



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU**

SPOLEČNÉ STANOVISKO

**Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva průmyslu a obchodu
pro povolování staveb sítí elektronických komunikací**

Odbor stavebního řádu MMR, odbor elektronických komunikací MPO,
prosinec 2025

OBSAH

- A. Úvod
- B. Přehled povolovacích režimů
- C. Stavby elektronických komunikací, které nevyžadují povolení stavby nebo kolaudaci
- D. Specifika pro získání povolení stavby
- E. Provádění stavby
- F. Specifika získání kolaudačního rozhodnutí
- G. Specifika při získávání vlastnických práv k nemovitostem
- H. Příklady typických staveb

Přílohy:

Seznam právních předpisů

Definice použitých pojmů

Příklady životních situací

A. Úvod

1. Cíle metodiky

- 1.1. Cílem metodiky je v jednom dokumentu soustředit a blíže popsat a objasnit specifika právní úpravy
 - a) povolování staveb elektronických komunikací,
 - b) získávání práv k nemovitostem potřebných pro uskutečnění staveb elektronických komunikací a
 - c) uvádění těchto staveb do užívání.
- 1.2. Tato metodika se dále soustřeďuje na výklad uplatňování Nařízení GIA v prostředí české právní úpravy, co se týče povolování staveb elektronických komunikací. V této souvislosti upozorňujeme, že pravidla stanovená v Nařízení GIA dopadají nejenom na povolení podle SZ, ale také povolení (resp. vyjádření či závazná stanoviska) udělovaná podle zvláštních zákonů (např. zákon o památkové péči, zákon o civilním letectví, zákon o ochraně přírody aj.).
- 1.3. Cílem metodiky je poskytnout uživatelům, tedy zejména stavebním úřadům, dotčeným orgánům a stavebníkům podporu při výkladu právní úpravy.
- 1.4. V Příloze 3 této metodiky jsou uvedeny příklady typických životních situací, které mohou nastat v souvislosti s povolováním staveb sítí elektronických komunikací, a stručně uveden postup stavebního úřadu.

2. Použité právní předpisy

- 2.1. Tato metodika vychází z právních předpisů, jejichž seznam a definice včetně používaných zkratk jsou uvedeny v Příloze 1.

3. Vymezení pojmů

Tato metodika pracuje se specifickými pojmy, jako je např. síť elektronických komunikací, přípojka elektronických komunikací, přípoř, veřejná komunikační síť, neveřejná komunikační síť či základnová stanice sítí elektronických komunikací. Definice jednotlivých pojmů jsou uvedeny v Příloze 2 této metodiky.

B. Přehled povolovacích režimů

- 1.1. V souvislosti se záměry staveb sítí elektronických komunikací lze rozlišovat různé typy staveb podle toho, jakému povolovacímu režimu podléhají. Základní rozdělení spočívá v tom, zda se jedná o síť s velmi vysokou kapacitou či nikoliv. Tyto kategorie se pak

dále dělí podle toho, zda se jedná o stavbu, která podléhá povolení, či se např. jedná o drobnou stavbu, pro kterou platí výjimka z povolovacího řízení.

1.2. Rozlišujeme tyto povolovací režimy:

a) **stavby sítí elektronických komunikací s velmi vysokou kapacitou (VHCN) podle Nařízení GIA¹**, u kterých rozlišujeme:

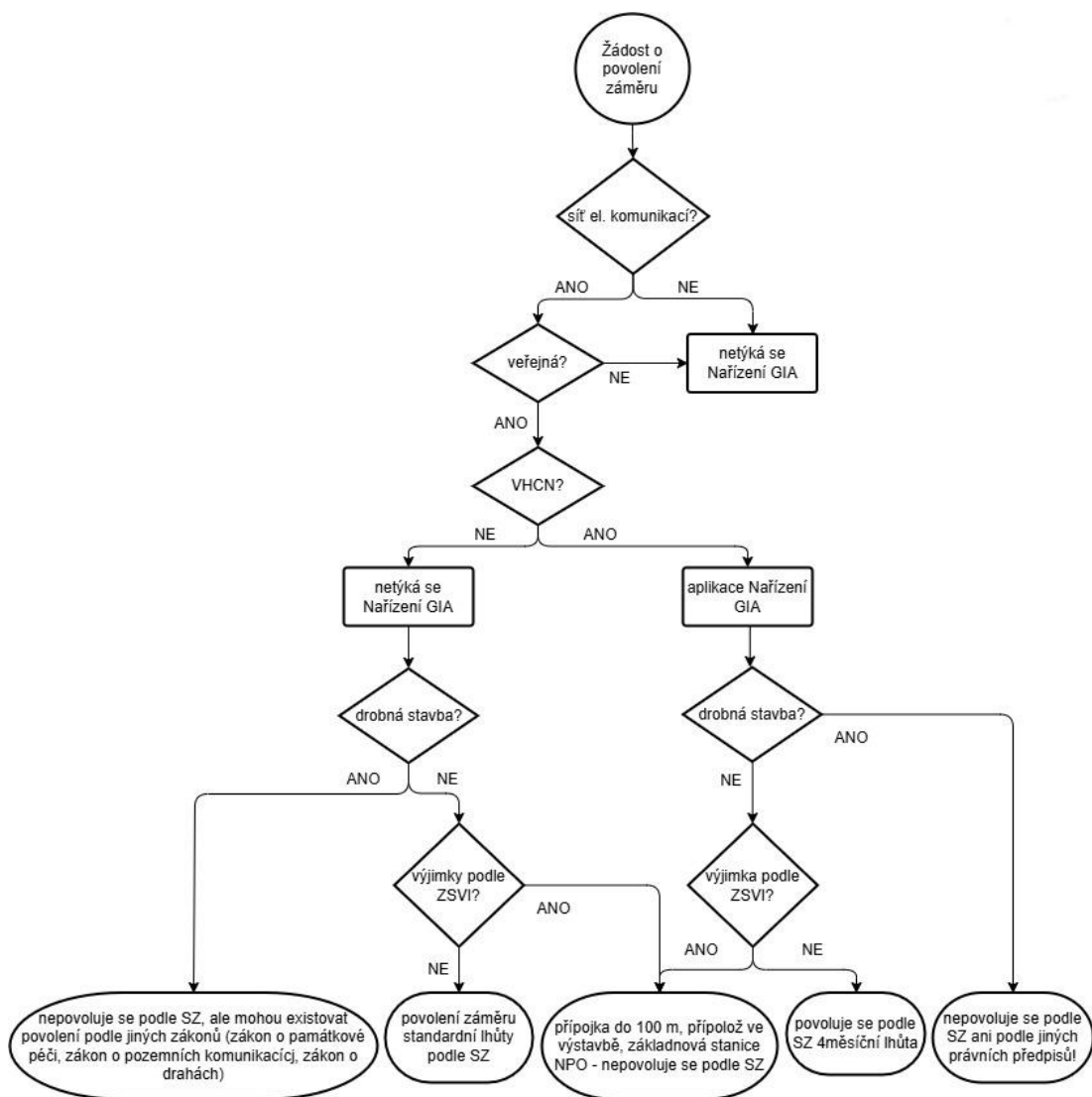
- i. stavby, které vyžadují povolení podle SZ (případně může být vyžadováno vyjádření či závazné stanovisko dotčeného orgánu) a pro které platí zvláštní pravidla v Nařízení GIA (včetně tzv. jednoduchých staveb, pro které platí některé zjednodušené postupy podle SZ);
- ii. tzv. drobné stavby, které povolení podle SZ nevyžadují, ale u kterých rozlišujeme povolovací režim podle zvláštních zákonů podle toho, zda adaptační zákon nabyl účinnosti či nikoliv;
- iii. výjimky z povolování podle SZ uvedené v této části C článku 3, tedy výjimky podle příslušných ustanovení ZSVI – přípoje, přípojky elektronických komunikací do 100 m a základnové stanice mobilního signálu podle příslušných ustanovení ZSVI;

b) **stavby sítí elektronických komunikací, které nejsou sítěmi s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA**, u kterých rozlišujeme:

- i. stavby, které vyžadují povolení podle SZ (případně může být vyžadováno vyjádření či závazné stanovisko dotčeného orgánu) (včetně tzv. jednoduchých staveb, pro které platí některé zjednodušené postupy podle SZ);
- ii. tzv. drobné stavby, které nevyžadují povolení podle SZ, avšak může být vyžadováno zvláštní povolení podle zvláštních zákonů (např. povolení k činnosti v ochranném pásmu podle zákona o drahách, zákona o civilním letectví či zákona o pozemních komunikacích, zákona o památkové péči);
- iii. výjimky z povolování podle SZ uvedené v této části C článku 3 tedy výjimky podle příslušných ustanovení ZSVI – přípoje, přípojky elektronických komunikací do 100 m a základnové stanice mobilního signálu podle příslušných ustanovení ZSVI.

¹ Nařízení GIA je přímo použitelný právní předpis, který se vztahuje na stavby sítí s velmi vysokou kapacitou. Nařízení GIA je účinné od 12. listopadu 2025.

5/49



C. Stavby elektronických komunikací, které nevyžadují povolení stavby nebo kolaudaci

1. Stavby podle čl. 9 Nařízení GIA

- 1.1. Článek 9 Nařízení GIA stanoví zvláštní výjimku pro drobné stavby sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA². Článek 9 Nařízení GIA vymezuje typy staveb, které nepodléhají žádnému povolení, ledaže povolení je vyžadováno podle evropských právních předpisů. Jedná se o (i) opravy a údržbářské práce, (ii) omezené technické modernizace a (iii) drobné stavební práce, jejichž rozsah je omezen.
- 1.2. Pravidla stanovená v Nařízení GIA dopadají nejenom na povolení podle SZ, ale také na povolení udělovaná podle zvláštních zákonů (např. zákon o památkové péči, zákon o civilním letectví, zákon o ochraně přírody aj.). To znamená, že stavby, které těží z výjimky podle čl. 9 Nařízení GIA, nejenže nepodléhají povolení podle SZ, ale nepodléhají ani žádnému dalšímu povolení záměru podle zvláštních právních předpisů, pokud je nezbytné k jejich stavbě.
- 1.3. Podle článku 9 odst. 3 Nařízení GIA mohou členské státy vyžadovat povolení i pro výše uvedené drobné stavby sítí s velmi vysokou kapacitou, a to z důvodu architektonické, historické, náboženské nebo environmentální hodnoty nebo jinak chráněných zájmů podle národního práva nebo pokud je to nutné z důvodů veřejného pořádku.
- 1.4. Pravidla uvedená v čl. 9 Nařízení GIA nicméně vyžadují implementaci v národním právním řádu s tím, že český zákonodárce musí stanovit, jaké typy staveb nepodléhají žádnému povolení (tj. mají výjimku z povolovacího režimu) a naopak jaké stavby přes uvedenou výjimku musí být případně povoleny.
- 1.5. Očekává se, že stavby, na které se výjimka podle čl. 9 Nařízení GIA vztahuje, budou vymezeny v adaptačním zákoně a to tak, že (i) komplexní výjimka z povolovacího režimu bude dopadat na drobné stavby podle přílohy 1 SZ a že naopak (ii) tato výjimka se neuplatní na povolení podle zákona o památkové péči nebo záměry EIA.
- 1.6. Do doby, než se adaptační zákon stane účinným, však stavebníci nemohou spoléhat na přímý účinek článku 9³ Nařízení GIA. To znamená, že od 12. listopadu 2025⁴ do účinnosti adaptačního zákona budou i u drobných staveb VHCN, které by jinak těžily z komplexní výjimky podle článku 9 Nařízení GIA, vyžadována povolení podle zvláštních právních předpisů. Povolení podle SZ se nevyžaduje (§ 171 SZ). V povolovacích režimech podle zvláštních zákonů se však uplatní pravidla a zejména lhůty podle článku 7 a 8 Nařízení GIA (tyto články žádnou předchozí implementaci členským státem nevyžadují). Pro získávání povolení podle jiných právních předpisů

² K definici sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA viz Příloha 2.

³ Viz rozhodnutí ESD ze dne 11. ledna 2001 ve věci C-403/98 Azienda Agricola Monte Arcosu.

⁴ Účinnost Nařízení GIA.

se tedy ode dne účinnosti Nařízení GIA do účinnosti adaptačního zákona uplatní jak 4měsíční lhůta pro vydání povolení, tak lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění případné neúplné žádosti. Vše je blíže popsáno v části D článku 3 této metodiky.

- 1.7. Jakmile však adaptační zákon nabude účinnosti, jsou záměry těžící z výjimky podle čl. 9 Nařízení GIA (s výjimkou záměrů vyžadující posouzení EIA nebo podle zákona o památkové péči) automaticky povoleny a zahájená řízení by měla být zastavena.

2. Drobné stavby

2.1. Podle § 171 SZ nevyžaduje záměr drobné stavby povolení podle SZ.

2.2. Následující stavby elektronických komunikací jsou podle odst. 1 písm. a) bod 10., 11., 12., 22., 26., 32. přílohy č. 1 SZ drobnými stavbami a jako takové **nevyžadují ani povolení záměru**⁵:

- a) doplnění vlastní telekomunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, a doplnění nezbytných systémů ochrany, řízení a zabezpečení sítě, to vše ke stávající energetické síti technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
- b) výměna a nebo navýšení kapacity a sítě technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
 - Výměna může technicky zahrnovat výměnu zejména následujících prvků: (i) Vedení: metalické kabely, optická vlákna, koaxiální kabely, napájecí vedení pro aktivní prvky, stožáry, výložníky nebo chráničky. (ii) Síťové prvky: racky, datové skříně, komory, sloupky, UPSky apod.
 - Rozdíl mezi výměnou a novou stavbou upřesňuje rozhodovací praxe soudů např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 370/2019–34 ze dne 29.04.2021. Za výměnu lze považovat i souběh se stávajícím vedením, pokud se nové vedení bude nacházet v témže ochranném pásmu, včetně nových kabelových komor, sloupků či rozvaděčů.
- c) výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury, pokud dochází k překročení hranice jejich stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, bez rozšíření jeho stávajícího rozsahu, výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury a změna její stávající trasy nebo hranice jejího stávajícího

⁵ Stavba sítě elektronických komunikací může naplnit jak definiční znaky výjimky podle čl. 9 Nařízení GIA, tak i znaky výjimky pro drobné stavby podle SZ. V takové případě se přednostně uplatní pravidla Nařízení GIA. Naopak i stavby sítě elektronických komunikací, které nejsou definovány jako síť VHCN podle Nařízení GIA, mohou profitovat z definice drobné stavby podle SZ.

ochranného a bezpečnostního pásma se dotýkají pouze pozemků již dotčených trasou sítě technické infrastruktury nebo jejím stávajícím ochranným nebo bezpečnostním pásmem, a pro provedení výměny nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury mimo její stávající trasu je s vlastníkem dotčených pozemků uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene nebo smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,

- Co se týče rozsahu technických prvků v rámci výměny lze plně odkázat na písmeno b) výše.
 - Co se týče dalších podmínek, jsou volnější než v předchozím případě. Primárně se počítá s překročením stávajícího ochranného pásma, a tedy i se změnou v trase vedení sítě. Podmínky ochranného pásma musí zůstat stejné, ale vedení může být v rámci původně dotčených pozemků změněno, pokud byla s vlastníkem uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene nebo budoucí smlouva o zřízení věcného břemene.
 - Půjde tedy typicky o případy, kdy se trasa vedení určitým způsobem upravuje, a to na pozemcích, které byly už původně dotčeny stavbou nebo ochranným pásmem. Vedení lze tedy umístit po dohodě s vlastníkem kamkoliv v rámci původního ochranného pásma s tím, že nové ochranné pásmo se vymezí dle nové polohy vedení.
- d) antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m⁶, umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,
- e) přípolože k existující⁷ stavbě dopravní či technické infrastruktury,
- f) výrobky plnící funkci stavby veřejné technické infrastruktury o jednom nadzemním podlaží do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jsou-li umístovány v zastavěném území mimo veřejná prostranství v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m.

2.3. Za drobné stavby se považují i součásti a příslušenství drobných staveb a jejich změny, pokud nepřekročí parametry drobné stavby.

2.4. Za drobné stavby se nepovažují

⁶ Výška těchto staveb se počítá od dolního okraje nosné konstrukce antény do horního okraje nosné konstrukce antény. Do celkové výšky stavby antény se nezapočítávají jednotlivá telekomunikační zařízení, která se na nosné konstrukce antén umísťují.

⁷ Výjimka podle SZ se týká přípoloží k již existující stavbě, tedy ke stavbě, která v okamžiku realizace záměru přípolože již existuje, nejedná se o případy, kde se stavba elektronických komunikací připokládá k současně budované stavbě jiné infrastruktury. Případy, kdy se připokládá ke stavbě, která vzniká, řeší ZSVI.

- a) trafostanice, pokud nejsou výrobkem plnícím funkci stavby (tzv. kioskové trafostanice)
- b) výměna vedení a sítí technické infrastruktury, nejde-li o výměnu sítí technické infrastruktury podle článku 2.2,
- c) záměry EIA.

3. Stavby podle ZSVI

3.1. Podle § 2i 1, 3 a 5 odst. ZSVI **povolení záměru podle SZ** ve smyslu § 230 odst. 1 SZ **nevyžadují**

- a) přípojky elektronických komunikací do délky 100 metrů⁸; to neplatí pro záměry EIA; Délka staveb přípojek se počítá od paty budovy/stavby nebo hrany pozemku, ve které je zakončen koncový bod sítě (typicky jakákoliv budova či základnová stanice). Druhým koncem přípojky je pak bod sítě elektronických komunikací, kterým se napojuje na ostatní části sítě (distribuční, přístupová a/nebo páteřní síť).
- b) přípolože, pokud ochranné pásmo přípolože nepřekročí hranici ochranného pásma stavby, v jehož prostoru se přípolož přikládá, a stavebník přípolože a stavebník stavby, ke které se přípolož přikládá, uzavřeli dohodu o přípoloži, v níž sjednali svá práva a povinnosti při provádění stavby a následném provozování obou staveb a určili jejich vzájemnou polohu⁹.
- c) stavba základnové stanice mobilního signálu včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení financovaná v rámci Národního plánu obnovy, která nepodléhá posouzení EIA. Taková stavba je stavbou dočasnou, jejíž doba trvání je 8 let ode dne jejího dokončení, které je stavebník bezodkladně povinen oznámit stavebnímu úřadu. Stavbu lze změnit na stavbu trvalou, a to v rámci řízení o změně užívání stavby.

⁸ Délka staveb přípojek počítá od paty budovy/stavby, ve které je zakončen koncový bod sítě (typicky jakákoliv budova, telekomunikační věž sloužící k šíření signálu).

⁹ Tato výjimka se uplatní v případě připokládání ke stavbě dopravní infrastruktury nebo technické infrastruktury, která je ve výstavbě. Pro připokládání k existující stavbě dopravní nebo technické infrastruktury se využije obecná výjimka pro drobné stavby podle SZ.

4. Jednoduché stavby

- 4.1. **Jednoduché stavby elektronických komunikací vyžadují povolení záměru podle SZ,** lhůta pro vydání povolení záměru jednoduché stavby elektronických komunikací je **30 dní** ().
- 4.2. Pro jednoduché stavby elektronických komunikací není potřeba v souladu s § 157 odst. 1 písm. e) a § 160 odst. 2 písm. a) SZ vypracovávat projektovou dokumentaci pro provádění ani odstraňování stavby. Podle § 166 odst. 1 se nevede stavební deník, ale pouze jednoduchý záznam o stavbě.
- 4.3. Podle odst. 1 písm. i) přílohy č. 2 SZ jsou jednoduchými stavbami přípojky sítí technické infrastruktury, tedy i přípojky elektronických komunikací, pokud nejde o drobnou stavbu.
- 4.4. Jednoduchými stavbami jsou tedy přípojky elektronických komunikací, od 100 m, které
- a) nejsou přípoží ani výměnou stávajícího vedení sítě elektronických komunikací, která je definována jako drobná stavba,
 - b) nejedná se o záměry EIA,
 - c) nejsou důležité pro obranu a bezpečnost státu.

5. Ochranná pásma dopravních staveb

- 5.1. Níže uvedená ustanovení stanoví povinnost získat povolení stavebního úřadu k provádění stavby elektronických komunikací, pokud bude stavba realizována v ochranném pásmu dopravní stavby, a to i v případě, že by jinak byly z této povinnosti vyňaty:
- a) § 9 odst. 2 zákona o drahách – v ochranném pásmu dráhy lze provádět stavby a nestavební záměry pouze na základě povolení příslušného stavebního úřadu;
 - b) § 32 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích – v silničních ochranných pásmech lze provádět stavby a nestavební záměry pouze na základě povolení příslušného stavebního úřadu.
 - c) § 40 odst. 1 zákona o civilním letectví – v ochranných pásmech leteckých staveb lze provádět stavby a nestavební záměry pouze na základě povolení příslušného stavebního úřadu. V případech, kdy stavba nebo nestavební záměr nepodléhá vydání povolení podle stavebního zákona, vydá příslušný stavební úřad povolení k činnosti v ochranném pásmu letecké stavby. Příslušný stavební úřad vydá povolení podle věty první nebo druhé jen se souhlasem Úřadu pro civilní letectví.

5.2. K výše uvedeným ustanovením lze doplnit:

- a) Zákon o civilním letectví výše uvedenou povinnost rozvádí tak, že se nejedná o povinnost získat povolení záměru ve smyslu SZ, ale o povinnost získat povolení k činnosti v ochranném pásmu se souhlasem Úřadu pro civilní letectví. Stavební úřad tedy povede jednoduché řízení o povolení činnosti v ochranném pásmu letecké stavby, jehož účastníkem bude žadatel. V tomto řízení bude dotčeným orgánem Úřad pro civilní letectví, který musí vydat souhlasné stanovisko s povolením činnosti v ochranném pásmu.
- b) Ze zákona o pozemních komunikacích a o drahách není zcela jasné, zda má stavební úřad zahájit řízení o povolení záměru nebo zda se jedná o povolení činnosti v ochranném pásmu dané dopravní stavby. V zásadě platí, že není potřeba zahajovat řízení o povolení záměru podle SZ¹⁰, ale pouze řízení o povolení činnosti v daném ochranném pásmu. Účastníkem řízení bude žadatel a vlastník dopravní infrastruktury. V tomto řízení bude dotčeným orgánem silniční správní úřad a drážní úřad, které musí vydat stanovisko k povolení činnosti v ochranném pásmu.
- c) Pokud jde o stavby sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, upozorňujeme, že článek 9 Nařízení GIA vymezuje typy staveb, které nepodléhají žádnému povolení, ledaže povolení je vyžadováno podle evropských právních předpisů. Očekává se, že tyto stavby budou vymezeny v adaptačním zákoně s tím, že se bude jednat o stavby odpovídající drobným stavbám podle přílohy č. 1 SZ. Jakmile se adaptační zákon stane účinným, bude mít článek 9 Nařízení GIA přímý účinek a povolení pro činnost v ochranném pásmu dopravních staveb nebude u tohoto typu staveb vyžadováno.
- d) Dále platí, že ustanovení ZSVI mají z důvodu speciality přednost před ustanovením zákona o drahách, o pozemních komunikacích a o civilním letectví. Výjimky uvedené v části C článku 3 budou mít proto přednost. Bez jakéhokoliv povolení stavebního úřadu lze tedy realizovat
 - i. přípoje,
 - ii. přípojky elektronických komunikací do 100 m a
 - iii. základnové stanice mobilního signálu podle příslušných ustanovení ZSVI¹¹,a to i v ochranných pásmech vyjmenovaných dopravních staveb, a i když nejsou stavbami sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, která bude drobnou stavbou.

¹⁰ U těchto staveb elektronických komunikací, které povolení jinak nevyžadují.

¹¹ Viz podmínky podle § 2i ZSVI.

D. Specifika pro získání povolení stavby

1. Příslušnost

- 1.1. Podle § 34a odst. 2 SZ platí od 1. 1. 2026, že příslušným stavebním úřadem pro záměry staveb elektronických komunikací je stavební úřad v obci s rozšířenou působností¹². Toto pravidlo platí pro celý soubor staveb, jehož je záměr stavby elektronických komunikací součástí (nepoužije se tedy pravidlo podle § 37 odst. 3 SZ, kdy se příslušnost řídí podle hlavní stavby v souboru staveb)¹³.
- 1.2. Odvolacím orgánem je potom krajský stavební úřad.
- 1.3. Nadřízeným správním orgánem krajského úřadu je ve věcech elektronických komunikací Dopravní a energetický stavební úřad. To může být relevantní pro některé úkony v přezkumném řízení (§ 94 a násl. Správního řádu), obnově řízení (§ 100 správního řádu), vydání opatření proti nečinnosti (§ 80 správního řádu) nebo usměrňování výkonu veřejné správy (§ 177 správního řádu).
- 1.4. Kontrolu Dopravního a energetického stavebního úřadu ve věcech stavebního řádu týkajících se elektronických komunikací potom vykonává Ministerstvo průmyslu a obchodu.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací

- 2.1. Obecně lze stavbu povolit nebo v území umístit, pokud je to v souladu s územně plánovací dokumentací.
- 2.2. Pro stavby elektronických komunikací platí následující výjimky:
 - a) Podle § 2i odst. 6 ZSVI platí, že pokud stavba základnové stanice mobilní sítě elektronických komunikací včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení je nutná ke splnění povinnosti uložené na základě zvláštního právního předpisu, lze tuto stavbu umísťovat a povolovat i přes nesoulad s územně plánovací dokumentací obce.

¹² Do 1. 1. 2026 platí, že příslušný je obecní stavební úřad, nemusí se tedy vždy jednat o obec s rozšířenou působností, ale i o stavební úřad „menší“ obce podle umístění záměru. Řízení a jiné postupy týkající se sítí elektronických komunikací zahájené před 1. 1. 2026 se dokončí podle dosavadních právních předpisů. To znamená, že bylo-li povolovací řízení zahájeno u obecního stavebního úřadu, který není obcí s rozšířenou působností před 1.1. 2026, tento stavební úřad řízení dokončí, přestože po 1. 1. 2026 by už k zahájení takového řízení nebyl příslušný.

¹³ Pokud je však stavba elektronických komunikací součástí souboru staveb, pro který je dána příslušnost krajského stavebního úřadu nebo Dopravního a energetického stavebního úřadu, bude příslušný tento stavební úřad (krajský stavební úřad, respektive Dopravní a energetický stavební úřad).

Bude se jednat o stavby základových stanic, které jsou nutné zejména pro dodržení povinností uložených podle ZEK. Prokázání, že jde o plnění povinností uložených podle ZEK bude na stavebníkovi. Jako důkaz lze použít zejména prohlášení stavebníka nebo operátora, v některých případech odkaz na veřejné zdroje zveřejňované Českým telekomunikačním úřadem (např. seznam míst určených k pokrytí zveřejňovaný Českým telekomunikačním úřadem). V případech, kdy panují zjevné pochybnosti o prohlášení stavebníka, je možné obrátit se s žádostí o stanovisko na Český telekomunikační úřad.¹⁴

Část územně plánovací dokumentace, která zakazuje, či omezuje výstavbu základnových stanic mobilních sítí elektronických komunikací se ve výše uvedeném případě nepoužije. Nepoužije se ani § 122 odst. 3 stavebního zákona, který říká, že v nezastavěném území lze stavbu technické infrastruktury, tedy včetně stavby elektronických komunikací povolit pouze v případě, že to územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

- b) Dále platí, že stavby elektronických komunikací lze umístit i v nezastavěném území, a to přesto že taková stavba není v územně plánovací dokumentaci předpokládána. Jediné pravidlo je, že územně plánovací dokumentace nesmí takovou stavbu výslovně vyloučit. Vyloučení by muselo být zcela jednoznačné, tedy například ustanovením, že nepřípustným využitím území podle dané části územně plánovací dokumentace je využití pro stavby technické infrastruktury.

3. Povolení podle Nařízení GIA

3.1. Nařízení GIA stanoví zvláštní pravidla pro případ, že předmětem žádosti o povolení záměru je stavba sítě s velmi vysokou kapacitou. Pro tyto účely se vychází z definice sítě s velmi vysokou kapacitou uvedené v § 2 odst. 2 písm. g) ZEK viz Příloha 2 této metodiky v kombinaci s definicí operátora podle Nařízení GIA a ZEK (viz definice sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, která je uvedena v Příloze 2).

3.2. Při zjišťování, je-li předmětem záměru stavba sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, vycházejí stavební úřady především z prohlášení stavebníka, že se jedná o takovou stavbu. Pokud by tomu tak ve skutečnosti nebylo a stavba byla přesto formálně povolena, jde o riziko stavebníka, že nebyl dodržen zákonem stanovený postup pro povolení dané stavby. V takovém případě může být zahájeno řízení o nařízení odstranění stavby, a to podle § 250 odst. 1 písm. b) SZ.

3.3. Vztah ke zvláštním právním předpisům

- a) Pravidla stanovená v Nařízení GIA dopadají nejenom na povolení podle SZ, ale také povolení (resp. vyjádření či závazná stanoviska) udělovaná podle zvláštních zákonů (např. památkový zákon, zákon o civilním letectví, zákon o ochraně přírody aj.).

¹⁴ Viz portál ČTÚ <https://ctu.gov.cz/dokryvani-bilych-mist>.

Především to znamená, že lhůty stanovené podle Nařízení GIA jsou maximálními lhůtami, ve kterých je třeba, aby proběhlo jak řízení podle SZ, tak aby byla vydána vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů, pakliže jsou v konkrétním případě vyžadována.

3.4. Nepřípustnost nebo neúplnost žádosti o povolení

- a) Pokud stavebník předem nezpřístupnil informace o plánovaných stavebních pracích podle článku 6 odst. 1 Nařízení GIA, může stavební úřad jeho žádost o povolení odmítnout jako nepřípustnou. Lhůta pro odmítnutí žádosti činí 15 pracovních dnů od jejího doručení.
- b) Stavební úřad je dále povinen ve lhůtě do 20 pracovních dnů od podání žádosti o povolení posoudit, zda je žádost úplná či nikoliv. V případě, že žádost není úplná, vyzve v téže lhůtě k doložení chybějících podkladů a informací a určí stavebníkovi přiměřenou lhůtu. Neučiní-li tak, platí, že pozdější žádost o doplnění podkladů ze strany úřadu nemá dopad na běh 4měsíční lhůty pro vydání povolení viz článek 0 níže.

3.5. Lhůta pro vydání povolení a její prodloužení

- a) Stavební úřady rozhodují o žádostech o povolení staveb sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA ve lhůtách podle § 196 odst. 1 a 2 SZ.
- b) **Rozhodnutí o povolení stavby sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, včetně jakýchkoliv vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů, musí být vydána nejpozději ve lhůtě 4 měsíců od podání úplné žádosti.** Jedná se o lhůtu pro vydání prvostupňového rozhodnutí.
- c) Lhůta 4 měsíců začíná běžet od podání úplné žádosti u stavebního úřadu. Úplnou žádostí bude jak žádost, jejíž součástí budou vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů [§ 184 odst. 2 písm. e) SZ], tak i žádost, jejíž součástí taková vyjádření i stanoviska nebudou a která si bude muset stavební úřad teprve vyžádat (§ 184 odst. 3 SZ).¹⁵ Lhůta se nestaví ani nepřerušuje a nemá na ni vliv ani případné přerušení řízení ze strany stavebního úřadu.
- d) Stavební úřady mohou prodloužit zákonné lhůty pro vydání rozhodnutí podle § 196 odst. 2 SZ. Při jakémkoliv prodloužení lhůt musí mít na paměti nejzazší lhůtu pro vydání rozhodnutí 4 měsíců podle Nařízení GIA.¹⁶

¹⁵ Jakkoliv se Nařízení GIA vztahuje i na povolení podle jiných zákonů, nelze přisvědčit výkladu, že lhůta pro vydání povolení začíná běžet podáním žádosti o závazné stanovisko dotčeného orgánu před zahájením řízení podle SZ. Takovou žádost nelze považovat za úplnou ve smyslu článku 7 odst. 5 Nařízení GIA.

¹⁶ Podle článku 7 odst. 5 Nařízení GIA mohou stavební úřady ve výjimečných a řádně odůvodněných případech prodloužit lhůtu 4 měsíců stanovenou, avšak pouze na základě důvodů stanovených v zákoně a uveřejněných

- e) V případě, že bude podáno odvolání proti rozhodnutí, ať už proti řádnému rozhodnutí či rozhodnutí o povolení na základě fikce, nestanoví Nařízení GIA žádnou lhůtu pro rozhodnutí odvolacího orgánu. Uplatní se tedy pravidla uvedená v SZ.

3.6. Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

- a) Není-li součástí žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu [§184 odst. 2 písm. e) SZ], musí je stavení úřad vyžádat co nejdříve po podání úplné žádosti a informovat dotčený orgán o tom, kdy uplyne lhůta 4 měsíců.
- b) Dotčený orgán je povinen vydat vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtách podle § 178 odst. 1 a 2 SZ. Lhůtu pro vydání vyjádření či závazného stanoviska lze prodloužit, avšak při jakémkoliv prodloužení je třeba pamatovat na maximální lhůtu 4 měsíců pro vydání povolení.
- c) Nevydá-li dotčený orgán své vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek (§ 178 odst. 3 SZ). Pokud uplyne 4měsíční lhůta podle Nařízení GIA považuje se za vydané i rozhodnutí stavebního úřadu povolující záměr jako takový (článek 8 odst. 1 Nařízení GIA). Postup podle § 179 SZ se uplynutím lhůty 4 měsíců nepoužije.

3.7. Fikce uděleného povolení

- a) **Pokud stavební úřad nevydá rozhodnutí ve lhůtě 4 měsíců, považuje se povolení za udělené podle článku 8 odst. 1 Nařízení GIA.** Stavebník nebo kterákoliv dotčená osoba má právo na žádost obdržet od stavebního úřadu písemné potvrzení, že stavba byla povolena na základě fikce uděleného povolení.
- b) Fikce uděleného povolení se může uplatnit jak v případě, kdy stavebník staví na cizím pozemku se souhlasem vlastníka, tak i v případě, kdy stavebník pro svůj záměr souhlas vlastníka nemá (v takovém případě totiž stavebník nezískává soukromoprávní titul k cizímu pozemku povolením záměru, ale až následně rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu).^{17 18}

v portálu stavebníka. Nebudou-li takové důvody stanoveny v adaptačním zákoně, pak nebude možné prodloužit lhůtu 4 měsíců podle Nařízení GIA.

¹⁷ Podle článku 8 Nařízení GIA platí, že fikce uděleného povolení se neuplatní v případě, kdy v souvislosti se stavbami sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA dochází k omezení práv třetích osob. Toto ustanovení se však v České republice nepoužije, neboť v rámci řízení podle SZ nedochází k omezení vlastnických práv třetích osob.

¹⁸ V této souvislosti je nezbytné upřesnit, že fikce rozhodnutí podle článku 8 Nařízení GIA nastane i v případech, kdy je s právní mocí povolní záměru spojen vznik služebnosti podle §104a ZEK. U nemovitostí státu (České republiky, státní příspěvkové organizace, státního fondu, státního podniku) totiž výslovná úprava v § 104a ZEK

3.8. Platnost povolení a prodloužení platnosti

- a) Nařízení GIA nestanoví délku doby platnosti povolení pro stavby sítí s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA, pouze stanoví, že platnost povolení lze prodloužit, pokud stavební práce nemohly být zahájeny nebo dokončeny před jejím uplynutím.
- b) V této souvislosti se v plném rozsahu uplatní § 198 SZ.

3.9. Dopad Nařízení GIA na probíhající řízení

- a) Nařízení GIA neobsahuje žádné přechodné ustanovení, jak postupovat v případě řízení zahájených před účinností tohoto nařízení. Jde především o dopady fikce uděleného povolení.
- b) Fikce uděleného povolení se uplatní i v případě řízení zahájených před účinností Nařízení GIA. Jde o tzv. nepravou retroaktivitu, která je obecně přípustná¹⁹. Fikce uděleného povolení se však může uplatnit nejdříve uplynutím 4 měsíců od účinnosti Nařízení GIA.

4. Souhlas vlastníka nemovitosti

- 4.1. Podle § 187 odst. 5 SZ se v rámci řízení o povolení záměru stavby veřejné komunikační sítě²⁰ **nemusí dokládat souhlas vlastníka** nemovitých věcí dotčených stavbou veřejné komunikační sítě, protože se jedná o stavební záměr, pro který je stanoven účel vyvlastnění.
- 4.2. Účel vyvlastnění je stanoven v § 104 odst. 4 ZEK. Podle § 7 odst. 2 ZEK se potom veřejná komunikační síť zřizuje vždy ve veřejném zájmu. Účel vyvlastnění podle § 104 odst. 4 ZEK bude naplněn i pro konkrétní přípojky sítí elektronických komunikací. Není vyloučeno, aby byla ve veřejném zájmu postavena i neveřejná komunikační síť.

rozšiřuje aplikaci fiktivního rozhodnutí podle Nařízení GIA i na tyto případy. Národní úprava tedy nad rámec Nařízení GIA vztahuje fiktivní rozhodnutí a jeho důsledky i na případy, kdy je rozhodnutím zřízena služebnost na nemovitostech státu. U nemovitostí územních samosprávných celků se fikce rozhodnutí podle Nařízení GIA aplikuje s ohledem na skutečnost, že územní samosprávný celek musí se vznikem služebnosti souhlasit. V případě uděleného souhlasu není fiktivním rozhodnutím zasaženo do práv územního samosprávního celku a nedochází tak k omezení těchto práv.

¹⁹ Viz např. nálezy Ústavního soudu [Pl. ÚS 30/23](#).

²⁰ Viz definice v Příloze 2. Veřejná komunikační síť je podmnožinou sítí elektronických komunikací, jde zároveň o technickou infrastrukturu, a to o veřejnou technickou infrastrukturu podle SZ.

5. Vyjádření vlastníka technické infrastruktury

- 5.1. Podle § 184 odst. 2 písm. f) SZ musí stavebník k žádosti o stavební povolení přiložit vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury. Žádost a lhůta pro vydání vyjádření jsou upraveny v § 180 a 181 SZ.
- 5.2. Vyjádření vlastníka technické infrastruktury nejsou pro stavební úřad závazná.²¹ Podle § 193 odst. 1 písm. e) SZ musí stavební úřad posoudit, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.
- 5.3. Je-li vyjádření vlastníka technické infrastruktury nesouhlasné, neznamena to automatickou překážku pro povolení stavby. Stavební úřad má povinnost tento nesouhlas přezkoumat a může rozhodnout i jinak, pokud jsou k tomu důvody. Tyto důvody nejsou v SZ blíže upraveny.
- 5.4. Některé zvláštní zákony upravují výslovně situaci, kdy stavebník nezíská souhlas pro činnost v rámci ochranného pásma infrastruktury.²² Nejsou-li důvody pro odchýlení od negativního stanoviska vlastníka infrastruktury vymezeny ve zvláštním zákoně, měl by stavební úřad zohlednit především technické možnosti řešení a smysl ochranného pásma a požadavky vlastníků infrastruktury by měl poměřovat optikou přiměřenosti. Jeho postupem však nesmí dojít k porušení právního předpisu, individuálního právního aktu.

6. Doručování účastníkům řízení

- 6.1. Pro stavby infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI (viz definice v Příloze 2 článku 1.3), tedy v zásadě pro všechny stavby veřejné komunikační sítě, platí následující pravidla usnadňující doručování v řízení podle SZ a ZSVI.
- 6.2. Pravidla se uplatní u řízení s velkým počtem účastníků, tedy zejména u staveb elektronických komunikací, které zasahují větší území s vícero dotčenými vlastníky.

²¹ Viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31.1.2022, č.j. 54 A 34/2020 – 44: *Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury však nejsou pro stavební úřad závazná a nejsou jediným možným prostředkem, jak stavební úřad zjišťuje možnosti a způsoby napojení stavby na infrastrukturu.*

²² Viz např. § 23 odst. 5 zákona o vodovodech: „*Nezíská-li osoba, která hodlá provádět činnosti uvedené v odstavci 4, souhlas podle odstavce 4, může požádat stavební úřad o povolení k těmto činnostem. Stavební úřad může v těchto případech tyto činnosti v ochranném pásmu povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení. Přitom přihlédne k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řádu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob. Souvisí-li činnost se záměrem stavby nebo jiným záměrem povolovaným podle [stavebního zákona](#), rozhodne stavební úřad o povolení této činnosti ve výrokové části rozhodnutí o povolení záměru.*“

- 6.3. Podle § 2 odst. 6 zákona o ZSVI platí, že v řízení podle ZSVI nebo podle SZ (zejména řízení o povolení záměru, ale může jít i o další řízení), které **je řízením s velkým počtem účastníků²³, se oznámení o zahájení řízení doručuje veřejnou vyhláškou.**
- 6.4. Jednotlivě se oznámení o zahájení řízení doručuje pouze účastníkům řízení podle § 182 písm. c) SZ (tzv. dotčeným vlastníkům²⁴) žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům.
- 6.5. Dotčeným vlastníkům neznámého pobytu nebo sídla a dotčeným vlastníkům, jimž se nepodařilo oznámení o zahájení řízení doručit postupem podle § 24 správního řádu²⁵, jakož i dotčeným vlastníkům, kteří nejsou známi, se doručuje veřejnou vyhláškou, ve které se dotčení vlastníci identifikují označením dotčených pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, ustanovení § 32 odst. 2 a 3 správního řádu se ve vztahu k těmto dotčeným vlastníkům neuplatní²⁶.
- 6.6. U osob, kterým se i přes výše uvedená ustanovení doručuje jednotlivě (zejména jsou to dotčení vlastníci, tedy vlastníci pozemků, na nichž má být stavba postavena a osoby, které mají k těmto pozemkům věcná práva) potom platí následující zjednodušení pro případ jejich smrti: Podle § 2 odst. 7 ZSVI platí, že zemřela-li osoba, která
- a) byla nebo by měla být účastníkem řízení podle SZ, jemuž má být doručena písemnost jednotlivě, nebo
 - b) účastníkem vyvlastňovacího řízení,
- a úřadu příslušnému k vedení tohoto řízení se do 30 dnů ode dne, kdy zjistil, že zemřela, nepodaří zjistit osoby, které by se v důsledku její smrti staly účastníky řízení, ustanoví jim opatrovníka.

²³ Podle § 144 správního řádu je řízení s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.

²⁴ Jde o vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo toho, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Definice nezahrnuje vlastníky sousedních pozemků ani osoby, které mají věcná práva k sousedním pozemkům.

²⁵ Tedy prostřednictvím fikce doručení. Jde zejména o vlastníky, kterým není kam uložit oznámení o uložení doručované písemnosti.

²⁶ Správní řád předpokládá v těchto případech ustanovení opatrovníka, takový postup je nicméně poměrně zdoluhavý. Proto ZSVI přistupuje k tomu, že se opatrovník nestanovuje, ale doručí se veřejnou vyhláškou.

7. Řešení rozporů v rámci řízení

- 7.1. Pro stavby infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI (viz definice v Příloze 2 článku 1.3), tedy v zásadě pro všechny stavby veřejné komunikační sítě, platí následující pravidla usnadňující řešení rozporů v řízení podle SZ a ZSVI.
- 7.2. Podle § 2c ZSVI, platí, že společné jednání stavebního úřadu a dotčených orgánů svolá stavební úřad i na žádost stavebníka. Stavebník, tedy může iniciovat společné jednání k vyřešení rozporů mezi dotčenými orgány nebo mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány.
- 7.3. Na základě závěrů společného jednání může stavební úřad požádat dotčené orgány o odstranění zjevných vad vyjádření a závazných stanovisek nebo odstranění rozporů a určit jim za tímto účelem lhůtu, která nepřekročí 15 dnů ode dne konání společného jednání. Po dobu běhu této lhůty neběží lhůta pro vydání rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona, nikoliv však lhůta pro vydání rozhodnutí dle Nařízení GIA. K vyjádření nebo závaznému stanovisku vydanému po lhůtě podle věty první se nepřihlíží.
- 7.4. Nedojde-li ani tímto postupem k odstranění rozporu mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány nebo mezi dotčenými orgány navzájem, předloží stavební úřad do 14 dnů zprávu o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhy k řešení vládě, která rozhodne bezodkladně.

8. Platnost povolení záměru

- 8.1. Platnost rozhodnutí o povolení záměru je podle stavebního zákona omezena. Základní doba platnosti povolení je 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let.
- 8.2. Podle § 2 odst. 5 zákona o ZSVI platí, že po dobu vyvlastňovacího řízení se běh lhůty platnosti rozhodnutí o povolení záměru staví.
- 8.3. To znamená, že pokud byla stavba infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI (viz definice v Příloze 2 článku 1.3), tedy v zásadě všechny stavby veřejné komunikační sítě, povolena a v období po nabytí právní moci povolení záměru probíhá vyvlastňovací řízení, lhůta platnosti povolení se staví (po dobu vyvlastňovacího řízení neběží).

9. Vady odvolání

- 9.1. Pro stavby infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI (viz definice v Příloze 2 článku 1.3), tedy v zásadě pro všechny stavby veřejné komunikační sítě, platí následující pravidla týkající se podávání námitek, odvolání a rozkladů v řízeních podle ZSVI a SZ (tedy zejména v řízeních o povolení záměru a řízeních o vyvlastnění).

- 9.2. Podle § 2 odst. 8 ZSVI platí, že k odstranění vad námitek, odvolání a rozkladu podaných po lhůtě stanovené pro jejich podání právním předpisem, podle kterého se podávají, se nepřihlíží. Správní orgán k odstranění nedostatků podání nevyzývá.
- 9.3. To znamená, že pokud odvolání nebo rozklad směřuje proti povolení stavby veřejné komunikační sítě, správní orgán nevyzývá k odstranění nedostatků odvolání a k odstranění vad po uplynutí lhůty pro odvolání nepřihlíží. Pokud tedy odvolání trpí takovými vadami, že pro svou neúplnost nebo nesprávnost neumožňuje v řízení pokračovat, správní orgán řízení zastaví.
- 9.4. Podle § 2 odst. 9 ZSVI dále platí, že neobsahuje-li odvolání údaj o tom, v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, k odstranění tohoto nedostatku správní orgán odvolatele nevyzývá. Neodstranil-li odvolatel tento nedostatek před uplynutím lhůty pro podání odvolání, přezkoumává odvolací správní orgán pouze soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy.

10. Další specifika

10.1. Možnost povolení stavby v nezastavěném území

- a) Podle § 122 odst. 1 písm. a) SZ je možné povolit veřejnou technickou infrastrukturu včetně přípojek i v nezastavěném území. Jediným kritériem je obecně soulad s charakterem nezastavěného území a pravidlo, že územně plánovací dokumentace nesmí povolení těchto staveb v nezastavěném území výslovně vyloučit. To však neplatí u stavby základnové stanice nutné ke splnění povinnosti dle zvláštního předpisu (dle § 22 odst. 2 písm. c) ZEK které lze v nezastavěném území umístit, i když je ÚPD zakazuje.
- b) Pro vyloučení pochybností bylo dále stanoveno, že u staveb veřejné technické infrastruktury včetně přípojek v nezastavěném území není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná. To znamená, že doplňkově k těmto stavbám nelze v území bez dalšího umístit stavbu pro bydlení nebo rekreaci.

10.2. Možnost umísťovat vedení nad zem v zastavěném území

- a) V zastavěném území se vedení sítí elektronických komunikací umísťuje primárně pod zem.
- b) Podle § 2b ZSVI však platí, že vedení optické pevné veřejné komunikační sítě lze v zastavěném území umísťovat nad zem, pokud
- i. obec, na jejímž území se má vedení umístit, vydá k záměru souhlasné vyjádření,

- ii. v navrhované trase záměru neexistuje podzemní vedení optické pevné veřejné komunikační sítě a
 - iii. záměr využívá nebo doplňuje již existující nadzemní vedení technické infrastruktury na území obce, která k záměru vydala souhlasné vyjádření.
- c) Zákonné ustanovení § 2b odst. 2 ZSVI lze použít i v případě, že Hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava vydají v přenesené působnosti nařízení k provedení § 152 odst. 2 SZ a stanoví pravidla odchylně. ZSVI zde má přednost před předpisy vydanými na základě zákona.
- d) Nadzemním komunikačním vedením optické pevné veřejné komunikační sítě se rozumí drátové nebo kabelové vedení, včetně souvisejícího elektronického komunikačního zařízení, postavené nad zemí, vně nebo uvnitř budov. Opěrnými body nadzemního komunikačního vedení jsou konstrukce nesoucí nebo podpírající vodiče nebo kabely či související elektronická komunikační zařízení tohoto vedení (sloup, střešní, zední konzola, anténní stožár, anténní nosič), přičemž zákonná definice nadzemního vedení je uvedena v § 104 odst. 9 ZEK²⁷.

10.3. Krajinný ráz

- a) Podle § 12 zákona o ochraně přírody se krajinný ráz neposuzuje v případech umístění a povolování staveb anténních stožárů včetně antén rádiových zařízení nebo rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, pokud dosahují výšky maximálně 50 metrů²⁸ a slouží k plnění podmínek podle § 22 odst. 2 písm. c) ZEK.²⁹
- b) Prokazování toho, zda jsou stožár nebo anténa nezbytné ke splnění povinností uložených podle ZEK, je na stavebníkovi. Jako důkaz lze použít zejména prohlášení stavebníka nebo operátora, v některých případech odkaz na veřejné zdroje

²⁷ Upozorňujeme na rozdílné definice nadzemního a podzemního vedení sítí elektronických komunikací. Některé části podzemního vedení mohou vyústit nad zem, ale stále se jedná o podzemní vedení, pro jehož umístění není potřeba dodržení podmínek uvedené výjimky. Jde například o koncové prvky a rozbočovače např. rozbočovací boxy, obvykle uzavřené ve skříních nebo plastových pouzdrech, přístupové body jako kabelové šachty nebo servisní skříně (např. skřínky u chodníků, patníky, rozvaděče).

²⁸ Výška těchto staveb se počítá od dolního okraje nosné konstrukce antény do horního okraje nosné konstrukce antény. Do celkové výšky stavby antény se nezapočítávají jednotlivá telekomunikační zařízení, která se na nosné konstrukce antén umísťují.

²⁹ Jde o ustanovení, které umožňuje splnit povinnosti, které jsou operátorům stanoveny v přidělu rádiových kmitočtů pokrýt určité území. Nepokrytá území jsou v současné době ve velké míře v nezastavěných územích, kde bude stavba stožáru vždy určitým způsobem ovlivňovat krajinný ráz. Bez této výjimky není dosažení cílů pokrytí území sítěmi elektronických komunikací možné.

zveřejňované Českým telekomunikačním úřadem (např. mapa pokrytí³⁰). V případech, kdy panují zjevné pochybnosti o prohlášení stavebníka, je možné obrátit se o stanovisko na Český telekomunikační úřad.

10.4. Zemědělský půdní fond

- a) Souhlasu k odnětí ze zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 1 zákona o ZPF není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda pro umístění
 - i. vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m²,
 - ii. stanic nadzemního nebo podzemního vedení, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m², nebo
 - iii. základnové stanice sítí elektronických komunikací, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 100 m².
- b) Povinnost získat souhlas k odnětí ze zemědělského půdního fondu se nebude týkat ani drobných staveb, které jsou stavbami sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA. Podle článku 9 Nařízení GIA nepodléhají tyto stavby žádnému veřejnoprávnímu povolenímu režimu³¹.
- c) Podle § 7 zákona o ZPF zároveň platí, že stavebník tras nadzemních a podzemních vedení je povinen navrhnout umístění stavby tak, aby z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů došlo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu, a zároveň vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení na tento fond.
- d) Z výše uvedeného vyplývá, že pro elektronické komunikace bude stěžejní zejména ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bodu 4 zákona o ZPF, které říká, že souhlasu k vynětí ze ZPF není potřeba u stavby základnové stanice sítí elektronických komunikací, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 100 m². Výjimka se týká zastavěného i nezastavěného území. Úprava reaguje na Národní strategický plán ČR pro digitální dekádu, který přijala vláda ČR a který stanovuje cíl v podobě celorepublikového pokrytí sítěmi 5G do roku 2030.
- e) Dále i v případě, že souhlas s vynětím je potřebný, platí podle § 9 odst. 5 zákona o ZPF pro stavby elektronických komunikací, zejména pro stavby veřejné

³⁰ Mapa pokrytí vyznačuje místa, která mají být příslušnou službou pokryta, nicméně to neznamená, že příslušné části sítě elektronických komunikací, která pokrytí zajišťují, musí být vždy umístěny v těchto „bílých“ místech. Například antény pokrývající „bílé“ místo mohou být typicky umístěny jinde.

³¹ Plný účinek této výjimky nastane až od okamžiku, kdy adaptační zákon nabude účinnosti.

komunikační sítě, některé výjimky usnadňující získání souhlasu. Zejména je omezena povinnost prokazování tzv. převažujícího veřejného zájmu.

10.5. Zákon o pozemních komunikacích

- a) Podle § 25 odst. 6 písm. c) bodu 3 zákona o pozemních komunikacích je zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace jejich užití pro provádění stavebních prací, nepodléhá-li povolení záměru podle SZ.
- b) Výstavba sítí elektronických komunikací, která nepodléhá povolení záměru podle SZ, viz část B této metodiky, bude podléhat povolení zvláštního užívání ze strany silničního správního úřadu, pokud zasahuje do užívání pozemní komunikace³².
- c) To naopak znamená, že ke stavbě sítí elektronických komunikací, kde záměr povoluje stavební úřad podle SZ, není potřeba povolení zvláštního užívání podle zákona o pozemních komunikacích.
- d) Žádost o povolení zvláštního užívání obvykle obsahuje zakres zaboru nebo trasy vedení, výkres s vyznačením zaboru, rozsahu stavby a situováním v prostoru komunikace, stanovisko vlastníka komunikace (není-li žadatel zároveň vlastníkem), stanovisko správce komunikace (např. Technická správa komunikací, obec apod.) a návrh dopravně inženýrského opatření (DIO).

10.6. Lesní zákon

- a) Podle § 15 odst. 3 lesního zákona platí, že bez odnětí lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa umístit:
 - i. signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, stožáry nadzemních vedení, vstupní šachty podzemního vedení, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m²,
 - ii. přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního nebo podzemního vedení, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrní jámy, pokud v jednotlivých případech nejde o zastavěnou plochu větší než 55 m² a
 - iii. základnové stanice sítí elektronických komunikací, pokud v jednotlivých případech nejde o zastavěnou plochu větší než 100 m².
- b) Povinnost získat souhlas k odnětí se nebude týkat ani drobných staveb, které jsou stavbami sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA. Podle článku 9

³² Tato povinnost se netýká drobných staveb, které jsou stavbami sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA. Podle článku 9 Nařízení GIA nepodléhají tyto stavby žádnému veřejnoprávnímu povolenímu režimu. Plný účinek této výjimky nastane až od okamžiku, kdy adaptační zákon nabude účinnosti.

Nařízení GIA nepodléhají tyto stavby žádnému veřejnoprávnímu povolovacímu režimu³³.

- c) Podle § 2h ZSVI dále platí, že k podání žádosti o odnětí nebo o omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa podle lesního zákona pro účely stavby, pro kterou je stanoven účel vyvlastnění zákonem, se vyjádření odborného lesního hospodáře nebo právnické či fyzické osoby pověřené touto funkcí, vlastníka a nájemce nebo pachtýře dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa nevyžaduje.
- d) Účel vyvlastnění je pro stavby elektronických komunikací stanoven v § 104 odst. 4 ZEK a týká se veřejných komunikačních sítí (viz definice v Příloze 2 článku 1.8). Pokud se tedy takové sítě staví na pozemcích určených k plnění funkcí lesa a je potřeba odnětí, nevyžadují se příslušná vyjádření podle lesního zákona.

E. Provádění stavby

1. Stavební deník

- 1.1. U staveb, které nevyžadují povolení podle stavebního zákona, není nutné vést stavební deník [§163 odst. 2 písm. d) SZ]. To znamená, že pro stavby elektronických komunikací nevyžadující povolení záměru není nutné vést stavební deník. Pro stavby elektronických komunikací, které jsou jednoduchými stavbami (viz část C článek 4) postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě.

2. Stavba svépomocí

- 2.1. Podle § 159 odst. 2 SZ může stavebník provádět a odstraňovat svépomocí tyto stavby:

- a) doplnění vlastní telekomunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, ke stávající energetické síti technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
- b) antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m³⁴, umístované samostatně na pozemku nebo na budovách, přípoje k existující stavbě dopravní či technické infrastruktury,

³³ Plný účinek této výjimky nastane až od okamžiku, kdy adaptační zákon nabude účinnosti.

³⁴ Výška těchto staveb se počítá od dolního okraje nosné konstrukce antény do horního okraje nosné konstrukce antény. Do celkové výšky stavby antény se nezapočítávají jednotlivá telekomunikační zařízení, která se na nosné konstrukce antén umísťují.

c) stavby veřejné technické infrastruktury a přístřešky, vždy o jednom nadzemním podlaží do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné nebo pobytové místnosti nebo hygienická zařízení, a které neslouží k ustájení nebo chovu zvířat a neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů, a jsou-li umísťovány v zastavěném území mimo veřejná prostranství a

d) a přípojky sítí elektronických komunikací.

2.2. Pokud stavebník není pro stavební činnost odborně způsobilý, musí zajistit stavební dozor.

3. Stavební dozor projektanta

3.1. Podle § 161 odst. 2 SZ platí, že u stavby financované z veřejných prostředků, je stavebník povinen zajistit stavební dozor projektanta, zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant. Tato povinnost pro stavby sítí technické infrastruktury, tedy i pro stavby elektronických komunikací neplatí.

F. Specifika získání kolaudačního rozhodnutí

1. Kolaudační rozhodnutí

1.1. Podle § 2i ZSVI platí, že k užívání stavby infrastruktury elektronických komunikací se nevyžaduje kolaudační rozhodnutí podle SZ.

1.2. Definice infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI je uvedena v Příloze 2 článku 1.3. Obecně se jedná o všechny stavby a zařízení elektronických komunikací, které jsou využívány pro veřejné komunikační sítě (tyto sítě slouží poskytování veřejně dostupných služeb) včetně přípojek. Kolaudační rozhodnutí tedy mohou vyžadovat v zásadě pouze stavby neveřejných sítí elektronických komunikací.

1.3. Ale i neveřejné sítě elektronických komunikací mohou být z povinnosti získání kolaudačního rozhodnutí vyňaty, a to pokud se jedná o stavby elektronických komunikací vyjmenované v písmenu C článku 1, 3 a 4 výše, zejména tedy pokud jde o drobné nebo jednoduché stavby dle SZ, kde je výjimka z kolaudace uvedena přímo v § 230 odst. 2 SZ.

1.4. V případě neveřejných sítí elektronických komunikací, které vyžadují kolaudační rozhodnutí, platí v rámci kolaudačního řízení se podle § 234 SZ neprovádí závěrečná kontrolní prohlídka stavby u podzemních částí stavby.

2. Oznámení o dokončení stavby

2.1. Všechny stavby elektronických komunikací, které nevyžadují kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

2.2. V oznámení stavebník uvede

- a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí,
- b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

2.3. Pokud stavebník realizuje přípolož podle § 2i ZSVI, tedy přípolož k současně budované stavbě dopravní nebo technické infrastruktury, předloží do 60 dnů ode dne zahájení užívání stavby příslušnému stavebnímu úřadu³⁵:

- a) údaje určující polohu definičního bodu stavby,
- b) dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti ověřené dokumentaci nebo ověřené projektové dokumentaci, a
- c) geometrický plán umístění stavby.

2.4. Současně musí být stavebník připraven na žádost stavebního úřadu předložit dohodu se stavebníkem stavby, ke které se přípolož přikládá, o přípoloži, v níž stavebníci sjednali svá práva a povinnosti při provádění stavby a následném provozování obou staveb a určili jejich vzájemnou polohu.

G. Specifika při získávání vlastnických práv k nemovitostem

1. Pravidla podle ZEK

1.1. Podle § 104 ZEK podnikatel, který provozuje veřejnou komunikační síť a splnil zákonné požadavky pro zahájení činnosti, má za stanovených podmínek právo umístit své zařízení i na cizích pozemcích nebo stavbách. Na cizím pozemku může zřídit například nadzemní a podzemní vedení, telefonní budky, anténní stožáry, související zařízení i

³⁵ Z dokladů by mělo vyplývat, že ochranné pásmo přípolože nepřekročí hranici ochranného pásma stavby, v jehož prostoru se přípolož přikládá.

elektrické přípojky. Stejně tak může do cizích budov nebo na jejich střechy umístit vnitřní rozvody, koncová zařízení nebo antény a další prvky veřejné komunikační sítě.

- 1.2. Aby podnikatel mohl tato zařízení na cizím majetku legálně provozovat, musí uzavřít s vlastníkem dotčeného pozemku nebo stavby písemnou smlouvu o smlouvě budoucí na zřízení služebnosti.³⁶ Po dokončení výstavby a zaměření se uzavírá konečná smlouva, která přesně určuje, kterou část nemovitosti se služebnost týká. Místo této smlouvy se mohou strany dohodnout i na jiném typu písemné dohody. V některých případech, například při instalaci vnitřních rozvodů, stačí pouze písemný souhlas vlastníka. Jednorázová náhrada za zřízení služebnosti se určuje podle zákona o oceňování majetku.
- 1.3. Pokud není možné smlouvu uzavřít – například proto, že vlastník není znám, je nečinný nebo vlastnické právo k nemovitosti je sporné – může podnikatel požádat o zřízení služebnosti příslušný vyvlastňovací úřad. Ten rozhodne do šesti měsíců. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí má podnikatel právo zařízení na cizí nemovitost umístit a využívat.
- 1.4. Při výkonu těchto práv nesmí být vlastnické právo omezeno více, než je nezbytně nutné. Pokud se strany nedohodnou jinak, předpokládá se například standardní šířka záběru pro podzemní vedení 0,3 metru, případně více, pokud je to nutné z technických důvodů.³⁷
- 1.5. Podnikatel má rovněž právo vstoupit nebo vjet na cizí pozemek v souvislosti s výstavbou, údržbou nebo opravami zařízení veřejné komunikační sítě. Může rovněž provádět kácení nebo ořez stromů, které by mohly ohrozit bezpečný provoz sítě. O všech těchto činnostech však musí vlastníka, správce nebo uživatele nemovitosti předem a prokazatelně informovat – a to s dostatečným předstihem, včetně data, účelu vstupu a popisu činností, které budou prováděny.

2. Zákonné služebnosti na nemovitostech ve vlastnictví státu a územních samosprávných celků

- 2.1. Podle § 104a ZEK platí, že pokud podnikatel provozující veřejnou komunikační síť splní zákonné podmínky a získá pravomocné povolení záměru podle SZ, vzniká mu právo využívat pozemky a stavby ve vlastnictví státu, krajů, obcí nebo jejich příspěvkových organizací³⁸. Toto právo zahrnuje zejména možnost zřídit a provozovat podzemní vedení a anténní stožáry, vstupovat na pozemky kvůli stavbě, údržbě nebo modernizaci

³⁶ Výjimkou je situace, že podnikateli plyne takové oprávnění z jiného právního titulu, a to např. na základě zákonné věcného břemene podle právní úpravy účinné v minulosti.

³⁷ Tím není dotčeno ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení v šíři a rozsahu podle § 102 a násl. ZEK.

³⁸ Ve vlastnictví České republiky, státní příspěvkové organizace, státního fondu, státního podniku, územně samosprávného celku, včetně městské části nebo městského obvodu územně členěného statutárního města nebo městské části hlavního města Prahy a příspěvkové organizace územního samosprávného celku.

sítě a upravovat terén, například odstraňováním stromů, které by provoz mohly ohrozit.

- 2.2. Tato oprávnění jsou považována za služebnosti, které zatěžují dotčené pozemky. Obvykle se týkají pásma širokého 0,3 metru, pokud není technicky nutná větší šíře.³⁹
- 2.3. K jejich vzniku dochází na základě povolení záměru podle SZ nebo na základě povolení, které se považuje za udělené podle článku 8 odst. 1 Nařízení GIA⁴⁰. Pokud jde o pozemky obcí nebo krajů, je nutné doložit jejich souhlas již v rámci stavebního řízení, jinak služebnost v návaznosti na právní moc povolení záměru nevznikne. Po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru (včetně povolení podle Nařízení GIA) podnikatel požádá katastrální úřad o zapsání upozornění na existenci stavby veřejné komunikační sítě. Po dokončení stavby podá návrh na vklad služebnosti do katastru a zároveň požádá o výmaz původního upozornění.
- 2.4. Vlastník pozemku má nárok na jednorázovou finanční náhradu za zřízení služebnosti. Její výši určuje odhad podle zákona o oceňování majetku. Tento nárok je však třeba uplatnit do tří let od zápisu služebnosti do katastru nemovitostí. Po podání žádosti podnikatel nechá zpracovat odhad a částku uhradí do šesti měsíců.
- 2.5. Vlastník může v některých případech z veřejného zájmu náhradu nepožadovat, nebo může dobrovolně souhlasit s nižší částkou než určuje odhad.
- 2.6. Služebnosti přecházejí i na nové vlastníky či provozovatele vedení sítí elektronických komunikací, pokud sami podnikají v oblasti veřejné komunikační sítě. Naopak oprávnění zanikají, pokud se stavba nezahájí do pěti let od vzniku služebnosti, nebo pokud je síť z pozemku trvale odstraněna. V takovém případě je podnikatel povinen zajistit výmaz služebnosti z katastru nemovitostí.

3. Specialita ZSVI

- 3.1. Podle § 3 odst. 1 ZSVI platí, že pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění infrastruktury elektronických komunikací platí zákon o vyvlastnění, pokud ZSVI nestanoví jinak.

³⁹ Ochranné pásmo se aplikuje i v případě, že pro jeho celou šíři nebo rozsah není zřízena služebnost. Viz § 102 a násl. ZEK.

⁴⁰ V této souvislosti je nezbytné upřesnit, že fikce rozhodnutí podle článku 8 Nařízení GIA nastane i v případech, kdy je s právní mocí povolení záměru spojen vznik služebnosti podle §104a ZEK. U nemovitostí státu (České republiky, státní příspěvkové organizace, státního fondu, státního podniku) totiž výslovná úprava v § 104a ZEK rozšiřuje aplikaci fiktivního rozhodnutí podle Nařízení GIA i na tyto případy. Národní úprava tedy nad rámec Nařízení GIA vztahuje fiktivní rozhodnutí a jeho důsledky i na případy, kdy je rozhodnutím zřízena služebnost na nemovitostech státu. U nemovitostí územních samosprávných celků se fikce rozhodnutí podle Nařízení GIA aplikuje s ohledem na skutečnost, že územní samosprávný celek musí se vznikem služebnosti souhlasit. V případě uděleného souhlasu není fiktivním rozhodnutím zasaženo do práv územního samosprávného celku a nedochází tak k omezení těchto práv.

3.2. To znamená, že stavby infrastruktury elektronických komunikací podle ZSVI (viz definice v Příloze 2 článku 1.3), budou mít vyvlastňovací režim podle zákona o vyvlastnění s tím, že ZSVI pro tyto stavby stanoví určité výjimky.

4. Doručování v rámci majetkoprávní přípravy

4.1. Podle § 3 odst. 2 ZSVI platí, že pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti učinit návrh na získání potřebných práv dohodou, postačí doručení návrhu smlouvy

- a) na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, nebo
- b) na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo
- c) na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu.

4.2. Od okamžiku doručení návrhu dohody na některou z výše uvedených adres počíná běžet lhůta podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, tedy lhůta 90 dní ve které se má vyvlastnitel pokoušet získat potřebná práva dohodou.

4.3. Pokud se doručuje do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy vyvlastnitel odeslal návrh na uzavření smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.4. ZSVI tedy usnadňuje doručení návrhu dohody k získání potřebných práv tím, že dává investorovi na výběr, na kterou z výše uvedených adres bude doručovat. Klade tedy na investora nižší nároky ohledně zjišťování skutečné adresy vyvlastňovaného.

4.5. Podle § 3 odst. 2 ZSVI platí, že doručení návrhu dohody má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného. Pokud se tedy osoba vyvlastňovaného změní na základě právního nástupnictví (např. nastoupí dědic), není potřeba doručovat návrh znovu a znovu vést jednání o smírném řešení.

4.6. Podle § 3 odst. 4 ZSVI dále platí, že pokud není možné doručit na žádnou z výše uvedených adres, protože vlastník nemovitosti se na nich nezdržuje, odstěhoval se nebo v místě adresy není znám, nevyžaduje se splnění podmínky doručení návrhu dohody, respektive pokusu o smírné řešení situace.

4.7. V případě, že je předmětem získání majetkových práv věcné břemeno, platí podle občanského zákoníku obecně pravidlo, že zatížit nemovitost lze pouze se souhlasem všech spoluvlastníků. K uzavření dohody tedy bude zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Proto v případě, že se nedaří doručit, byť jedinému ze spoluvlastníků, nastane situace pro uplatnění výjimky podle § 3 odst. 4 ZSVI. Platí tedy, že pokus

o smírné řešení není v případě nemožnosti doručení návrhu dohody, byť jedinému ze spoluvlastníků, podmínkou vyvlastnění.

5. Spoluvlastnictví

- 5.1. Získávají-li se práva k pozemku nebo stavbě pro účely stavby elektronických komunikací podle ZSVI na základě smlouvy převodem spoluvlastnického podílu, předkupní právo spoluvlastníka k tomuto podílu vzniklé ze zákona nebo zřízené smlouvou se neuplatní (§3a ZSVI).

6. Zahájení uskutečňování záměru

- 6.1. Podle § 3a ZSVI platí, že dohoda o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle zákona o vyvlastnění musí, založit též právo osoby, která převádí potřebná práva k pozemku nebo stavbě, na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 5 let od uzavření smlouvy.
- 6.2. Podle § 3c ZSVI dále platí, že v rozhodnutí o vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, delší než 4 roky⁴¹ od právní moci rozhodnutí. Možnost prodloužení této lhůty podle zákona upravujícího vyvlastnění tím není dotčena.

7. Námitka požadující změnu stavby

- 7.1. Podle § 3 odst. 7 ZSVI se v řízení o vyvlastnění nepřihlíží k námitce vyvlastňovaného požadující změnu stavby, pokud by taková změna byla v rozporu s rozhodnutím o povolení záměru.

⁴¹ Pro ostatní stavby podle zákona o vyvlastnění platí, že lhůta stanovená v rozhodnutí o vyvlastnění nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.

H. Příklady typických staveb

1. Nejčastěji budované stavby veřejných sítí elektronických komunikací

1.1. Optická (podzemní) síť elektronických komunikací



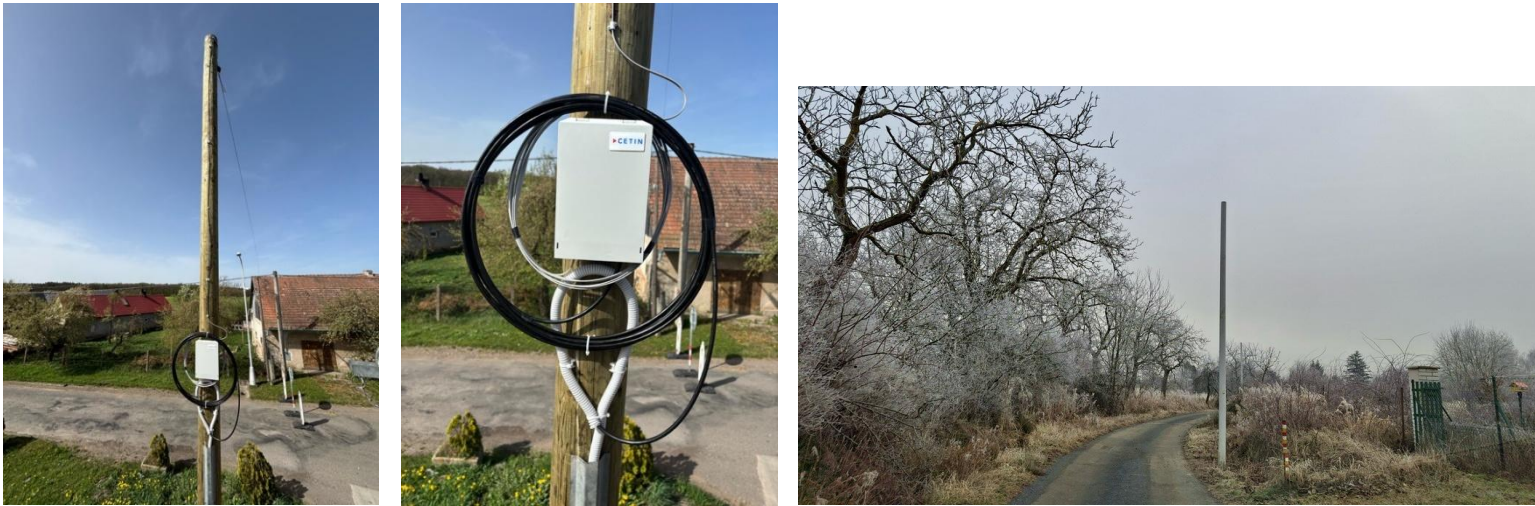
Na obrázcích jsou vidět různé způsoby pokládky optického vedení pod zem včetně tzv. microtrenchingu. Na obrázcích jsou dále vidět podzemní kabelové komory OKOS/PKOR, nadzemní kabelové komory KK s víkem např. Polyvault a v nich umístěné kabelové rezervy optického kabelu a optické spojky.



Na obrázcích jsou vidět prvky podzemní optické sítě elektronických komunikací, které mají styk s povrchem (přesto se jedná o podzemní nikoliv nadzemní vedení).

- a) Tyto stavby jsou sítěmi s velmi vysokou kapacitou (VHCN).
- b) Pokud jsou tyto stavby budovány jako veřejné komunikační sítě, bude se na ně vztahovat Nařízení GIA.
- c) Stavební úřad musí dodržet 4měsíční lhůtu pro vydání rozhodnutí o záměru, včetně získání všech podkladových stanovisek. Při nedodržení lhůty nastává fikce povolení záměru. Uplatní se i lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění žádosti, pokud si stavební úřad vyžádá doplnění po uplynutí této lhůty, nemá to vliv na běh 4měsíční lhůty pro povolení záměru.

1.2. Optická nadzemní síť elektronických komunikací



Na obrázcích jsou vidět příklady optického nad zemí

- a) Tyto stavby jsou sítěmi s velmi vysokou kapacitou (VHCN).
- b) Pokud jsou tyto stavby budovány jako veřejné komunikační sítě, bude se na ně vztahovat Nařízení GIA.
- c) Stavební úřad musí dodržet 4měsíční lhůtu pro vydání rozhodnutí o záměru, včetně získání všech podkladových stanovisek. Při nedodržení lhůty nastává fikce povolení záměru.

1.3. Přípojka sítě elektronických komunikací



Na obrázcích jsou vidět příklady budování přípojek.

- a) Přípojka je část sítě, která fyzicky spojuje koncového uživatele (např. domácnost nebo základnovou stanici) se sítí operátora. Tyto stavby mohou být sítěmi s velmi vysokou kapacitou (VHCN), ale ne každá přípojka je automaticky sítí VHCN. Záleží na technických parametrech dané přípojky:
- i. Optika až do bytu (FTTH) – typicky splňuje VHCN.
 - ii. Koaxiál (např. DOCSIS 3.1) – může splnit podmínky VHCN.
 - iii. VDSL – většinou nesplňuje parametry VHCN.
 - iv. Bezdrátové technologie (např. 5G FWA) – záleží na konkrétní implementaci, ale obvykle nesplní všechny požadované parametry.

- b) Přípojky do 100 m nepotřebují povolení záměru. Jedná se o výjimku podle § 2i ZSVI. Ostatní přípojky jsou jednoduchými stavbami. Pokud je tedy přípojka delší než 100 m, povoluje se jako jednoduchá stavba, a pokud se jedná o VHCN jako součást veřejné komunikační sítě, vztahují se na povolovací proces pravidla podle Nařízení GIA, tedy zejména 4měsíční lhůta pro povolení záměru a lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění žádosti.

1.4. Přípolož sítě elektronických komunikací



- a) Přípolož prakticky označuje situaci, kdy se při výkopových pracích (např. pokládce inženýrských sítí, jako je vodovod nebo kanalizace) současně položí další infrastruktura, nejčastěji trubky nebo chráničky pro sítě elektronických komunikací (např. optické kabely) nebo se infrastruktura elektronických komunikací položí už k existující infrastrukturní stavbě (dopravní či technické)

- b) Přípolož k již existující stavbě, tedy ke stavbě, která v okamžiku realizace záměru přípolož již existuje, je drobnou stavbou podle SZ. Tato stavba se tedy podle SZ nepovoluje. Pokud je tato přípolož stavbou VHCN (např. optický kabel veřejné komunikační sítě) nevztahují se na ni podle Nařízení GIA ani jiné povolovací procesy kromě výjimek podle adaptačního zákona.
- c) Pokud jde o přípolož k současně budované stavbě jiné infrastruktury, řeší tyto situace ZSVI. Podle § 2i ZSVI nevyžadují povolení podle SZ přípolož, pokud ochranné pásmo přípolož nepřekročí hranici ochranného pásma stavby, v jehož prostoru se přípolož přikládá, a stavebník přípolož a stavebník stavby, ke které se přípolož přikládá, uzavřeli dohodu o přípolož, v níž sjednali svá práva a povinnosti při provádění stavby a následném provozování obou staveb a určili jejich vzájemnou polohu. Na tyto stavby se nevztahuje výjimka pro drobné stavby VHCN podle Nařízení GIA.
- d) Přípolož budou ve valné většině vyhovovat definici VHCN. Pokud se tedy vyskytne přípolož VHCN nevyhovující některé z výše uvedených výjimek např. připokládá se k současně budované infrastruktuře a překračuje se hranice ochranného pásma, bude pro povolovací řízení aplikováno Nařízení GIA, zejména 4měsíční lhůta pro povolení záměru a lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění žádosti.

1.5. Základnová stanice



Na obrázcích jsou vidět příklady základnových stanic. Na obrázcích jsou vidět mj. radiokomunikační objekty nebo převaděče pro televizní nebo rozhlasové vysílání či dalších koncových bodů sítě sloužících k propojení. Základnové stanice mohou zahrnovat stožáry nebo antény a další zařízení.

- a) **Základnová stanice** (např. BTS pro 4G nebo 5G) je **síťový prvek**, který **zajišťuje přístup** do sítě, zejména pro mobilní služby. Základnová stanice může být součástí veřejné komunikační sítě VHCN. Pokud například obsluhuje koncové uživatele prostřednictvím technologie 5G **s parametry VHCN, pak je základnová stanice součástí sítě VHCN a bude klasifikována jako VHCN.**
- b) Stavba základnové stanice mobilního signálu včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení financovaná v rámci Národního plánu obnovy, která nepodléhá posouzení EIA, nevyžaduje povolení záměru. Taková stavba je stavbou dočasnou na 8 let ode dne jejího dokončení. Stavbu lze změnit na stavbu trvalou v rámci řízení o změně užívání stavby.
- c) Další stavby základnových stanic podléhají povolení, nicméně pokud jsou VHCN jako součást veřejné komunikační sítě, vztahují se na povolovací proces pravidla podle Nařízení GIA, tedy zejména 4měsíční lhůta pro povolení záměru a lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění žádosti.

1.6. Anténa



Na obrázcích jsou vidět příklady antén na několika typech konstrukcí.

- a) Antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 8 m, umístované samostatně na pozemku nebo na budovách jsou drobnými stavbami podle SZ a nepovolují se. Výška těchto staveb se počítá od

dolního okraje nosné konstrukce antény do horního okraje nosné konstrukce antény. Do celkové výšky stavby antény se nezapočítávají jednotlivá telekomunikační zařízení, která se na nosné konstrukce antén umísťují.

- b) Anténa může být součástí sítě, která je klasifikovaná jako VHCN. Záleží na tom, jakou technologii obsluhuje a jaké parametry připojení poskytuje (např. anténa, která je součástí 5G sítě, bude VHCN). Podle Nařízení GIA se na drobné stavby VHCN nevztahuje žádné veřejnoprávní povolení (s výjimkami, které stanoví adaptační zákon).
- c) Antény nad 8 m, které jsou VHCN, sice nejsou drobnými stavbami a povolují se, ale uplatní se na ně pravidla podle Nařízení GIA, zejména 4měsíční lhůta pro povolení záměru a lhůta 20 pracovních dní pro výzvu k doplnění žádosti.

.....
Ing. Žanet Hadžić, CSc.
ředitelka Odboru stavebního řádu
Ministerstvo pro místní rozvoj

.....
Ing. Mgr. Luděk Schneider
ředitel Odboru elektronických komunikací
Ministerstvo průmyslu a obchodu

PŘÍLOHA 1 – SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Tato metodika vychází z následujících právních předpisů:

- a) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1309 ze dne 29. dubna 2024 o opatřeních ke snížení nákladů na budování gigabitových sítí elektronických komunikací, o změně nařízení (EU) 2015/2120 a o zrušení směrnice 2014/61/EU (nařízení o gigabitové infrastruktuře) (Text s významem pro EHP) - **Nařízení GIA**.
- b) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **SZ**.
- c) Zákon č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **ZOSN**.
- d) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **občanský zákoník**.
- e) Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **ZSVI**.
- f) Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o vyvlastnění**.
- g) Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **ZEK**.
- h) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **správní řád**.
- i) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o pozemních komunikacích**.
- j) Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o civilním letectví**.
- k) Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **lesní zákon**.

- l) Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o drahách**.
- m) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o ZPF**.
- n) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění platném ke dni účinnosti této metodiky – **zákon o ochraně přírody**.
- o) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči – **zákon o památkové péči**.
- p) Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích – **zákon o vodovodech**.
- q) Zákon k přizpůsobení českého práva při implementaci Nařízení GIA– **adaptační zákon**.

PŘÍLOHA 2 – DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Tato metodika pracuje s následujícími pojmy a jejich definicemi:

SZ

- 1.1. Sítě elektronických komunikací** se rozumí liniové nebo prostorové vedení sítě, včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií (§ 10 odst. 2 ve spojení s odstavcem 3 SZ). *Definici je potřeba vykládat za pomoci definice obsažené v ZEK viz odstavec 1.6 níže.*
- 1.2.** Sítě elektronických komunikací, jakož i jejich systémy a s nimi související stavby jsou **technickou infrastrukturou** podle § 10 odst. 1 písm. b) SZ. Pokud slouží veřejné potřebě jedná se o **veřejnou infrastrukturu** podle § 10 odst. 1 SZ.

ZSVI

- 1.3. Infrastrukturou elektronických komunikací** se rozumí stavba komunikačního vedení veřejné komunikační sítě jako technické infrastruktury elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek (§ 1 odst. 11 ZSVI).
- 1.4. Přípoloží** se rozumí podzemní stavba infrastruktury elektronických komunikací, která se přikládá
- a) ke stavbě pozemní komunikace nebo dráhy, nebo
 - b) k podzemní stavbě kanalizace, energetického vedení, veřejného osvětlení, produktovodu nebo vedení sítě elektronických komunikací.
- (§ 1 odst. 12 ZSVI, na tuto definici odkazuje i SZ, lze ji tedy použít i v rámci ustanovení SZ).

ZOSN

- 1.5. Přípojkou elektronických komunikací** se rozumí část sítě elektronických komunikací, která umožňuje připojení bodu vstupu komunikačního vedení do budovy nebo na pozemek, kde je umístěn koncový bod sítě, k nejbližšímu rozhraní veřejné komunikační sítě koncového bodu sítě k rozhraní veřejné komunikační sítě.

ZEK

1.6. Sítě elektronických komunikací se rozumí přenosové systémy, bez ohledu na to, zda jsou založeny na trvalé infrastruktuře nebo jsou centralizovaně kapacitně řízené, nebo nikoli, a popřípadě i spojovací nebo směrovací zařízení a jiné prostředky, včetně neaktivních síťových prvků, které umožňují přenos signálů po vedení, rádiovými, optickými nebo jinými elektromagnetickými prostředky, včetně družicových sítí, pevných sítí okruhově nebo paketově komutovaných včetně internetu, mobilních sítí, sítí pro rozvod elektrické energie v rozsahu, v jakém jsou používány pro přenos signálů, sítí pro rozhlasové a televizní vysílání a sítí kabelové televize, bez ohledu na typ přenášené informace (§ 2 odst. 2 písm. b) ZEK).

1.7. Síť s velmi vysokou kapacitou (VHCN) se rozumí síť elektronických komunikací, která se zcela sestává z optických prvků alespoň do distribučního bodu v obslužném místě, nebo síť elektronických komunikací, která je schopna za obvyklých podmínek v době špičky dosahovat podobné výkonnosti, pokud jde o dostupnou přenosovou rychlost pro stahování a ukládání dat, odolnost, parametry související s chybovostí a latenci a její kolísání; výkonnost sítě lze považovat za podobnou bez ohledu na to, zda se vnímání ze strany koncového uživatele liší kvůli odlišným vlastnostem vyplývajícím z podstaty média, kterým je síť nakonec spojena s koncovým bodem sítě (§ 2 odst. 2 písm. g) ZEK). Obvykle se jedná o síť označované jako Fiber to the Home - FTTH, Fiber to the Premise - FTTP, Fiber to the Building - FTTB, 5G základnová stanice apod.

1.8. Veřejnou komunikační síť se rozumí síť elektronických komunikací, která slouží zcela nebo převážně k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací a která podporuje přenos informací mezi koncovými body sítě, nebo síť elektronických komunikací, jejímž prostřednictvím je poskytovaná služba šíření rozhlasového a televizního vysílání (§ 2 odst. 2 písm. d) ZEK). Jde o pojem užší než pojem síť elektronických komunikací. Pokud hodlá osoba zajišťovat veřejnou komunikační síť, oprávnění k této činnosti nabude oznámením komunikační činnosti Českému telekomunikačnímu úřadu podle § 13 ZEK. Databáze fyzických a právnických osob, které splnily tuto oznamovací povinnost, je veřejně přístupná způsobem umožňujícím dálkový přístup: <https://ctu.gov.cz/vyhledavaci-databaze/evidence-podnikatelu-v-elektronickych-komunikacich-podle-vseobecneho-opravneni-od-2022>. Podnikatel může prokázat existenci oprávnění k podnikání předložením osvědčení vydaného Českým telekomunikačním úřadem podle § 14 zákona ZEK.

Nařízení GIA

1.9. Sítí s velmi vysokou kapacitou (VHCN) podle Nařízení GIA se rozumí síť s velmi vysokou kapacitou, tak jak je definována v bodě 1.7, která je zároveň veřejnou komunikační sítí. Z článků 7, 8 a 9 Nařízení GIA vyplývá, že práva plynoucí z Nařízení GIA týkající se povolování svědčí operátorům. Operátorem je potom ve smyslu čl. 2 bodu 29 směrnice (EU) 2018/1972 a příslušné české implementace v § 2 odst. 1 písm. d) ZEK podnikatel, který zajišťuje nebo je oprávněn zajišťovat veřejnou komunikační síť nebo přiřazené prostředky.

Definice neobsažené v zákonné úpravě

Níže jsou uvedeny definice, které byly vytvořeny pro účely této metodiky a vycházejí z relevantního právního a odborného výkladu daných pojmů.

1.10. Neveřejnou komunikační síť se rozumí síť elektronických komunikací, která není veřejnou sítí, tj. síť není zajišťována na základě oprávnění podle § 13 ZEK, tedy není využívána k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací, ale slouží uzavřenému okruhu uživatelů – typicky v rámci jedné organizace, firmy nebo instituce nebo spolku. Může se jednat například o:

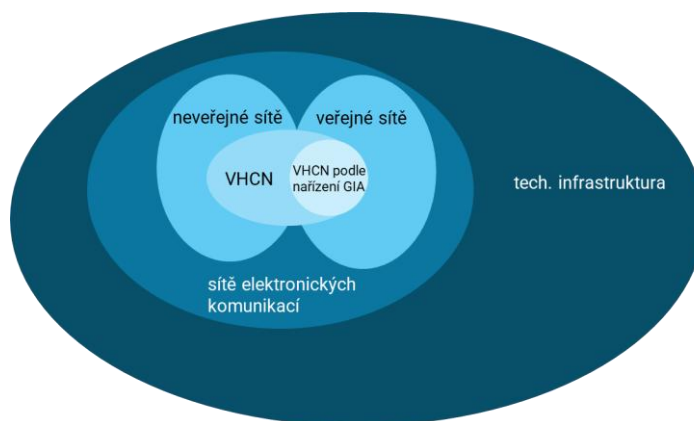
- a) interní počítačovou síť v organizaci, která umožňuje sdílení dat, přístup k systémům a aplikacím, ale není přístupná zvenčí,
- b) soukromé sítě LAN/WAN, například interní síť poboček banky propojená přes zabezpečené kanály,
- c) uzavřené sítě operátorů M2M/IoT zařízení např. pro měření spotřeby energií, monitoring výroby, privátní 5G síť, např. v rámci podnikového areálu atd.

1.11. Základnovou stanicí sítí elektronických komunikací se rozumí stavba sítí elektronických komunikací skládající se

- a) z konstrukce stožáru nebo věže, včetně nosníků, antén a dalších prvků, nebo, nejde-li o stožár nebo věž, příslušné konstrukce vč. nosníků a dalších prvků,
- b) dalších aktivních technologií vč. záložních zdrojů napájení, které jsou umístěny v blízkosti stožáru,
- c) zakončení elektrických a případně optických a radioreléových či jiných obdobných přípojek,
- d) oplocení.

Základnovou stanicí mohou být zejména základnová stanice mobilní sítě, základnová stanice 5G, radiokomunikační objekt nebo převaděč pro televizní nebo rozhlasové vysílání či jiný koncový bod sítě sloužící k připojení.

1.12. Níže uvedený obrázek vyjadřuje vztah mezi jednotlivými definicemi



PŘÍLOHA 3 – PŘÍKLADY ŽIVOTNÍCH SITUACÍ

1. Řízení o povolení záměru optické sítě bylo zahájeno 1. 4. 2025 podle SZ, tedy před účinností Nařízení GIA. Může se v takovém případě uplatnit fikce povolení záměru v případě uplynutí 4měsíční lhůty podle článku 7 a 8 Nařízení GIA?
 - Nařízení GIA nabývá účinnosti s výjimkou několika ustanovení dnem 12. 11. 2025.
 - V případě řízení zahájených před účinností Nařízení GIA začíná běžet lhůta 4 měsíců ode dne 12. 11. 2025.
 - Stavební úřad tedy může vést řízení i po 12. 11. 2025 s tím, že by měl postupovat tak, aby dodržel 4měsíční lhůtu, která uplyne 12. 3. 2026. Pokud stavební úřad nevydá nejpozději 12. 3. 2026 rozhodnutí o povolení záměru nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o povolení záměru, bude stavba povolena na základě fikce vydání povolení.
 - Stavební úřad by měl bezodkladně po 12. 11. 2025 uvědomit dotčené orgány, pokud jsou vyžadována jejich stanoviska o tom, že v řízení se uplatní Nařízení GIA, a tedy i 4měsíční lhůta pro rozhodnutí o záměru. Dotčené orgány by měly mít informaci o důsledcích, které bude může mít jejich prodlení s vydáním stanoviska.
 - V případě, že 4měsíční lhůta uplyne marně a nastane fikce povolení záměru, vydá o tom stavební úřad na základě žádosti účastníka řízení potvrzení.
 - Pokud účastník řízení požádá o vydání potvrzení předčasně, stavební úřad jeho žádost zamítne a o zamítnutí účastníka řízení informuje. To nebrání v opakovaném podání žádosti v době, kdy lhůta k vydání rozhodnutí o povolení záměru už uplynula.
2. Jak probíhá řízení o povolení stavby optické sítě podle Nařízení GIA?
 - Stavba optické sítě, která je součástí veřejné komunikační sítě, je stavbou sítě s velmi vysokou kapacitou podle Nařízení GIA.
 - Stavební úřad dané informace zjistí ze žádosti o povolení záměru a z prohlášení stavebníka o tom, že se jedná o VHCN podle Nařízení GIA. Stavební úřad si může na stránkách ČTÚ jednoduše ověřit, zda je stavebník operátorem, tedy zda provozuje veřejnou komunikační síť.

- Stavebnímu úřadu lze doporučit, aby žádosti o povolení záměru, které se týkají sítí elektronických komunikací, zachytil v prioritním režimu už při doručení žádosti. To stavebnímu úřadu umožní, aby bezodkladně posoudil, zda se jedná o stavbu VHCN podle Nařízení GIA. Přitom je velmi pravděpodobné, že velká většina staveb sítí elektronických komunikací, které budou v současnosti a budoucnosti budovány, bude definici VHCN podle Nařízení GIA vyhovovat.
 - Pokud stavební úřad indikuje, že stavebník žádá povolení záměru stavby sítě VHCN podle Nařízení GIA, musí přijmout takové kroky, které pokud možno minimalizují riziko, že dojde k marnému uplynutí lhůt podle Nařízení GIA a nastane fikce vydání rozhodnutí o povolení záměru.
 - Stavební úřad by měl bezodkladně posoudit úplnost žádosti a nejpozději do 20 pracovních dní vyzvat stavebníka k jejímu doplnění. V uvedené lhůtě musí být vyžádány všechny případně chybějící podklady od stavebníka. Pokud je žádost podána jako neúplná, začíná 4měsíční lhůta pro vydání rozhodnutí běžet od doplnění žádosti. Nicméně pokud stavební úřad nedodrží lhůtu 20 pracovních dní, nemá žádná pozdější žádost o doplnění vliv na běh 4měsíční lhůty pro vydání rozhodnutí.
 - Pokud byla žádost podána bez stanovisek dotčených orgánů, nebo bez některých z nich, musí stavební úřad tato stanoviska vyžádat bezodkladně tak, aby byl schopen dodržet 4měsíční lhůtu pro vydání rozhodnutí o povolení záměru. Stavební úřad by měl dotčené orgány informovat o tom, že stavba je stavbou VHCN podle Nařízení GIA a že zde platí lhůty podle Nařízení GIA. Dotčené orgány by měly být motivovány vyřizování těchto věcí pokritizovat s ohledem na důsledky prodlení (fikce).
 - Běhu lhůt podle Nařízení GIA by stavební úřad měl přizpůsobit i další kroky v řízení např. svolání ústního jednání nebo společného jednání dotčených orgánů k odstranění rozporů. Lze doporučit pokud možno předem celý proces naplánovat tak, aby lhůta 4měsíců k vydání rozhodnutí mohla být dodržena.
3. Žádost o povolení záměru stavby sítě elektronických komunikací neobsahuje souhlasy vlastníků nemovitostí, na nichž má být záměr uskutečněn.
- Absence souhlasů vlastníků dotčených nemovitostí není překážkou vydání povolení záměru stavby sítě elektronických komunikací, jedná-li se o veřejnou komunikační síť. Podle § 187 odst. 5 SZ totiž platí výjimka, že souhlas není potřeba v případě, že je dán účel vyvlastnění.

- Pro stavby sítí elektronických je účel vyvlastnění stanoven v § 104 odst. 4 ZEK. Podle § 7 odst. 2 ZEK se potom veřejná komunikační síť zřizuje vždy ve veřejném zájmu. Účel vyvlastnění podle § 104 odst. 4 ZEK bude naplněn i pro konkrétní přípojky sítí elektronických komunikací.
4. Stavba základnové stanice mobilního signálu, pro kterou je žádáno povolení záměru, překračuje výškový limit stanovený územním plánem.
- Podle § 2i odst. 6 ZSVI platí, že pokud stavba základnové stanice mobilní sítě je nutná ke splnění povinnosti uložené podle zvláštního právního předpisu, lze tuto stavbu umisťovat a povolovat i přes nesoulad s územně plánovací dokumentací obce.
 - Stavební úřad v takovém případě ověří, zda se sjedná o stavbu základnové stanice, která je nutná pro dodržení zákonné povinnosti. Prokázání bude na stavebníkovi. Jako důkaz lze použít zejména prohlášení stavebníka nebo odkaz na veřejné zdroje zveřejňované Českým telekomunikačním úřadem např. seznam míst určených k pokrytí. V případech, kdy panují zjevné pochybnosti o prohlášení stavebníka, je možné obrátit se s žádostí o stanovisko na Český telekomunikační úřad.
 - Pokud jsou výše uvedené podmínky splněny, stavební úřad nebo příslušný dotčený orgán při posuzování záměru nepoužije část územně plánovací dokumentace, která omezuje výšku základnové stanice.
5. Stavebník nebo stavební úřad obdrží zjevně chybné stanovisko dotčeného orgánu, které nerespektuje některou ze zákonných výjimek např. stavebník nebo stavební úřad obdrží zamítavé stanovisko JES z důvodu chybějící souhlasu lesního hospodáře, které ale podle § 2c ZSVI není pro danou stavbu potřebné.
- V daném případě je na místě, aby stavební úřad aplikoval § 2c ZSVI, tedy aby svolal společné jednání s dotčeným orgánem za účasti stavebníka. Takové jednání stavební úřad svolá i na žádost stavebníka.
 - U zjevně chybných stanovisek dotčených orgánů by stavební úřad měl využít svou kompetenci podle § 2c ZSVI a požádat dotčené orgány o odstranění zjevných vad stanoviska. K odstranění vady stavební úřad určí lhůtu, která nepřekročí 15 dnů ode dne konání společného jednání.
 - Nedojde-li ani postupem podle předchozího odstavce k odstranění rozporu mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, předloží stavební úřad do 14 dnů zprávu o průběhu

dohodovacího řízení spolu s návrhy k řešení vládě, která rozhodne bezodkladně.

6. Žádost o povolení záměru stavby sítě elektronických komunikací obsahuje pozemky, na kterých vzniká zákonná služebnost

- Podle § 104a ZEK platí, že pokud podnikatel provozující veřejnou komunikační síť získá pravomocné povolení záměru podle SZ, vzniká mu právo využívat pozemky a stavby ve vlastnictví státu, krajů, obcí nebo jejich příspěvkových organizací. Na těchto pozemcích vzniká zákonná služebnost.
- Návrh na zápis těchto služebností do katastru nemovitostí po dokončení stavby veřejné komunikační sítě podává podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť.
- Pro zjednodušení zápisu předmětných zákonných služebností bylo mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dohodnuto, že:
 - (i) stavební úřad v textu rozhodnutí o povolení záměru, nejlépe v textu informačního poučení, uvede seznam pozemků, na kterých zákonné služebnost vznikají, a informuje o tom, že služebnost právní mocí rozhodnutí vznikne;
 - (ii) stavební úřad postupuje podle bodu (i) výše v případech, kdy mu seznam pozemků, na kterých zákonné služebnosti vzniknou poskytne stavebník.

Více v Informaci pro stavební úřady zveřejněné Ministerstvem pro místní rozvoj, která je dostupná na tomto odkazu:

https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Pravo-a-legislativa/Novy-stavebni-zakon/Methodiky/Zakonne-sluzebnosti-informace-pro-stavebni-urady/Dokumenty/Zakonne-sluzebnosti-informace-pro-stavebni-urady/Zakonne-sluzebnosti-informace-pro-SU_final.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf