšího půdorysného ohraničení stavby) včetně vyznačení údajů určujících polohu definičního bodu stavby a adresního místa,

- dokumentace geodetické části skutečného provedení stavby u staveb technické nebo dopravní infrastruktury,
- doklady o výsledcích zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (např.: revizní zpráva elektroinstalace, revizní a tlaková zkouška plynovodu, zápisy o topné zkoušce ústředního vytápění, doklady o provozuschopnosti hasicích přístrojů a autonomního hlásiče požáru popř. elektronického požárního systému, revizní zpráva hromosvodu, zápisy o tlakových zkouškách vodoinstalace a kanalizace, revizní zprávu kouřovodů, ...),
- doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona),
- závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, pokud jsou zvláštním právním předpisem pro užívání stavby vyžadována (zde připadají v úvahu závazná stanoviska krajské orgánů ochrany veřejného zdraví, hasičského záchranného sboru, ...),
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury o provedení kontroly způsobu napojení stavby (pokud byla předem vyžadována),
- doklady o výsledcích zkušebního provozu, pokud byl prováděn.

3.3 Správní poplatek

Podmínkou vydání dodatečného povolení stavby je úhrada správního poplatku stanoveného dle příslušných položek zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o položky 17, 18 a 20. Dále je pak nutné připočítat náklady na paušální náhradu nákladů řízení¹⁰⁾ o odstranění stavby. Paušální částka je stanovena dle ust. § 6 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán uhradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, a to ve výši 1 000 Kč.

Obecně je předmětem poplatků správní řízení upravené zvláštním právním předpisem a další činnost správního úřadu související s výkonem státní správy. Úkony, které podléhají zpoplatnění, jsou vymezeny v jednotlivých položkách sazebníku poplatků, který tvoří přílohu k tomuto zákonu. Sazebník v jednotlivých položkách dále obsahuje případné osvobození od poplatku, úkony, které nejsou předmětem poplatku, zmocnění.

Je-li jedním územním rozhodnutím nebo územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou umístěno více staveb, které jsou uvedeny pod různými písmeny položky č. 17, vybírá se poplatek ve výši součtu sazeb poplatků stanovených v jednotlivých písmenech této položky.

Od poplatku je osvobozeno vydání stavebního povolení ke změně stavby pro bydlení z důvodu ztíženého užívání této stavby občanovi se zvlášť těžkým zdravotním postižením, kterému byly přiznány mimořádné výhody II. nebo III. stupně (držitelé průkazu ZTP nebo ZTP/P), má-li ve stavbě pro bydlení místo trvalého pobytu.

Je-li jedním stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou povolováno provádění více staveb, které jsou uvedeny pod různými písmeny položky č. 18, vybírá se poplatek ve výši součtu sazeb poplatků stanovených v jednotlivých písmenech této položky.

⁵⁾ § 4 stavebního zákona a § 136 správního řádu.

⁶⁾ § 15a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ Například § 4 vyhlášky č. 111/1981 Sb., o čištění komínů, § 15 a 19 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

⁸⁾ § 122 stavebního zákona.

⁹⁾ § 120 stavebního zákona.

¹⁰⁾ § 79 odst. 5 správního řádu.

Tab. 1 Položka 17¹¹⁾ zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
Table 1 Item 17 Act no. 634/2004 Coll., On Administrative Fees.

		Kč
1	Vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení anebo vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	
a	ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	1 000
b	ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty	5 000
c	ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	500
d	ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními nebo řadových garáží a 500 Kč za čtvrté a každé další stání, nejvýše 5 000 Kč	1 000
e	ke stavbám, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení s výjimkou staveb veřejné technické infrastruktury, nebo ke stavbám, které vyžadují ohlášení a nejsou uvedené v písmenu a) nebo b)	1 000
f	ke stavbě neuvedené v písmenech a) až e)	20 000
g	ke stavbě studny nebo vodního díla určeného pro čištění odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel	300
h	ke stavbám vodních děl neuvedených v písmenu g)	3 000
5	Vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území	5 000

Tab. 2 Položka 18 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
Table 2 Item 18 Act no. 634/2004 Coll., On Administrative Fees.

		Kč
1	Vydání stavebního povolení	
a	ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	5 000
b	ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty	10 000
c	ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	500
d	ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními nebo řadových garáží a 500 Kč za čtvrté a každé další stání, nejvýše Kč 5 000	1 000
f	ke stavbě neuvedené v písmenech a) až e)	10 000
g	ke stavbě studny nebo vodního díla určeného pro čištění odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel	300
h	ke stavbám vodních děl neuvedených v písmenu g)	3 000
3	Vydání souhlasu s ohlášenou stavbou uvedenou v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona	1 000
4	Vydání souhlasu s ohlášeným stavebním záměrem neuvedeným v bodě 3	500
7	Vydání rozhodnutí o povolení užívání	1 000
8	Vydání rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby	1 000
9	Vydání rozhodnutí o povolení zkušební provozu	1 000
14	Vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných technických požadavků na stavby nebo z obecných technických požadavků na bezbariérové užívání staveb	5 000

Tab. 3 Položka 20 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
Table 3 Item 20 Act no. 634/2004 Coll., On Administrative Fees.

		Kč
1	Místní šetření nebo ohledání na místě	
a	za každou započatou hodinu v pracovní době správního úřadu	500
b	za každou započatou hodinu mimo pracovní dobu v pracovních dnech	1 000
c	za každou započatou hodinu ve dnech pracovního klidu	2 000

Za vydání stavebního povolení na změnu dokončené stavby uvedené v bodě 1 položky č. 18 vybere správní úřad poplatek ve výši poloviny sazby příslušného poplatku.

Za vydání dodatečného povolení stavby vybere správní úřad poplatek ve výši součtu sazeb poplatků stanovených v příslušných bodech položky č. 17 a č. 18.

Předmětem poplatku není místní šetření nebo ohledání na místě prováděné za účelem vydání rozhodnutí zpoplatňovaného podle položek 17 až 19, s výjimkou dodatečného povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona a položky 21 a 60.

¹¹⁾ Pozn.: u jednotlivých položek zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, jsou uváděny pouze úkony, který připadají v úvahu v řízení o dodatečném povolení stavby, tj. nejedná se o celkový souhrn úkonů.

3.4 Náklady na odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

K 1. dubnu roku 2015 nabyl účinnosti zákon č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Tato novelizace může dosti výrazně ovlivnit náklady na dodatečné povolení stavby a to z toho důvodu, že zpoplatňuje odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a to až na částky převyšující 1 500 Kč za m² půdy v závislosti na bonitě půdy a území, ve kterém se stavba nachází. Tato novela může zvednout náklady na dodatečné povolení staveb rámcově o statisíce až miliony oproti znění zákona před novelou. Je tedy důležité zahrnout do nákladů na dodatečné povolení stavby i částku, která odpovídá platbě odvodů půdy za odnětí ze zemědělského půdního fondu.

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu upravují následující ustanovení uvedeného zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:

§ 9

(1) K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr, který vyžaduje odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, nelze povolit podle zvláštních právních předpisů¹²⁾ bez tohoto souhlasu, s výjimkou případů uvedených v odstavci 2. Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr.

(2) Souhlasu podle odstavce 1 není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda

a) v zastavěném území pro

1. stavbu včetně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m², nebo

2. stavbu pro bydlení nebo veřejně prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce o velikosti do 0,5 ha,

b) pro umístění

1. signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m²,

2. přečerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení a větrných jam, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m², nebo

3. záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku,

c) pro obnovu přirozených koryt vodních toků, nebo

d) k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu, je-li termín zahájení nezemědělského využívání zemědělské půdy nejméně 15 dní předem písemně oznámen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uvedenému v § 15.

§ 11

(1) Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu.

(2) O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle přílohy k tomuto zákonu po zahájení realizace záměru. U záměrů prováděných po etapách vymezených v souhlasu s odnětím orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhoduje o odvodech samostatně za odnětí pro každou jednotlivou etapu po jejím zahájení.

(3) Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního rozhodnutí vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu (§ 21).

(4) Povinný k platbě odvodů je povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím

a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu (§ 21), a to do 1 roku ode dne jeho platnosti, a

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

(5) Povinný k platbě odvodů podle § 11a odst. 3 je povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.

Podle Přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, se vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na zemědělský půdní fond zpracovává pro celou výměru půdy náležející do zemědělského půdního fondu, která je dotčena dodatečně povolovanou stavbou a s ní souvisejícími stavbami podle řešení obsaženého v příslušné dokumentaci stavby potřebné k vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, a jeho součástí je textová, tabulková a grafická část. Výpočet pak lze shrnout do tab. 4.

Zpracovatel výpočtů odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu postupuje při této činnosti takto:

1. Zjistí zařazení pozemku resp. jeho příslušných částí do bonitovaných půdně ekologických jednotek a dále zjistí jeho základní cenu podle platné oceňovací vyhlášky¹³⁾.
2. Zjistí případné negativní ovlivnění některých faktorů životního prostředí vyjmenovaných v části B přílohy zákona a na základě tohoto určí odpovídající ekologickou váhu tohoto ovlivnění. Pokud je ovlivněno více faktorů životního prostředí, použije se nejvyšší určená váha vlivu. Toto se neuplatní v případech staveb pro výrobu, popřípadě skladování související s touto výrobou, umístěvané na plochách výroby a skladování určených k tomuto účelu zásadami územního rozvoje nebo vydaným platným územním plánem schváleným do 31. prosince 2014 a staveb pro výrobu, popřípadě skladování související s touto výrobou, umístěvané na plochách určených k podpoře vyváženého a dynamického hospodářského rozvoje státu, které podle zákona o investičních pobídkách schvaluje na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu vláda.
3. Základní cenu zemědělské půdy dotčené odnětím ze zemědělského půdního fondu (bod 1.) pak vynásobí ekologickou vahou ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí a tím je stanovena základní sazba odvodů za odnětí.
4. Výslednou sazbu za odnětí pak zjistí tak, že základní sazbu vynásobí koeficientem třídy ochrany (I. třída ochrany – 9, II. třída ochrany – 6, III. třída ochrany – 4, IV. třída ochrany – 3, V. třída ochrany – 3). Celková částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, je pak součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku. Rozlišuje se pak také, zda se jedná o trvalé či dočasné odnětí.

¹²⁾ Například zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška).

Tab. 4 Výpočet odvodů za odnětí Z ze zemědělského půdního fondu.
Table 4 Calculation of charges for withdrawal of the agricultural land fund.

Výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	
Žadatel, adresa:	Identifikace pozemku:
Pozemek určený k zástavbě dle ÚPD ¹⁴⁾ :	Způsob využití:
BPEJ ¹⁵⁾	Zdroj: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/
Základní cena zemědělské půdy za 1m ²	Příloha č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.
Třída ochrany	Vychází z BPEJ – vyhláška č. 48/2011 Sb.
Koeficient třídy ochrany	Dle části D Přílohy zák. č. 334/1992 Sb.
Ekologická váha vlivu	Dle části B Přílohy zák. č. 334/1992 Sb.
Faktor životního prostředí	Popis (doporučeno projednat s příslušnou obcí s rozšířenou působností – orgán ochrany ZPF)
Základní sazba odvodů	Cena za 1 m ²
Odnímaná výměra	Plocha v m ²
Celková výše odvodů za odnětí ze ZPF/Kč	Odvody celkem v Kč

Pro samotný výpočet je pak možné využít návody a kalkulačky volně dostupné na internetu¹⁶⁾ popř. se doporučuje způsob výpočtu konzultovat u orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na příslušné obci s rozšířenou působností.

4. MODELOVÝ PŘÍKLAD

4.1 Popis situace

Pro porozumění výše uvedeného je nezbytné čtenářům představit konkrétní případ. Z tohoto důvodu autor zvolil nepovolený rodinný dům postavený v roce 2010 v obci Mezina v blízkosti města Bruntálu v oblasti Nížkého Jeseníku. Důvody, pro které stavebník stavbu postavil bez příslušných povolení stavebního úřadu, není nutné blíže specifikovat, protože na následný postup při dodatečném povolování stavby tyto důvody nemají žádný vliv. Stejně tak není nutné blíže specifikovat okolnosti, ze kterých se stavební úřad o nepovolené stavbě dozvěděl. V praxi to někdy zjistí stavební úřad z vlastní úřední činnosti, popř. se stavebník z různých důvodů přihlásí sám (stavba je předmětem majetkoprávních převodů, hypoteční ústav neposkytne úvěr se zaručením touto nemovitostí, stav se zjistí v dědickém řízení a podobně) popř. se o nahlášení stavu postará všímavý soused nebo také například finanční úřad. V daném případě se jedná o obec s necelými 300 obyvateli. Vzhledem k tomu, že stavba rodinného domu je v souladu s územně plánovací dokumentací a s regulativy Obecně závazné vyhlášky obce Mezina č. 2/2002, kterou se vyhláší závazná část Územního plánu obce Mezina¹⁷⁾, je zde prvotní předpoklad, že dodatečné povolení stavby je možné. Pro legalizaci této nepovolené stavby rodinného domu je potřebné provést následující kroky: podat žádost o dodatečné povolení stavby, prokázat soulad s ustanovením § 129 odst. 3

stavebního zákona, nechat zpracovat projektovou dokumentaci nepovolené stavby, zajistit inženýrskou činnost (zajištění závazných stanovisek dotčených orgánů¹⁸⁾) a vyjádření a stanovisek vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení), zajistit podklady k povolení užívání stavby (pokud je stavba dokončená), zaplatit správní poplatek a následně po vydání rozhodnutí i náklady na odnětí půdy pod stavbou ze zemědělského půdního fondu. S odkazem na uvedené je možné konstatovat, že se jedná o jeden z nejnáročnějších a časově nejdéších způsobů povolení stavby vůbec.

4.2 Popis stavby

Pro účely stanovení nákladů na dodatečné povolení stavby stačí znát základní údaje o stavbě. Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví upravené k účelovému využití. Stavba je zděná z plynosilikátových tvárníc a je zateplená. Střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Klempířské konstrukce jsou úplně, pozinkované. Vnější omítky jsou stříkané. Podlahy jsou z PVC, dlažby a plovoucích podlah. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. V koupelně a na WC jsou keramické obklady. Keramickými prvky jsou umyvadlo, záchodová mísa, sprchový kout a vana. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a elektrický sporák a trouba. Rodinný dům je vytápěn krbem s výměníkem a rozvody s radiátory. Voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Objekt je napojen na veřejný vodovod, distribuční síť elektřiny a plastovou žumpu. Dům není napojen na rozvod plynu. Pozemek s rodinným domem je přístupný z veřejně přístupné účelové komunikace a obsahuje byt 1 + 4. Zastavěná plocha domu je 84 m².

4.3 Kalkulace nákladů

Jak je výše uvedeno, náklady na zpracování projektové dokumentace stavby je možné stanovit na základě publikace Sazebníku UNIKA 2015/1Q2016 pro tvorbu nabídkových cen projektových prací a inženýrské činnosti. V běžné praxi jsou však ceny nabízené projekčními a architektonickými kancelářemi běžně až o polovinu (někdy i více) nižší než ceny stanovené uvedeným postupem.

¹⁴⁾ Územně plánovací dokumentace.

¹⁵⁾ Bonitovaná půdně ekologická jednotka.

¹⁶⁾ Např. <http://geoportal.gov.cz>, <https://www.kr-vysocina.cz/vypocet-odvodu-za-trvale-docasne-odneti-pudy-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu-do-31-3-2015/d-4039325>, <http://www.openoffice.cz/dopluky/sablona-vypoctu-pro-odvody-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu>.

¹⁷⁾ Pozn.: jedná se o územní plán pořízený za platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („starý stavební zákon“).

¹⁸⁾ § 4 stavebního zákona a § 136 správního řádu.

Z tohoto důvodu bylo autorem osloveno několik projekčních kanceláří s žádostí o cenovou nabídku na zajištění dokumentace stavby a inženýrské činnosti pro dodatečné povolení stavby tak, aby bylo možné stanovit náklady na dodatečné povolení stavby, které by odpovídaly cenám v místě a čase obvyklým (tab. 6).

Z uvedeného je zřejmé, že náklady na zajištění podkladů pro dodatečné povolení stavby jsou průměrně ve výši cca 50 % nákladů stanovených na základě publikace Sazebníku 2015/1Q2016 a takto i odpovídají cenám, se kterými se autor setkává ve své profesní

praxi. Pro modelový příklad je tedy použita průměrná cena ve výši po zaokrouhlení 96 500 Kč (tab. 6).

Náklady na inženýrskou činnost ve fázích po dokončení stavby je možné stanovit také na základě publikace Sazebníku UNIKA 2015/1Q2016 pro tvorbu nabídkových cen projektových prací a inženýrské činnosti, kdy soubor výkonů inženýrských prací (podání oznámení o užívání stavby popř. žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo žádosti o předčasné užívání stavby nebo zkušebního provozu, spolupráce s provozovatelem při

Tab. 5 Ocenění prací dle ceníku UNIKA.
Table 5 Valuation of work according to the price list.

	Investiční náklady				Základní honorář				Výkonové fáze		
	Měr. jedn.	Počet m.j.	Cena za m.j.	Cena (tis. Kč)	Zař. dle UNIKY	min. v tis. Kč	max. v tis. Kč	použití v tis. Kč	Vstupní podklady (1 PP+ 2 IČ)	DUR + DSP (32 PP + IČ)	
1	Vstupní podklady										
	Geodetické měření	soub.	1						4 000		
	Zaměření stávajícího stavu	soub.	1						9 000		
	Hydrogeolog – rešerše	soub.	1						5 000		
	Radon	soub.	1						9 000		
	Průkaz energetické náročnosti	soub.	1						5 000		
2	Rodinný dům	m ³	625	3 000	1875	15/III	200,0	235,0	200,0	6 000	74 000
3	Přípojky inž. sítí										
	Kanalizace	m	13	3 000	39	13/II	20,0	25,0	20,0	600	7 400
	Jímka 16m ³	ks	1	60 000	60	12/II	25,0	30,0	25,0	750	9 250
	Vodovod	m	16	1 800	29	13/II	20,0	25,0	20,0	600	7 400
	Elektro silnou.	m	52	1 000	52	4/I	15,0	20,0	15,0	450	5 500
4	Komunikace a zp. plochy	m ²	72	1 100	79	13/II	30,0	35,0	30,0	900	11 100
Celkem bez DPH v Kč				2 134 000					41 300	114 700	
Celkem s DPH v Kč				2 583 000					49 973	138 787	
										188 760 Kč	

Tab. 6 Cenové nabídky na dodatečné povolení stavby.
Table 6 Prices offers for an additional building permit.

Zdroj	Cena – dokumentace + inženýrská činnost
Projekční kancelář 1	146 168 Kč
Projekční kancelář 2	100 000 Kč
Projekční kancelář 3	49 800 Kč
Projekční kancelář 4	90 000 Kč
Průměr – cena s DPH	96 492 Kč

Tab. 7 Povolení užívání stavby.
Table 7 Permit for using the building.

Náklad	Cena
Inženýrská činnost	15 500 Kč
Geometrický plán	5 000 Kč
Revizní zpráva elektroinstalace	3 000 Kč
Topná zkouška ústředního vytápění	2 500 Kč
Tlakové zkoušky vodoinstalace a kanalizace	1 500 Kč
Revizní zprávu kouřovodů	1 000 Kč
Revizní zpráva hromosvodu	1 000 Kč
Celkem s DPH	29 500 Kč

Tab. 8 Správní poplatek.
Table 8 Administrative fee.

1	Vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení anebo vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	Kč
a	ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	1 000
c	ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	500
3	Vydání souhlasu s ohlášenou stavbou uvedenou v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona	1 000
c	ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	500
1	Místní šetření nebo ohledání na místě	Kč
a	za každou započatou hodinu v pracovní době správního úřadu	500
	Paušální částka nákladů řízení	1 000
	Celkem	4 500 Kč

Tab. 9 Výpočet odvodů za odnětí ZPF.
Table 9 Calculation of charges for withdrawal of the agricultural land fund.

Výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	
BPEJ ¹⁹⁾	8.35.24
Základní cena zemědělské půdy za 1m ²	2,45 Kč
Třída ochrany	3
Koeficient třídy ochrany	4
Ekologická váha vlivu	=
Faktor životního prostředí	=
Základní sazba odvodů	9,80/1 m ²
Odnímaná výměra	84 m ²
Celková výše odvodů za odnětí ze ZPF/Kč	823 Kč

Tab. 10 Celkové náklady na dodatečné povolení stavby.
Table 10 The total cost of the additional building permit.

Položka	Cena
Projektová dokumentace stavby a inženýrská činnost	96 500 Kč
Povolení užívání stavby	29 500 Kč
Správní poplatek	4 500 Kč
Odvody za odvodů ze ZPF	800 Kč
Průměr	131 300 Kč

garančních zkouškách apod.) by měl odpovídat u „ostatních projektů“ 3 % z ceny stavby. V modelovém příkladu by se tak jednalo o částku skoro 80 tis. Kč. Běžně se však spíše používá individuální kalkulace cen na základě hodinových sazeb, kdy dle Sazebníku UNIKA se pro kategorie prací náročných a méně náročných doporučuje sazba 640 resp. 500 Kč/hodinu s tím, že oslovené projekční kanceláře shodně uváděly rozsah inženýrské činnosti ve fázi po dokončení předmětné stavby v rozsahu kolem 20 hodin. Při uvedené doporučené sazbě, která vesměs odpovídá obvyklým cenám, se jedná o částku 12 800 Kč + DPH.

K uvedeným částkám je potřeba uvést, že je nutné je brát jen jako orientační s tím, že se částky mohou případ od případu lišit a to v závislosti např. na tom, zda si stavebník popř. vlastník stavby zajišťuje inženýrskou činnost sám či si na ni najme odborně vybavenou osobu. S tímto však znalec nemůže při zpracování znaleckého posudku polemizovat a je nutné zohlednit náklady na dodatečné povolení stavby v té míře, jak mohou nastat. Z uvedené kalkulace je zřejmé, že v případě rodinných domů mohou náklady na vyřízení dodatečného povolení stavby

a povolení jejího užívání přesáhnout částku 100 tis. Kč a v případě umístění stavby např. v území chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranných pásmech vodních zdrojů nebo v chráněných krajinných oblastech tato částka může výrazně narůst o částku, kterou bude nutné uhradit za odnětí půdy pod stavbou ze zemědělského půdního fondu. V modelovém příkladu jsou náklady na dodatečné povolení stavby a povolení jejího užívání ve výši cca 5 % investičních nákladů stavby. K uvedenému je pro úplnost informací ještě nutné upřesnit, že do vydání dodatečného povolení stavby resp. do povolení k užívání stavby se stavba nesmí užívat²⁰⁾.

5. ZÁVĚR

Se znaleckým úkolem na ocenění stavby nepovolené cenou obvyklou se může znalec setkat relativně často a to ať už ve vyvlastňovacím řízení, řízení exekučním či jiném. Náklady na dodatečné povolení stavby nejsou bezesporu zanedbatelné a dle názoru autora je nutné je ve znaleckém posudku zohlednit. Je zřejmé, že znalec není schopen nikdy dopředu tyto náklady

¹⁹⁾ Bonitovaná půdně ekologická jednotka

²⁰⁾ Viz ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona

přesně stanovit, ale navržený postup a výpočet nákladů uvedený v tomto článku může znalcům pomoci s představou o jednotlivých položkách, které mají při výpočtu zohlednit do nákladů na legalizaci stavby.

6. LITERATURA

- [1] KAISLER V.: *Sazebník 2015/1Q2016 pro tvorbu nabídkových cen projektových prací a inženýrské činnosti*, Unika.
- [2] *Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku*, ÚRS Praha, a. s.
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).