

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Klára Hušínová

Dodatečné povolení stavby

Diplomová práce

Olomouc 2016

šProhla–uji, fle jsem diplomovou práci na téma Dodate né povolení stavby vypracovala samostatn a citovala jsem v–echny pouflité zdroje.õ

V Olomouci dne 14 prosince 2016

í í í í í í í í í í í

Klára Hu ínová

Tímto bych chtěla poděkovat JUDr. Ing. Filipu Dienstbierovi, Ph.D. za odborné vedení, pomoc a cenné rady k vypracování této diplomové práce.

Obsah

Seznam použitých zkratké.....	6
Úvod.....	7
1 Stavby a jejich povolování	9
1.1 Stavba.....	9
1.2 Stavba v soukromoprávním smyslu.....	11
1.3 Stavební povolení a ohlášení stavby.....	12
2 řízení o odstranění staveb podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ.....	14
2.1 Základní charakteristika řízení o odstranění staveb.....	14
2.2 Účastníci řízení.....	16
2.2.1 Spolky	18
2.3 Zahájení řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ.....	19
2.4 Skončení řízení o odstranění stavby	23
2.5 Náklady na odstranění stavby.....	25
2.6 Odpovědnost a oznamovací povinnost při nařízení odstranění stavby.....	25
2.7 Neodstranění stavby v rozporu s nařízením	26
2.8 Sankce	27
3 řízení o dodatečném povolení stavby.....	29
3.1 Zákonné vymezení.....	29
3.2 Žádost o dodatečné povolení stavby.....	29
3.3 Účastníci řízení.....	34
3.4 Hmotně právní podmínky pro dodatečné povolení stavby	35
3.5 Důsledky dodatečného povolení stavby.....	36
3.6 Rozhodnutí ve věci nové žádosti o dodatečné povolení stavby	37
4 Posouzení žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení.....	39
4.1 Posouzení žádosti v mezích územního řízení.....	39
4.2 Posouzení žádosti v mezích stavebního řízení	40
4.3 Výzva k odstranění nedostatků	41
5 Aplikace dodatečného povolení stavby v praxi	43
5.1 Statistická data ze stavebních úřadů	43
5.2 Informace poskytnuté stavebními úřady.....	44
5.3 Dodatečné povolení stavby z pohledu účastníka řízení	45
Závěr	46

Seznam použítých zdroj	48
Anotace	51
Abstract	52
Klí ová slova / Key words	53

Seznam použitých zkratk

SZ, stavební zákon ó zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

S , správní ád ó zákon . 500/2004 Sb., správní ád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

OZ, ob anský zákoník ó zákon . 89/2012 Sb., ob anský zákoník, ve zn ní platných p edpis

SprP, sazebník správních poplatk ó zákon . 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích, ve zn ní pozd j-ích p edpis

OZ 1964 ó zákon . 40/1964 Sb., ob anský zákoník, ve zn ní pozd j-ích p edpis

S S, soudní ád správní ó zákon . 150/2002 Sb., soudní ád správní, ve zn ní pozd j-ích p edpis

Úvod

Dodatečné povolení stavby je rozhodnutí, kterým je legalizována tzv. šerná stavba. S tímto institutem a řízením o něm jsem se přímo setkala v praxi z pohledu právního zástupce vlastníka šerné stavby. Jelikož mi překvapily výsledky a průběh řízení, rozhodla jsem se v rámci své diplomové práce zkoumat poměr vydání dodatečného povolení stavby a stavebního povolení (případně ohlášení stavby aj.) při klasickém průběhu stavebního řízení. Z pohledu spravedlnosti a rovnosti by vlastník při vydání dodatečného povolení stavby neměl být nijak zvýhodněn oproti žadateli o stavební povolení. Dle mého názoru by proto nemělo být výhodnější stavby dodatečně povolovat, než řídat o stavební povolení před zahájením stavby samotné. Naopak přichází v úvahu přísnější podmínky pro dodatečné povolení stavby, nebo vlastník (stavebník) porušil právní předpisy a již postavil šernou stavbu do území. Nezvrátit tak uflve v těmto menším rozsahu došlo k narušení prostředí a teprve po zásahu se za ním lze posuzovat dopady. S tímto souvisí také otázka, zda sankce za provedení šerných staveb jsou dostatečné.

Domnívám se však, že při postupu v souladu s právními předpisy bude snadnější dosažitelné pro vlastníky (stavebníky) vydání dodatečného povolení stavby, než stavebního povolení, ohlášení aj. Cílem této diplomové práce proto bude zodpovědět, zda platná právní úprava stanovuje přísnější podmínky pro stavebníky (vlastníky) řídající o dodatečné povolení stavby oproti stavebníkům řídajícím o stavební povolení.

Dále by tato práce měla přinést odpověď na otázku, jestli právní předpisy dávají stavebním úřadům volnost při posuzování řádnosti o vydání dodatečného stavebního povolení a vedení řízení o něm. Otázku efektivnosti sankcí za provedení nepovolené stavby se tato práce pokusí také zodpovědět.

Srovnání podmínek pro stavebníky pro vydání dodatečného povolení stavby a stavebního povolení budu ve své práci provádět k platné právní úpravě, tedy předně podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl v této oblasti významně novelizován zákonem č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona a změna souvisejících zákonů, v platném znění.

Co se týče struktury práce, považuji za vhodné vytvořit jednu kapitolu řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, nebo dodatečné povolení stavby se může vyskytnout pouze v rámci tohoto řízení. Stejně je tomu u vymezení pojmu stavba a povolovací řízení, kterým náleží také jedna kapitola. V rámci kapitoly týkající se

řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona uvedu následnou kapitolou o dodatečném povolení stavby. Nastíním při řízení, nebude-li žádost o dodatečné povolení stavby podána, nebo byla neúspěšná. Následná kapitola o dodatečném povolení stavby bude obsahovat základní aspekty řízení o něm a podmínky pro dodatečné povolení stavby. Posuzování žádosti o dodatečné povolení stavby stavebním úřadem bude nově samostatná kapitola, a to jak z pohledu územního řízení, tak v mezích stavebního úřadu. V poslední kapitole bych chtěla představit data, názory stavebních úřadů a žadatele o dodatečné povolení stavby. Tato kapitola bude naznačovat, jak to funguje ve skutečnosti. V závěru diplomové práce se pokusím zhodnotit výsledky.

Jako základní výzkumnou metodu budu používat analýzu. Vyuffiji ji zejména při zpracování kapitoly řízení o odstranění staveb podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a kapitoly o dodatečném povolení stavby. Obě tato řízení rozlofím na jednotlivé fáze, jejich složky a náležitosti, které budu samostatně zkoumat. Především budu analyzovat právní úpravu a judikaturu, což doplním poznatky z praxe.

Dále vyuffiji metodu srovnání, kdy se pokusím porovnat požadavky na vlastníky při podání žádosti o vydání stavebního povolení a při postupu legalizace stavby dodatečným povolením. Metodu aplikuji především v části práce týkající se posuzování žádosti o vydání dodatečného povolení stavby.

Pro zpracování tématu bude nejastjím zdrojem právní úprava stavebního práva a obecného správního práva. Významně při výkladech a souvislostech vyuffiji komentáře k těmto zákonům, stejně jako judikaturu. Především psaní mám jiffi k dispozici statistické údaje z nichž kterých stavebních úřadů v Olomouckém kraji. Zejména se jedná o počty zahájených řízení o odstranění stavby, počet nařízených odstranění stavby a počet vydaných dodatečných povolení stavby. Do diplomové práce se však budu snažit zpracovat i celorepubliková data a názory z kterých stavebních úřadů z praxe k této problematice. Vyuffiji i své praktické poznatky z probíhajícího řízení o dodatečné povolení stavby, kterého nejsem účastníkem, ale mám přístup k podkladům řízení z pohledu právního zástupce vlastníka šerné stavby.

1 Stavby a jejich povolování

1.1 Stavba

Ústředním pojmem této práce bude pojem stavba, který je nutné na úvod vymezit. Stavební zákon v § 2 odst. 3 v první za stavbu považuje veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zetele na jejich stavební technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na ú el vyuffití a dobu trvání.¹ Stavbou se tedy rozumí aíl výsledek stavební innosti. Proces stav ní není stavbou dle stavebního zákona, emufl odpovídá i zn ní SZ v § 2 odst. 2 písm. b) a d) SZ, kde zákon odli-uje šprovád ní stavebních a montážních pracíõ od stavby.² Podle Malého lze proto za základní formální znaky stavebního díla ozna it:

- a) lidský ínitel p í procesu stav ní ó z tohoto dvodu není náhodné, ale í zám rné šnahromad níõ (slofení) stavebního materiálu na ur ítém míst stavbou ve smyslu SZ;
- b) pouffití stavebního materiálu, kterým m fle být prakticky cokoliv;
- c) pouffití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku, nebo kombinace obou - uvedené se dá definovat jako šsoubor ur ítých znalostí a dovedností (postup) nutných ke vzniku stavebního dílaõ;
- d) ú el, ke kterému má stavební dílo po svém dokon ení slouffit; a
- e) místo, na n mfl bude stavba provád na a umíst na ó v této souvislosti je nutné podotknout, fle stavba nemusí být vldy umíst na p ímo na pozemku, ale posta í, kdyfl je s ním alespo nep ímo spojena.õ³

Obecn stavební zákon neudává podmínky na velikost stavby, technologie provedení stavby a dobu trvání, stejn jako na pouffité výrobky, materiály í konstrukce. Podle Rozto íla a kol. sou asn není dán pofladavek na zp sob vyuffití stavby.⁴ To je v souvislosti se znaky stavby podle Malého dle mého názoru my-leno tak, fle konkrétní zp sob vyuffití stavby

¹§ 2 odst. 3 zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

²§ 2 odst. 2 písm. b) zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

³MALÝ, Stanislav. *Komentá ke stavebnímu zákonu*. 2. vydání. Praha: WoltersKluwer, 2013, s. 20 (§ 2 stavebního zákona).

⁴POT TIL, Luká-; ROZTO IL, Ale-,; HR TIVÁ, Klára., LACHMANN, Martin: *Stavební zákon - online komentá* . 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2014 (§ 2 stavebního zákona).

stavební zákon nezadává jako definiční znak stavby. Aby však v konkrétním případě šlo o stavbu, stavba musí mít nějaký účel, ke kterému bude po svém dokonění sloužit.⁵

Shodně s výše uvedenými znaky Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 25. 4. 2003, sp. zn. 31 Ca 24/2002 konstatoval, že volně položené panely nejsou stavbou, když chybí aspekt lidské činnosti a použití stavební nebo montážní technologie. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv. mokřým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesáckými nebo truhlářskými, kdy jednotlivé stavební prvky jsou spojovány lepením, hřebíky, ale i jinak.⁶

Vzhledem k tomu, že pojem stavba je užíván v mnoha souvislostech a významech, zákon označuje za stavbu v konkrétních situacích i část stavby, nebo změnu dokoněné a užívané stavby.

Pojem část stavby se promítá zejména do otázek změny užívání stavby. Pjde-li v konkrétním případě pouze o změnu části stavby a nedojde ke změně charakteru stavby celé, nemusí vždy dojít k posuzování změny ve vztahu užívání oproti kolaudačnímu rozhodnutí stavby jako celku.⁷

Změna dokoněné stavby se může týkat celé stavby, nebo pouze její části. Jde zejména o změnu povodní stavby formou nástavby, kterou se povodní stavba zvyšuje, přístavby, kterou se povodní stavba rozšiřuje a která je provozně spojena s povodní stavbou. Dále se vyskytují stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější povrchové i výškové ohraničení stavby, nebo i zateplení pláště stavby.⁸

Ustanovení § 2 odst. 5 SZ má zásadní dopad na aplikaci do praxe. Podle tohoto ustanovení je stavební činností regulovanou SZ nejen provádění (provedení) nové stavby, nástavby, přístavby, (nových) stavebních úprav, udržovacích prací, terénních úprav atd., ale i zahájení jakékoliv takové činnosti. Příkladem lze uvést zahájení provádění nástavby stávající stavby i stavebních úprav na stavbě.⁹

Dále stavební zákon uvádí, že šza stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby.¹⁰ Tato situace se aplikuje na věci, které nejsou stavbou, ale svým použitím slouží

⁵shodně závěry obsahuje rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. 6. 2001, sp. zn. 31 Ca 241/2000

⁶rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. dubna 2003, sp. zn. 31 Ca 24/2002

⁷MACHA KOVÁ, Jana. *Komentář ke stavebnímu zákonu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 13 - 14 (§ 2 stavebního zákona)

⁸§ 2 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁹MALÝ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s.21.

¹⁰§ 2 odst. 3 v t. t. zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ke stejnému účelu jako klasická stavba. Tyto věci lze chápat jako stavební díly bez ohledu na to, zda byly vyrobeny u výrobců, nebo byly montovány a na stavěny.

Stavební zákon odlišuje i dočasné stavby, u kterých je podstatná doba trvání. Dočasná stavba je podle § 2 odst. 3 v druhé části stavebního zákona stavbou, u které stavební úřad předmětem omezí dobu jejího trvání¹¹. Ze znění zákona vyplývá, že všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými, jsou stavbami trvalými bez ohledu na doslovné označení v povolení.

Dočasná stavba je dále možná dle podle způsobu určení jejich trvání. Doba trvání dočasná stavby může být omezena splněním účelu stavby. Jakmile stavba naplní svůj účel určený stavebním úřadem, stavba by již neměla trvat. Druhou možností stavebního úřadu je konec trvání stavby určit konkrétním datem a v neposlední řadě může určit trvání dočasná stavby dobou obecně vyjádřenou v letech, měsících ap.

V této souvislosti je důležité uvést, že u každého rozhodnutí o umístění dočasná stavby musí obsahovat lhůtu pro její odstranění.¹²

Pojem šerňá stavba není nikde definován. Obecně lze za šerňou stavbu označit stavbu, její změnu nebo terénní úpravu, pro kterou mělo být vydáno nějaké povolení¹³ stavebního, nebo speciálního stavebního úřadu dle SZ, ale nebylo. Podstatné je, že jde o již existující stavební dílo splňující výše uvedené znaky stavby.

1.2 Stavba v soukromoprávním smyslu

Je nutné odlišovat stavby ve veřejnoprávním smyslu, kterých se týká tato práce, a stavby v soukromoprávním smyslu. Jelikož se v životě setkáváme s oběma pojetími, okrajově vymezím i soukromoprávní pojetí stavby.

Soukromé právo nepovažuje stavbu od účinnosti OZ za samostatnou věc způsobem být předmětem právních vztahů. Jedná se tak o zcela odlišné pojetí oproti veřejnému právu. Důležitým poznatkem však je, že není-li parkoviště považováno za stavbu ve smyslu občanského práva, nebrání to závěru, že může být stavbou pro účely stavebního práva a SZ. Stavba ovšem musí splňovat předpoklady dané stavebním zákonem.¹⁴

Podle zásady superficies solo cedit vyjádřené v § 498 OZ částí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zřízení s výjimkou staveb dočasných. OZ upravuje v předchozích ustanoveních otázku staveb vzniklých

¹¹§ 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹²§ 92 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹³myšleno stavební povolení, ohlášení stavby ap.

¹⁴rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. srpna 2013, sp. zn. 8 As 37/2013

po nabytí územní práva OZ. Stavby spojené se zemí pevným základem, které do 31. 12. 2013 nebyly součástí pozemku, na němž jsou zřízeny, a ke dni 1. 1. 2014 jsou ve vlastnictví osob odlišných od vlastníka pozemku, se nestávají součástí pozemku a jsou nadále nemovitou věcí. Má-li ale pozemek a stavba na něm umístěná stejného vlastníka, od 1. 1. 2014 taková stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku.¹⁵

1.3 Stavební povolení a ohlášení stavby

Stavební řád zakotvuje tři konstrukce povolování staveb. Hovoříme o stavbách nepodléhajících stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, stavby pouze ohlášené stavebnímu úřadu a stavby, u nichž je vyžadováno stavební povolení.

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nepodléhající stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu jsou vymezeny v § 79 odst. 2 SZ, § 103 odst. 1 písm. e) a odst. 2 SZ. Podle své povahy jde o drobné stavby. Příkladem může být informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m² umístěvané mimo ochranná pásma pozemních komunikací nebo střešní prostory do výšky 8 m.

Vyloučení ze stavebního právního posouzení však neznamena, že tyto stavby nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas. Tudíž výčet staveb nevyžadujících územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas není totožný s výčtem staveb nepodléhajících stavebnímu povolení nebo ohlášení. Stavby, které nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, jsou vymezeny v části třetí stavebního zákona o územním plánování.

Stavby podléhající pouze ohlášení stavebnímu úřadu jsou uvedeny v taxativním výčtu ustanovení § 104 odst. 1 SZ. Příkladem se jedná o stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m celkové zastavěné plochy nebo podzemní stavby do 300 m celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d) SZ. Je zřejmé, že jde o méně náročné stavby, terénní úpravy, zařízení i udržovací práce.

Stavebnímu povolení podléhají stavebně nejnáročnější stavby neuvedené ani v jednom ze shora uvedených ustanovení zákona.¹⁶

Moffnou kategorií tzv. šerných staveb jsou stavby, které byly realizovány podle rozhodnutí vyžadovaného SZ, ale toto rozhodnutí bylo následně pravomocně zrušeno. Do územní novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., změn stavebního zákona a změn souvisejících zákonů, v platném znění, ve stejný ochránce práv vstoupil pouze jeden případ zrušení

¹⁵ § 3055 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platných předpisů

¹⁶ MAREK, Karel. PRÁVA, Petr. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011, s. 114.

stavebního povolení v souvislosti s nepředvídanými nálezy kulturně cenných předmětů, detail stavby nebo v souvislosti s archeologickými nálezy.¹⁷

V této směru jsou konkrétně u veřejného ochránce práv zastoupeny případy, kdy je pravomocné stavební povolení či jiné opatření stavebního úřadu, na jehož základě lze realizovat stavbu, zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím správního soudu pro nezákonnost. Stavba mezitím již bývá nejen zahájena, ale mnohdy je i dokončena a je povoleno její užívání.¹⁸ Pakliže nebudou splněny podmínky pro vydání stavebního povolení v opakovaném stavebním řízení, stavební úřad nařídí její odstranění.¹⁹

¹⁷§ 176 SZ upravuje situaci v případě objevení takových nálezů - Ministerstvo kultury může na návrh orgánu státní památkové péče nebo Archeologického ústavu Akademie věd České republiky rozhodnout, že se jedná o nález mimo území významu, a z vlastního podnětu jej prohlásit za kulturní památku. Stane-li se tak, může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydat stavební povolení ve veřejném zájmu zrušit nebo zrušit. Následně stavební úřad může nařídí odstranění stavby.

¹⁸VARVA OVSKÝ, Pavel. Stavba odpočátku nepovolená. In VARVA OVSKÝ, Pavel a kol. (ed). Sborník stanovisek Veřejného ochránce práv. Odstranění staveb. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv, 2006, s. 19.

¹⁹srov. § 129 odst. 1 písm. c) a e) SZ

2 řízení o odstranění staveb podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ

2.1 Základní charakteristika řízení o odstranění staveb

Důvodem pro nařízení odstranění stavby a tím zahájení řízení o odstranění stavby ex officio jsou uvedeny zejména v § 129 odst. 1 SZ. V řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona o stavbu:

- která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí nebo majetek těchto osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby;
- prováděnou nebo provedenou bez rozhodnutí nebo opatření či jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a souasně stavba nebyla dodatečně povolena;
- u níž bylo stavební povolení zrušeno;
- která nevyplňuje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy;
- prováděnou nebo provedenou podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu a stavba souasně nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení;
- do asnou, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání;
- do asnou podle § 104 odst. 1 písm. c) SZ, u které uplynula stanovená doba jejího trvání.²⁰

V případě, kdy stavba hrozí zícením a ohrožuje životy lidí a zvířat, použije se ustanovení § 135 odst. 1 SZ jako další důvod pro zahájení řízení o odstranění stavby. Jde o případy okamžitě hrozící újmy (typicky hrozba zícení stavby, ohrožení života osob nebo zvířat).²¹

Věchny typy řízení o odstranění stavby uvedené v § 129 SZ a § 135 odst. 1 SZ zahajuje stavební úřad z úřední povinnosti. Na druhé straně je řízení o odstranění stavby

²⁰§ 129 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

²¹MOLEK, Pavel. Neodkladné odstranění stavby. *Soudní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 148.

podle § 128 SZ, které je zahájeno na žádost vlastníka stavby²², a jde v zásadě o povolení odstranění stavby vlastníkem rozhodnutím o odstranění stavby.²³ Tomuto tématu se však tato práce detailněji nevěnuje.

Šeřerné stavby se nepromlují a může dojít k zahájení řízení o odstranění stavby i po několika letech.

Řízení o odstranění stavby podle § 129 SZ nekončí vydáním stavebního povolení, jako standardní stavební řízení, ale je zpravidla ukončeno na řízením odstranění stavby, nebo dodatečným povolením stavby. Další možností je rozhodnutí stavebního úřadu, že se odstranění stavby nenaizuje. Stavební úřad však stavbu dodatečně povolí ať v rámci řízení o dodatečném povolení stavby. To může následovat po podání žádosti vlastníkem (stavebníkem) o dodatečné povolení stavby v zahájeném řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ. Problematice dodatečného povolování staveb se věnuje především kapitola 3 této práce. Na tomto místě souasně uvádím, že v souvislosti s řízením o odstranění stavby dále pouívám pouze oznaení vlastníka stavby, a koliv povinným může být i stavebník.

Výsledkem tohoto řízení může být právní i faktický zánik stavby, čímž dojde k výraznému zásahu do vlastnického práva osob. Na řízení odstranění stavby je proto e-ením ultima ratio, kterého je vyuffíváno ať v p ípadech, kdy selhala jiná mírn j-í opat ení v souladu se zásadou proporcionality. Mýleno je dodatečné povolení stavby, prodloužení doby trvání stavby²⁴, p edchozí na řízení provedení zabezpečovacích prací dle § 135 odst. 2 SZ a v neposlední ad opakované stavební řízení po zru-ení p edchozího stavebního povolení.

V této situaci je d lefité zmínit i otázku náhrady škody. V p ípad vydání rozhodnutí o na řízení odstranění stavby, které by bylo po jeho provedení napadeno správní žalobou a na tomto základ zru-eno, náhradu škody vzniklou vlastníkovu odstranění stavby by byl povinen hradit stát.

Neuplatnění koncentrační zásady jako ve stavebním řízení i p ípadném řízení o dodatečném povolení stavby je další podstatný znak řízení. Výsledkem je, že stavebník může kdykoliv v průběhu řízení předkládat stavebnímu úřadu podklady. To platí i pro p ípadné odvolací řízení.

²²MERVARTOVÁ, Martina. Odstraování staveb [online]. epravo.cz, 21. ervna 2011 [cit. 14. prosince 2016]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/odstraneni-stavby-80127.html>>.

²³MAREK, Karel. PRCHA, Petr. Stavební právo ve ejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku. Praha: Leges, 2013, s. 156.

²⁴srov. § 126 odst. 2 SZ

Obecně však vedení řízení o odstranění stavby není kromě výjimek procesně upraveno a bude se subsidiárně aplikovat S.

Stará právní úprava občanského práva, konkrétně § 135c OZ 1964, obsahovala ještě pojem neoprávněná stavba. Neoprávněnou stavbu, tedy zřídlí-li někdo stavbu na pozemku jiné osoby, aniž by k tomu měl příslušné právo²⁵, je třeba odlišovat od nepovolené stavby, tj. stavby realizované bez povolení či ohlášení stavebnímu úřadu či v rozporu s ním. Odstranění neoprávněné stavby nařizoval soud v rámci občanského soudního řízení. OZ však tento termín již nepoužívá, ale upravuje problematiku stavby na cizím pozemku v § 1083 a násl. OZ.

V případě zjištění existence některého z důvodů pro nařízení odstranění terénních úprav nebo za řízení podle § 129 odst. 1 SZ bude stavebním úřadem uplatněn postup podle § 129 odst. 2 a čl. 6 SZ. Řízení o odstranění nepovolených terénních úprav musí vycházet z prokázaného zjištění, že vlastník pozemku nebo stavebník měl v úmyslu upravit dotčené pozemky a pozměnit tak jejich vzhled a konfiguraci trvalým způsobem.²⁶

2.2 Ústní řízení

Ústní řízení o odstranění stavby jsou v § 129 odst. 10 SZ označena jako povinná, osoby mající vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraněná stavba umístěna nebo stavbám na nich, a osoby mající vlastnická nebo jiná věcná práva²⁷ k sousedním pozemkům a stavbám na nich, která mohou být odstraněním staveb dotčena.²⁸ Povinným je osoba, které má být uložena povinnost odstranění stavby. Bude jí m vldy vlastník stavby a v n kterých p ípadech stavebník. Ustanovení je společné pro všechny typy řízení o odstranění stavby podle § 129 SZ.

Výkladu pojmu přímého dotčení odstraněním stavby se v současné judikatuře Nejvyššího správního soudu konstatoval, že kritérium míry přímé poměrné je pro vymezení přímého dotčení podle § 27 odst. 2 správního řádu z roku 2004 v řízení o odstranění stavby třeba vykládat nikoliv vzhledem k obdobné demolici, ale ve vztahu k poměrné dané lokalitě.²⁹ Soud dále dovodil, že je nutné v každém případě přihlížet k velikosti odstraněné stavby a ke skutečnosti, že nemovitost dotčené osoby se nachází v jejím sousedství. Proto zatím vyvolaná řízení o odstranění stavby je nepochybně zatím nad míru přímou

²⁵ § 135c zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁶ MACHA KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu řádu* s. 664.

²⁷ m. j. o např. zástavní právo, věcné břemeno

²⁸ § 129 odst. 10 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

²⁹ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. července 2015, č. j. 1 As 62/2015-32

poměr m. Za běžných okolností jde o obytné území bez rušivých vlivů z okolních objektů. V daném případě se navíc nemá posuzovat, zda jsou negativní vlivy stavby obdobné jako u jiné demolice, ale zda se jedná o vlivy, jež mohou negativně přímo zasáhnout do vlastnického práva přímo dotčených osob.³⁰

Shodně Nejvyšší správní soud svým rozsudkem dříve potvrdil, že šneuritý právní pojem přímo dotčen na vlastnickém právu ve smyslu § 34 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976 je nutno interpretovat vřady s ohledem na okolnosti spoívající v povaze umístěvané stavby a jejích možných dopadech na okolí. Přímým dotčením vlastníka nemovitostí na jeho vlastnickém i jiném právu může být i dotčení vlastníka zvýšenou hlukovou hladinou nebo jiným znečištěním způsobeným intenzitou dopravy v důsledku rozhodnutí o umístění velkoskladu, který bude zásobován denně příjezdy jízdy a odjezdy jízdy kamióny pohybujícími se tak v bezprostřední blízkosti jeho nemovitosti.³¹

Často se vyskytujícím problémem jsou stavby s tzv. neznámým vlastníkem. Vlastníka stavby se nepodařilo v průběhu řízení zjistit a stavební úřad mu proto v souladu s § 32 odst. 2 správního řádu ustanoví opatrovníka. V případě uložení povinnosti k odstranění stavby by byla uložena neznámému vlastníkovi v řízení zastoupenému opatrovníkem.³² Rozhodovací praxe soudů však dává požadavek, aby před vydáním rozhodnutí o nařízení odstranění stavby stavební úřad postavil najisto, kdo je vlastníkem odstraněvané stavby.³³

Účastníky mohou být i osoby a orgány, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Podmínkou je, aby rozhodnutím ve věci nepovolené stavby mohly být dotčeny ve veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním řízení.³⁴ Nejčastěji mezi příkladem dotčených osob jsou spolky (občanská sdružení) založené za účelem ochrany přírody a krajiny (více v kapitole 2.2.1). Podle judikatury vztahující se ke znění SZ účinnému do 31. prosince 2012 občanské sdružení založené za účelem ochrany přírody a krajiny může ve stavebním řízení vznášet připomínky i námítky jen v rozsahu předem tu své činnosti.³⁵ Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. května 2011, č. j. 7 As 2/2011-52 šmyslem a účelem úřadu občanských sdružení podle § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve stavebních řízeních není blokáde, zdržování a protahování realizace stavebního záměru procesními obstrukcemi, nýbrž to,

³⁰Tamtéž

³¹rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. dubna 2008, č. j. 1 As 16/2008-48

³²SMOLOVÁ, Marcela. Stavební právní praxe [online]. [uur.cz](http://www.uur.cz), 2010 [cit. 9. prosince 2016]. Dostupné na <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/SSP/2010/06_ssp.pdf>.

³³rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 9. prosince 2013, č. j. 15 A 12/2011-87

³⁴§ 109 písm. g) zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

³⁵rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. února 2004, č. j. 5 A 137/2000-37

aby kvalifikovan , tj. odbornými argumenty z oblasti ochrany životního prostředí, urbanismu apod. hájila dotčené (veřejné) zájmy ochrany přírody a krajiny v konkurenci jiných veřejných zájmů a zájmů soukromých.³⁶

Dotčenými orgány státní správy jsou orgány, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Jejich hlavním úkolem je chránit veřejný zájem vymezený zvláštním právním předpisem. Jedná se například o vodoprávní úřad, orgán státní památkové péče, orgán ochrany přírody a krajiny. V rámci řízení o odstranění stavby vydávají závazná stanoviska, která jsou podkladového charakteru.³⁷

2.2.1 Spolky

Spolek, v zákoně je uveden jako občanská sdružení, je ze zákona písemně splnění podmínek umožňující nastoupit se veřejným řízením, ve kterých se povoluje změny představitelů zásah do přírody a krajiny. Může jít o odstranění staveb, povolování staveb, ale také o povolení kácení dřevin. V rámci této práce je podstatné, že podmínky platí i pro stavební a územní řízení.

Konkrétní spolek musí mít jako hlavní poslání podle stanov ochranu přírody a krajiny. Spolek s tímto úkolem si poté může podat žádost o informování úřadem, jakmile by zahájil v lokalitě určitý typ řízení, na který by se žádost vztahovala. Platnost žádosti je jeden rok. Pokud bude na jaké řízení zahájeno a úřad spolek o tom požádá nebo vyvozením na úřední desce vyrozumí, spolky se mohou do osmi dnů přihlásit jako účastníci řízení.³⁸

U změn, které vyžadují posuzování vlivů na životní prostředí (proces EIA), platí pro veřejnost a tedy i spolky zvláštní pravidla, jelikož nejde o správní řízení a proces se řídí zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Každý, tedy i spolek, má právo zaslat vyjádření, úřad se jimi však nemusí zabývat. Není však možné podávat opravné prostředky proti závěrem zjišťovacího řízení, ani konečnému stanovisku.

V navazujících řízeních na EIA mají spolky písemně postavení účastníka, pokud svou účast oznámí do třiceti dnů od oznámení o zahájení navazujícího řízení. Zde však není nutné si předem podávat žádost o informování. Pokud by se spolek do řízení nepřihlásil, může stále

³⁶rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. května 2011, č. j. 7 As 2/2011-52

³⁷NEUBAUEROVÁ, Stanislava, VAŠŤKOVÁ, Jana. Řízení o tzv. černé stavbě po novele stavebního zákona. *Moderní obec*, 2013. č. 3. s. 23.

³⁸§ 70 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

podat odvolání v rámci tohoto řízení. Souasn by spolek mhl podat žalobu proti rozhodnutí p ijatému v navazujícím řízení jako dot ená osoba.³⁹

U územního souhlasu se spolek m fl e do osmi dn od podání žádosti o územní souhlas p ihlásit a pofladovat, aby prob hlo komplexní územní řízení na základ svých tvrzení. To samé platí pro p ípad ohlá-ení stavby v kontextu plného stavebního řízení. Inspektor musí p ed vydáním certifikátu autorizovaného inspektora kontaktovat spolky, které mají na ú ad podanou žádost o informování o zahajovaných řízeních a vyfládat si jejich souhlas. Certifikát je souasn zve ejn n na ú ední desce a spolky k n mu mohou podat námítky.

2.3 Zahájení řízení o odstran ní stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ

Zákon v první v t § 129 odst. 1 písm. b) SZ zakotvuje zásadu zahájení řízení z moci ú ední (ex officio). Lze soudit, fl e pokud by touto mofností stavební ú ady nedisponovaly, řízení o odstra ování staveb by postrádalo smysl.

Místn p íslu-ný je v souladu s § 11 odst. 1 písm. b) S stavební ú ad, v jeho fl obvodu se nachází nemovitost.⁴⁰ Jakmile stavební ú ad prokazateln zjistí, fl e stavba je provád na bez stavebního povolení i ohlá-ení nebo v rozporu s ním, nebo byla takto provedena, jsou napln ny podmínky pro zahájení řízení.

Z ustanovení zákona plynou dv kategorie p ípad . V první ad jde o p ípady, kdy stavba byla provedena nebo je provád na bez p íslu-eného povolení. Druhým typem jsou p ípady s jifl vydaným p íslu-ným povolením, ale stavebník postupoval (u dokon ené stavby) nebo postupuje (u rozestav né stavby) v rozporu s ním.⁴¹

P íslu-ným povolením je my-leno povolení i opat ení jak ke svému umíst ní (územní rozhodnutí, územní rozhodnutí ve zjednodu-eném územním řízení, územní souhlas, ve ejnoprávní smlouva, regula ní plán), tak ke své vlastní realizaci (stavební povolení, certifikát autorizovaného inspektora, ohlá-ení stavby, ve ejnoprávní smlouva). To platí i pro zm ny staveb. Je nutno podotknout, fl e nepovolenou stavbou bude i stavba, její fl provád ní zapo alo d íve, nefl nastala právní moc p íslu-ného rozhodnutí.⁴²

Stavební ú ad provádí vlastní dohledovou innost nad svým p íslu-ným obvodem. Primárn má vycházet ze znalosti obvodu nebo namátkové kontroly. Druhou mofností, jak stavební ú ad odhalí ernou stavbu, je na podn t osoby. Osobou m fl e být kdokoliv a není

³⁹§ 3 písm. i) bod 2 zák. . 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na flivotní prost edí, ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁴⁰§ 11 odst. 1 písm. b) zák. . 500/2004 Sb., správní ád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁴¹WESTPHALOVÁ, Lenka, TIHÁ EK, Ji í. K problematice řízení o odstran ní stavby podle stavebního zákona. *Právní fórum*, 2007, . 7, s. 264 - 266.

⁴²VARVA OVSKÝ, Pavel. Stavba od po átku nepovolená. In VARVA OVSKÝ, Pavel a kol. (ed). *Sborník stanovisek Ve ejného ochránce práv. Odstra ování staveb*. Brno: Kancelá ve ejného ochránce práv, 2006, s. 18.

v dalším případě řízení nijak zohledněna. Výjimkou jsou sousedé, tedy osoby mající vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich. Sousedé jsou totiž občanskými účastníky řízení o vydání územního rozhodnutí, řízení o dodatečném povolení stavby i vydání stavebního povolení. Není proto možné sousedy vyloučit z řízení o odstranění stavby. Je jim oznámeno zahájení řízení spolu s možností se k záležitosti vyjádřit, jsou pozváni k místnímu ústnímu jednání a je jim doručováno i konečné rozhodnutí těchto řízení. U řízení s vztahem po občanském účastníku je doručování prováděno vyvěšením na úřední desce.

Dle informací poskytnutých stavebními úřady je drtivá většina šetrných staveb odhalena právnickými podnikateli nebo osobami majícími soukromý zájem na odstranění stavby. Podle vyjádření stavebních úřadů, dohledovou činnost stavební úřady nemohou vykonávat tak, jak by smysl zákona předpokládal. Příčinou tohoto problému je dlouhodobý nedostatek pracovních kapacit, a to zejména na tyto špičkové pozice.

Stavební úřad se podnikatelem osoby musí zabývat. Podatel může požádat, aby ho stavební úřad informoval, zda bylo na základě podání zahájeno řízení o odstranění stavby. Stavební úřad v takovém případě podatele informuje do 30 dnů. Pokud stavební úřad ve lhůtě podatele nijak neinformuje, podatel se může žalobou proti nečinnosti správního orgánu domáhat, aby jej informoval o nalожení s jeho podáním.⁴³

V případě, že by se stavební úřad podnikatelem podatele vůbec nezabýval, je možné podat podání na přijetí opatření proti nečinnosti nadřízenému správnímu orgánu. Nadřízený správní orgán může přikázat, aby nečinný stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby, sám toto řízení zahájil nebo předložil věci jinému úřadu.⁴⁴ Pokud by i nadřízený správní orgán zůstal nečinný, přichází v úvahu možnost podání žaloby na ochranu proti nečinnosti.

V této situaci je však dleflitě si uvědomit, že řízení o odstranění stavby není zahájeno podáním podání, ale až zahájením řízení samotným stavebním úřadem z moci úřední. Z tohoto důvodu není možné, aby se dokonce ani podatel podání, který by býval občanským účastníkem řízení o odstranění předmětné stavby, domáhal zahájením řízení o odstranění stavby. A to dokonce ani cestou žaloby proti nečinnosti správního orgánu dle § 79 a násl. S. S. Podání takové osoby je pouhým podáním, kterým není řízení zahájeno.⁴⁵ Tento názor je převládajícím v aktuální judikatuře soudů. Je však známo i soudní rozhodnutí s opačným názorem a tedy vyhověním žalobě na ochranu proti nečinnosti v obdobném případě.⁴⁶

⁴³rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. července 2009, j. 3 Ans 1/2009-58

⁴⁴§ 80 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. srpna 2007, j. 4 Ans 6/2006-162

⁴⁶rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2010, j. 3 Ans 11/2010 6 193

Otázkou v těchto případech zůstává možné dále počinání osoby, na jejímž pozemku se ocitne cizí šerňavá stavba. Vždy nemusí jít o celou stavbu na cizím pozemku, ale také o stavbu, která bude svou částí pouze zasahovat na pozemek osoby, nebo nebudou dodrženy zákonné odstupy šerňavé stavby.

Po doručení podnětu je stavebnímu úřadu dle § 133 SZ umožněno v řízení o odstranění staveb nařídít kontrolní prohlídku stavby. Kontrolní prohlídka je na výzvu stavebního úřadu povinen zůstat se vedle vlastníka též projektant nebo hlavní projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor, případně dotčené orgány, autorizovaného inspektora nebo koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pokud byli na staveništi.⁴⁷ O kontrolní prohlídce je sepsán protokol za podmínek stanovených v § 18 SZ. Protokol poté slouží jako podklad pro zahájení řízení o odstranění stavby a případně postupové řízení při naplnění n kterých ze skutkových podstat v § 178, § 180 a § 181 SZ.

Jedná-li se v řízení o rozestavěnou stavbu, stavební úřad vyzve vlastníka stavby k bezodkladnému zastavení prací.⁴⁸ V těchto případech musí jít o stavbu prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření vyřadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. Pokud výzvu vlastník nevyhoví, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí zastavení prací na stavbě. Rozhodnutí nemá odkladný účinek a je exekucním titulem pro vyklizení stavby.⁴⁹ Neuposlechnutím výzvy k bezodkladnému zastavení prací se vlastník stavby dopouští postupu, o němž více v kapitole 2.8 této práce.

Zahájení řízení stavební úřad oznámí všem jemu známým účastníkům řízení. Řízení je zahájeno dnem oznámení (doručení) zahájení řízení o odstranění stavby účastníkům, a to doručným oznámením nebo ústním prohlášením. P jde o účastníky, jimž má rozhodnutí zalozit, zmnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají. Nejsou-li tyto účastníci stavebnímu úřadu známi, pak kterémukoliv jinému účastníkovi.⁵⁰

V souvislosti s kapitolou 2.2 této práce bude zahájení řízení o odstranění stavby oznámeno vlastníkovi stavby jakožto povinnému, který bude zpravidla i vlastníkem pozemku pod stavbou. Se souhlasem vlastníka stavby může být nejdříve oznamováno též stavebníkovi, nebo vlastníkům sousedních pozemků, na které stavba zasahuje, případně osobám majícím k těmto pozemkům obdobná věcná práva. V neposlední řadě může být řízení zahájeno

⁴⁷ § 133 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁸ § 134 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁹ srov. § 121 SZ

⁵⁰ § 27 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

oznámením vlastníka sousedních pozemků nebo osobám majícím jiná věcná práva k sousedním pozemkům dotčeným odstraněním staveb.

V souladu se správním řádem účastníci řízení mohou podávat v řízení návrhy, vyjádření, nahlířet do spisu, případně podat odvolání proti rozhodnutí. V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad podle § 129 odst. 2 SZ souhlasí pouze⁵¹ vlastníka o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby⁵². Dodatečné povolení stavby se vztahuje v kapitole 3 této práce.

Jakmile vlastník stavby požádá o dodatečné povolení stavby, stavební úřad usnesením přeručí řízení o odstranění stavby a zahájí řízení o dodatečném povolení stavby, které má v zásadě charakter právní otázky.

Rozhodnutím dále stavební úřad zakáže užívat nepovolenou stavbu. Rozhodnutí je exekučně vykonatelné pro vyklizení stavby.⁵³ Neuposlechnutím zákazu užívat nepovolenou stavbu se vlastník stavby dopouští porušení, o němž více v kapitole 2.8 práce.

Vzhledem k zásadě, že delší trestněprávní odpovědnost je na straně stavebního úřadu, stavební úřad po zahájení řízení v tichou vyzve vlastníka stavby, aby předložil doklady o povolení stavby. Souhlasí s tím pouze v případě, že předložení podkladů. Nejde o prekluzivní lhůtu, proto předložení požadovaných dokumentů lze napravit i po jejím uplynutí. Marné uplynutí stanovené lhůty pak sice nevede k posouzení možnosti stavbu dodatečně povolit, ale představuje signál stavebnímu úřadu, aby učinil kroky k vydání rozhodnutí o nařízení odstranění nepovolené stavby. Stejný postup by měl stavební úřad zvolit i při předložení nesprávných podkladů vlastníkem.⁵⁴ Odstranění nepovolené stavby nelze nařídit bez dalšího poté, doplnil-li vlastník požadované doklady před rozhodnutím o odstranění stavby. Nedodržení lhůty stanovené stavebním úřadem k předložení požadovaných dokladů není samo o sobě vodítkem k odstranění nepovolené stavby.⁵⁵

Nejméně jimi delšími prostředky bývají listinné doklady. Proto prováděno je i ohledání na místě samém, a to jak u drobných staveb, například u kůln nad popelnicemi apod., tak i velkých stavebních objektů, například u skladovacích hal. Vlastník stavby je povinen strpět ohledání na místě samém, které je mu předem usnesením stavebního úřadu oznámeno. Další nemálo vyvolávaným prostředkem pro zjištění skutečného stavu v souladu se zásadou materiální pravdy je ústní jednání.

⁵¹právní úprava účinná do 31. 12. 2012 neobsahovala povinnosti stavebních úřadů vůči vlastníka

⁵²§ 129 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁵³srov. § 120 odst. 2 SZ a § 121 SZ

⁵⁴rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. února 2006, č. 7 As 21/2005-111

⁵⁵rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. února 2008, č. 8 As 41/2006-78

2.4 Skon ení ízení o odstran ní stavby

ízení o odstran ní stavby m fle skon it (i) vydáním rozhodnutí o na ízení odstran ní stavby, (ii) rozhodnutím, fle se odstran ní stavby nena ízuje, nebo (iii) vydáním usnesení o zastavení ízení byla-li stavba dodate n povolena nebo vlastník p ed vydáním rozhodnutí o odstran ní stavby dot enou stavbu sám dobrovoln odstranil. Rozhodnutí pod bodem (i) bude vydáno, pokud vlastník stavby nepofládá o dodate né povolení stavby, nebo není v ízení o dodate ném povolení stavby fládosti vyhov no. Sou asn musí stavební ú ad prokázat, fle jde o š ernouõ stavbu. Naopak rozhodnutí pod bodem (ii) stavební ú ad vydá v p ípad , kdy se ukáfle, fle stavba byla povolena.

Pravd podobn ve velmi malém mnofství zahájených ízení o odstran ní stavby dojde stavební ú ad k záv ru, fle stavba byla povolena, nicmén administrativním pochybením do-lo k mylným záv r m o opaku. Zákon neupravuje následný postup stavebního ú adu. Podle judikatury nelze pro nespln ní zákonných podmínek aplikovat § 66 odst. 2 S a uvedené ízení zastavit usnesením poznamenaným do spisu.⁵⁶,⁵⁷ Bude nutné vydat meritorní rozhodnutí o nena ízení odstran ní stavby s moíností podat opravný prost edek.⁵⁸

Rozhodnutí o na ízení odstran ní stavby musí obsahovat tyto údaje:

- a) jméno, p íjmení, datum narození a místo trvalého pobytu fyzické osoby, nebo název, sídlo a identifika ní íslo právnické osoby (bylo-li p id leno), která je vlastníkem stavby;
- b) údaje o místu a ú elu stavby;
- c) lh tu pro odstran ní stavby;
- d) zp sob provedení bouracích prací; a
- e) povinnost oznámit p ed zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provád t, nebo jméno, p íjmení, datum narození a místo trvalého pobytu osoby, která bude vykonávat stavební dozor p í svépomocném provád ní bouracích prací u stavby, která k uskute n ní nevyíladuje stavební povolení.

⁵⁶rozsudek Nejvyího správního soudu ze dne 28. ervence 2011, . j. 5 As 30/2011-93

⁵⁷KRAMÁ , Martin. K vybraným aspekt m zjednodu-ených postup dle stavebního zákona [online]. epravo.cz, 1. srpna 2016 [cit. 10. prosince 2016]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-vybrany-m-aspektum-zjednodusenych-postupu-dle-stavebniho-zakona-102058.html>>.

⁵⁸JEMELKA, Lubo-. POND LÍ KOVÁ, Klára. BOHADLO, David: *Správní ád. Komentá .* 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 351 (§ 66 správního ádu).

Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby musí souasn obsahovat podmínky, kterými se podle pot eby zajistí:⁵⁹

- a) dodrření konkrétních technických p edpis ;
- b) dodrření pofladavk dot ených orgán ;
- c) ochrana práv ú astník ízení;
- d) povinnost oznámit ur íté stadium bouracích prací stavebnímu ú adu pro provedení kontrolní prohlídky;
- e) postup a zp sob bouracích prací, zejména zaji-t ní stability a bezpe ného uffívání sousedních staveb, v etn staveb technické infrastruktury a provozu na p ílehlých komunikacích;
- f) úprava pozemku po odstran ní stavby, nezávadné odvád ní povrchových vod, vysázení zelen ;
- g) p edání dokumentace odstra ované stavby stavebnímu ú adu pro ú ely jejího ulofení.⁶⁰

Stavební ú ad v nařízení odstranění stavby dále uvede podmínky vyplývající z technických pofladavk na stavbu, stejn jako podmínky pro archivování dokumentace, pop ípad pofladavky k úprav pozemku po odstran ní stavby. Stavební ú ad m fle téfl ulofit vlastníku stavby povinnost p edlofit návrh technologického postupu prací p í odstra ování stavby, v etn nutných opat ení k vylou ení, omezení í ke kompenzaci p ípadných negativních d sledk na flivotní prost edí v okolí stavby.⁶¹

ízení o odstranění stavby bude spojeno s rozhodnutím stavebního ú adu o p íjetí opat ení na sousedním pozemku podle § 141 SZ, bude-li nutné provést bourací práce p í odstra ování stavby í ze sousedního pozemku odli-ného vlastníka. V tomto rozhodnutí o p íjetí opat ení na sousedním pozemku⁶² stavební ú ad stanoví samostatným výrokem podrobnosti opat ení na sousedním pozemku nebo stavb .⁶³

SZ v § 130 odst. 2 e-í zcela specifickou konstrukci správního ízení zahajovaného na fládost. Takové ízení v-ak není zahájeno na fládost, nýbrfl afl vydáním rozhodnutím o této fládosti. S touto situací se lze setkat u tzv. šneoprávných staveb, jejichfl odstranění v minulosti na ídil soud podle § 135c OZ 1964. V p ípad šneoprávné stavby občivlní soud

⁵⁹podmínky stanovuje vyhlá-ka pro povolení odstranění staveb, ale analogicky se úprava pouffije í na na ízení odstranění stavby

⁶⁰vyhlá-ka . 526/2006 Sb., kterou se provád í n která ustanovení stavebního zákona ve v cech stavebního ádu, ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁶¹§ 131 zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁶²rozhodnutí musí obsahovat ozna ení povinné osoby, druh prací, rozsah záboru, dobu trvání prací

⁶³MACHA KOVÁ: *Komentá ke stavebnímu ízení* , s. 668

na základ žaloby podané vlastníkem pozemku uložil vlastníku stavby povinnost k jejímu odstranění. Povinná osoba, tj. vlastník stavby, má pak požádat příslušný stavební úřad o stanovení podmínek k průběhu odstranění stavby.⁶⁴ Touto žádostí není zahájeno a vedeno správní řízení, nebo tomu brání překážka v cí rozhodnutí.⁶⁵

Proti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby je možné podat odvolání podle § 81 a násl. SZ, které má odkladný účinek. Další možností po neúspěšném odvolání je podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu podle § 65 a násl. S. S. Správní žaloba má odkladný účinek, jen pokud jej soud k návrhu žalobce přizná.

Existence kolaudačního rozhodnutí nijak nebrání postupu správního orgánu v řízení o nařízení odstranění stavby.^{66,67}

2.5 Náklady na odstranění stavby

Právní úprava stavebního a mimo jiné i soukromého práva dává zcela jasný dojem, že za stavbu a její stav odpovídá vlastník stavby. Mýlen je nejen stav stavební technický, ale též stav právní. Ve stejném duchu zákonodárce postupoval i při právní úpravě nesení nákladů při nařízení odstranění stavby. Ve které náklady na odstranění stavby totiž nese ten, komu bylo nařízeno odstranění stavby.⁶⁸ Zpravidla proto půjde o vlastníka stavby.

2.6 Odpovědnost a oznamovací povinnost při nařízení odstranění stavby

Podle stavebního zákona za závadu vzniklou na sousedním pozemku nebo stavbě v souvislosti s odstraněním stavby odpovídá ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno. Liberálně dle vodem by byl závadný stav sousední stavby nebo pozemku. Náklady nutných zabezpečovacích prací, které je nutno provést pro závadný stav sousední stavby nebo pozemku, nese vlastník této nemovitosti.⁶⁹

Po provedení odstranění stavby je v § 131a SZ stanovena vlastníku stavby, popřípadě jiné osobě provádějící odstranění stavby, povinnost oznámit provedení odstranění stavby do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.⁷⁰ Nesplnění uvedené

⁶⁴POTRÝL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRTOVÁ, Klára; LACHMANN, Martin: *Stavební zákon - online komentář*. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015 (§ 130 odst. 2 stavebního zákona).

⁶⁵srov. § 48 S

⁶⁶rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. května 2008, č. j. 3 As 11/2007-92

⁶⁷obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2010, č. j. 3 Ans 11/2010-193

⁶⁸§ 131 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁶⁹§ 131 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁷⁰§ 131a zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

povinnosti se vlastník stavby dopouští p estupku. Vedle povinnosti oznámit odstranění stavby stavebnímu úřadu je také třeba u stavby zapsané v katastru nemovitostí zajistit výmaz stavby dle katastrálních předpisů. Právní existence stavby končí jejím fyzickým odstraněním.⁷¹

2.7 Neodstranění stavby v rozporu s nařízením

V případě, že šetrná stavba nebyla tím, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odstranění ve lhůt uvedených v rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, osoba se dopouští p estupku. O tom více v kapitole 2.8 této práce.

Pouze oprávněným uložit pokutu by měl stavební úřad pro tyto situace dle mého názoru zcela bezmocný. Pravděpodobně v návaznosti na tento fakt je stavební úřad oprávněn v případě nezačínání odstraňovacích prací povinným sám zajistit nucený výkon svého rozhodnutí. Pokud by se stavební úřad v příslušné lhůt nedostal k zahájení vykonávacího řízení, měl kdokoliv stavebnímu úřadu dát podnět k zahájení výkonu nařízení odstranění stavby.

Stavební úřad měl vykonávací řízení zajistit dvěma způsoby. První možností je provedení vykonávacího řízení samotným stavebním úřadem dle § 107 správního řádu nebo podáním exekučního návrhu k libovolnému soudnímu exekutorovi v souladu s § 105 odst. 2 správního řádu.

Provádí-li výkon rozhodnutí přímo stavební úřad a nehrozí-li nebezpečí z prodlení, měl exekuční správní orgán před nařízením exekuce vyzvat povinného ke splnění nepeněžitých povinností p edexekuční výzvou a určit mu náhradní lhůtu, v níž má být povinnost splněna. Tento úkon je dle mého názoru označit za nadbytečný, nicméně jde o poslední vstřícný krok v rámci povinného, nebo následné vykonávací řízení bude pro povinného téměř vždy představovat zvýšené náklady, nepřipravené dobrovolné odstranění stavby samotným povinným.⁷²

Nereaguje-li nijak povinný na p edexekuční výzvu, stavební úřad povolí provedením bouracích prací externí stavební firmu, která po předchozím jednání se stavebním úřadem s povolením souhlasí. Samotné bourací práce mohou být provedeny za přítomnosti Policie ČR. Toto oprávnění poskytuje § 21 zák. č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Správní řád v § 129 mimo jiné umožňuje provádět výkon rozhodnutí ukládáním donucovacích pokut, nelze-li nebo není-li účelné provádět exekuci náhradním výkonem nebo

⁷¹POTRÝL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRŮOVÁ, Klára.; LACHMANN, Martin: *Stavební zákon - online komentář*. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015 (§ 131 stavebního zákona).

⁷² § 109 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

p ímým vynucením. Vý-e donucovacích pokut nesmí být vy-í nevl vý-e náklad na náhradní výkon, a nelze-li náhradní výkon provést, afl do vý-e 100.000,- K . Vý-e donucovacích pokut bude vřdy stanovena rozhodnutím stavebního ú adu s uvedením patnáctidenní lh ty ode dne právní moci na jejich úhradu.

Z informací poskytnutých stavebními ú ady usuzují, že stavební ú ady velmi nerady p istupují k výkonu rozhodnutí v t chto situacích, nebo ve-keré náklady na provedení výkonu rozhodnutí, a to i p i p edání v ci soudnímu exekutorovi, nese vřdy obec. Náklady p edstavují nap . úplatu externí firm na provedení bouracích prací a zálohu soudnímu exekutorovi na provedení exekuce, které jsou zp tn vymáhány na povinném. Stavební ú ad m že postupem dle § 119 odst. 4 správního ádu pofladovat na povinném uhrazení pot ebných náklad p edem nebo zálohy na n v ur ené vý-i a lh t , která nesmí být krat-í nevl 8 dn ode dne nabytí právní moci usnesení. Pokud je v-ak povinný nemajetný, návratnost finan ních prost edk je nejistá, a to v kontextu rozpo t obcí, které zpravidla nemívají velké finan ní rezervy. Na druhé stran je zde povinnost stavebních ú ad zajistit p i nedobrovolném spln ní výkon svého rozhodnutí.

2.8 Sankce

V rámci ízení o odstran ní stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ se vlastník m že dopustit n kolika správních delikt . Stavební zákon správním delikt m v nuje hlavu V. v ásti páté. V § 178 a 179 SZ jsou obsařeny p estupky fyzických osob a § 180, 181 a 182 SZ upravují skutkové podstaty jiných správních delikt .

Ustanovení § 178 odst. 2 písm. a) afl c) SZ (analogicky § 180 odst. 2 písm. a) afl c) SZ pro právnické a fyzické osoby podnikající) dopadá na stavby podléhající ohlá-ení. Konkrétn se jedná o p ípady, kdy stavebník stavbu provede bez souhlasu stavebního ú adu, v rozporu s ním anebo bez souhlasu v nezastavitelném nebo chrán ném území. Písmena d) afl h) téhoř ustanovení se týkají staveb podléhajících stavebnímu povolení. Nejvy-í mořnou pokutou sahající do vý-e afl 2,000.000,- K bude potrestán ten, kdo provede jakoukoliv formu erné stavby v nezastavitelném území nebo v území chrán ném. Vý-e sankce se týká jak fyzických, tak i právnických osob a fyzických osob podnikajících. Naopak pravd podobn nej ast ji ukládaná pokuta bude v maximální vý-i 200.000,- K za provedení stavby bez souhlasu stavebního ú adu, stavebního povolení, nebo provedení stavby v rozporu se souhlasem stavebního ú adu a stavebním povolením.

P i neuposlechnutí výzvy k bezodkladnému zastavení prací na stavb v souvislosti s § 134 odst. 4 SZ se vlastník, jakofřto fyzická osoba podle § 178 odst. 2 písm. j) SZ

a právnická osoba nebo fyzická osoba podnikající podle § 180 odst. 2 písm. j) SZ, dopouští správního deliktu shodně s možnou výší pokuty až 200.000,- Kč .

Porušení zákazu uložení stavebním úřadem užívat nepovolenou stavbu, která je podle podmínek řízení o odstranění stavby, je sankcionováno pokutou do výše 1.000.000,- Kč u fyzických osob dle § 178 odst. 1 písm. n) SZ. V případě právnických nebo podnikajících osob fyzických může být pokuta dle § 180 odst. 1 písm. n) také nejvýše 1.000.000,- Kč .

Neoznámí-li vlastník stavby provedení odstranění stavby do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu, dopouští se správního deliktu. U fyzických osob podle § 179 odst. 3 písm. c), SZ a podle § 181 odst. 2 písm. c) SZ, jde-li o právnickou nebo fyzickou osobu podnikající, lze uložit shodně pokutu do výše 200.000,- Kč .

Správní delikt je spáchán i za situace, nebude-li šedá stavba tím, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odstraněna ve lhůtu uvedené v rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Podle § 179 odst. 3 písm. d) SZ fyzické osob, nebo podle § 181 odst. 2 písm. d) SZ právnické osob může být uložena pokuta do výše 200.000,- Kč .

Dalším typem možného správního deliktu je provedení odstranění stavby v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu o nařízení odstranění stavby. V tomto případě hrozí fyzické osob dle § 179 odst. 3 písm. b) SZ a právnické nebo fyzické osob podnikající dle § 181 odst. 2 písm. b) SZ pokuta až do výše 500.000,- Kč .

3 řízení o dodatečném povolení stavby

3.1 Zákonné vymezení

Stavební zákon v § 129 odst. 3 stanovuje podmínky, za kterých lze stavbu dodatečně povolit. Znění zákona přímo navádí do § 129 odst. 1 písm. b) SZ, na který procesně navazuje. Stavební úřad je totiž povinen v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby poučit vlastníka stavby o možnosti podat ve lhůt 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby.⁷³ Dodatečné povolení stavby se tudíž vyskytuje pouze u odstranění staveb podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ, tedy u stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. Zákon přímo uvádí, že řízení o šerňé stavbě nebude zahájeno, byla-li stavba dodatečně povolena.

Vlastník stavby může pomocí institutu dodatečného povolení stavby zabránit odstranění stavby, hrozí-li odstranění stavby v rámci zahájeného řízení o odstranění stavby. Je mu ponechána možnost odvrátit významný zásah státu do soukromého vlastnictví. Vzhledem k možné intenzitě zásahu (z pohledu vlastníka stavby k možnému vzniku velké ztráty na majetku bez náhrady), je pro přímé porušení právních norem dána tato možnost zhojení, a koliv jde ve většině případů o úmyslné porušení SZ, kdy vlastník vybuduje stavbu bez povolení i ohlášení, a koliv je vyřadováno. Často chybí dokonce i územní rozhodnutí.

3.2 Žádost o dodatečné povolení stavby

Jak jsem uvedla výše, žádost o dodatečné povolení stavby vlastník může podat pouze v rámci řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ. S tímto koresponduje i okamžik podání žádosti o dodatečné povolení. V případech, kdy žádost o dodatečné povolení byla podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby.⁷⁴ S takovou žádostí je stavebním úřadem zprvu nakládáno jako s podnětem, který prošetří, a v případě na jeho základě zahájí řízení o odstranění stavby.

⁷³§ 129 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁷⁴§ 129 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ízení o dodate né povolení stavby je zahájeno dnem podání fládosti o dodate né povolení stavby. Oznamení o zahájení ízení o dodate né povolení stavby je ve v t-in p ípad spojeno se lh tou 10 dn na podání mofných vyjád ení, stanovisek, apod.⁷⁵

Pokud je fládost o dodate né povolení podána, stavební ú ad musí p eru-it zahájené ízení o odstran ní stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ do doby skon ení ízení o dodate ném povolení.⁷⁶

Vydání rozhodnutí o dodate ném povolení stavby je zpoplatn no dle sazebníku zákona o správních poplatcích.⁷⁷ SZ nezavádí normalizovaný vzor fládosti o dodate né povolení stavby, cofil podle Lalíka umofl uje podání fládosti s obsahovými náleflitostmi dle § 37 S . Nej ast ji v-ak bývá uflíván formulá fládosti pro vydání stavebního povolení, u kterého se pouze zm ní název.⁷⁸

Je-li pro p edm tnou stavbu vyfladováno stavební povolení nebo ohlá-ení, fládost musí obsahovat za pouflití § 105 a 110 SZ identifika ní údaje o vlastníkovi stavby, o pozemku, základní údaje o pofladovaném zám ru (p ípadn stavb , jde-li o dokon enou stavbu), jeho rozsahu a ú elu, zp sobu a dob provád ní, údaj o tom, kdo bude stavební zám r provád t. Vyjád ení vlastníka sousední nemovitosti, aby umofnil provedení stavebního zám ru ze své nemovitosti, bude fládost obsahovat pouze u rozestav ných staveb.

Vlastník k fládosti o dodate né povolení p íkládá doklady v rozsahu jako k ádnému povolení.⁷⁹ Tzn. k fládosti o dodate né povolení stavby vyfladující ohlá-ení, p edkládá podklady jako k ohlá-ení, k fládosti o dodate né povolení stavby vyfladující stavební povolení, p íkládá doklady jako k fládosti o stavební povolení. Vyfladuje-li v-ak stavba pouze územní rozhodnutí, fladatel p edloflí podklady p edepsané k fládosti o územní rozhodnutí.⁸⁰

Z tohoto pohledu je t icetidenní lh ta pro podání fládosti stanovená zákonem pom rn krátká, aby její sou ástí byla jifl vypracovaná projektová dokumentace zpracovaná autorizovaným projektantem nebo p íslu-ná závazná stanoviska dot ených orgán . Mofností pro vlastníky je model podání pouhé fládosti v zákonné lh t , na efl stavební ú ad by m l

⁷⁵LALÍK, Michal. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich e-ení v praxi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 46.

⁷⁶§ 129 odst. 2 zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁷⁷polofka 18, poznámka . 4 SprP

⁷⁸LALÍK, Michal. *Legalizace staveb*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 66.

⁷⁹pozn. obsahové náleflitosti ohlá-ení a stavebního povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanovuje vyhlá-ka . 503/2006 Sb., o podrobn j-í úprav územního rozhodování, územního opat ení a stavebního ádu, ve zn ní pozd j-ích p edpis a vyhlá-ka . 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁸⁰§ 129 odst. 2 zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j-ích p edpis

řadatele vyzvat k doplnění podklad se souasným stanovením podmíněné lhůty.⁸¹ I podáním neúplné řádosti o dodatečné povolení stavby je totiž řízení zahájeno.

U ohlášení staveb podle § 105 odst. 2 písm. a) SZ i stavebního povolení podle § 110 odst. 2 písm. a) SZ vlastník k řádosti přikládá doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající v ceněmu b emenu k pozemku nebo stavb , pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.⁸² U stavebního povolení navíc přikládá smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, je-li vlastníkem společenství vlastníků jednotek.⁸³

Přímou v podobě územního rozhodnutí nebo ve smlouvy nahrazující územní rozhodnutí anebo územní souhlas vydaný jiným stavebním úřadem není přímým k vydání povolení stavby, vyřazuje zákon výslovně u ohlášení v případech zákonem stanovených. Nicméně analogií zákona se postup uplatňuje i u stavebního povolení. Rozhodnutí o umístění stavby musí být opatřeno důvěkou právní moci, ve smlouva musí být opatřena důvěkou o úřadnosti, stejně jako úřadnost musí být vyznačena i na územním souhlasu.⁸⁴

Souhlasná závazná stanoviska, například souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů, povolení dle § 169 odst. 4 SZ nebo jiné doklady vyřadované zvláštěními právními předpisy budou přímou řádosti o dodatečné povolení stavby v obou případech. Stejný požadavek je kladen i u stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnostem a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Na projektovou dokumentaci připojenou ve dvou vyhotoveních u ohlášení a stavebního povolení má zákon specifické požadavky. Tato projektová dokumentace slouží jako podklad pro vydání dodatečného povolení stavby se dle vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Pokud se jedná o stavbu již dokončenou, nepřikládá se šprojektová dokumentace stavby, ale šdokumentace skutečného provedení stavby v rozsahu § 4 odst. 1 citované vyhlášky. Projektová dokumentace zpracovaná projektantem musí obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby,

⁸¹ srov. § 111 odst. 3 SZ, § 45 odst. 2 S

⁸² § 105 odst. 2 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁸³ § 110 odst. 2 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ MACHA KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu řádu*, s. 554

dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektu.⁸⁵ Není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se projektová dokumentace trojmo a tvermo za situace, kdy stavebník není vlastníkem stavby. Nezpracuje-li projektovou dokumentaci oprávněná osoba, jedná se o důvod pro zastavení řízení.

Pro projektové dokumentace staveb vyřadujících ohlášení, a to konkrétně staveb odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch, za řízení stavení-t, opravných zdí, udržovacích prací a terénních úprav jsou v § 105 SZ stanoveny specifické obsahové náležitosti.

Součástí řízení o vydání dodatečného povolení stavby v případech chybějícího ohlášení stavby budou i souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající vcnému bemeni k pozemkům majícím společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr dokončen nebo ufl byl proveden.

Na rozdíl od řízení o vydání stavebního povolení, stavební úřad musí u dodatečného povolování vřdy na ídit ohledání na místo. Ohledání na místo může stavební úřad spojit s ústním jednáním, o kterém informuje účastníky řízení, kteří jsou mu známi, a dále dotčené orgány nejméně deset dnů předem spolu s oznámením o zahájení řízení.

Ohledání na místo je v souladu s § 129 odst. 3 SZ povinným úkonem tohoto řízení, aby byly ověřeny podklady, které vlastník k řízení přiložil. Protokol z místního řízení je jedním z důkazů sloužících k vydání rozhodnutí. Na rozdíl od protokolu z místního řízení v rámci řízení o odstranění stavby, pokud bylo místní řízení uskutečнено, zachycuje aktuální stav. V mezidobí od místního řízení v rámci řízení o odstranění stavby a povinného místního řízení v řízení o dodatečném povolení stavby mohlo dojít ke změnám. Stavební úřad je mimo jiné povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, tím, že předložená dokumentace stavby odpovídá skutečnosti.⁸⁶

Řízení se posuzuje primárně podle ustanovení § 90 a § 111 až 115 SZ. Dle důvodové zprávy tento postup i pořadí doložení stejných podkladů jako k chybějícímu povolení, zabrání znevýhodnění vlastníka nepovolené stavby oproti žádnému stavebnímu povolení.⁸⁷ Viz. kapitola 4 této práce.

⁸⁵ pozn. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů stanovuje detailní obsah a strukturu projektové dokumentace

⁸⁶ § 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁷ důvodová zpráva k zákonu č. 350/2012 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a n kterých související zákony

Zásada koncentrace zakotvená v § 112 odst. 1 SZ platí i v tomto řízení⁸⁸, stejně jako postup při uplatnění námitek účastníky řízení dle § 114 SZ.⁸⁹ O podmínkách uplatnění námitek musí být účastníci řízení v oznámení o zahájení řízení poučeni.

Při vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby postupuje stavební úřad přímo podle § 115 SZ, což mimo jiné znamená, že o námitkách uplatněných účastníky řízení již nebude rozhodovat, vypořádat se s nimi však musí v odvodném rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 S.⁹⁰

Stavební úřad je povinen rozhodnout ve lhůtách daných S a SZ. Stavební zákon stanovuje v souladu se S, že: šv jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě doklad předložených vlastníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení; ve zvláště složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.⁹¹ V opačném případě by jeho postup musel být poznamenán jako neinnost.⁹² Nebude-li žádost o dodatečné povolení podána v zákonné tictidenní lhůt od zahájení řízení o odstranění stavby, vystavuje se vlastník stavby riziku, že bude ve smyslu zákonných požadavků rozhodnuto o nařízení odstranění stavby. Podle zákonné úpravy musí být vlastník stavby poučen stavebním úřadem o právu podat žádost, stejně jako o lhůt, ve které tak má učinit. Nelze proto spekulovat o tom, zda měl vlastník k dispozici nezbytné informace o svých právech.⁹³ To znamená, že pokud vlastník stavby žádost ve stanovené lhůt nepodá, měl by stavební úřad dokončit řízení o odstranění stavby a vydat rozhodnutí. Pokud však vlastník žádost podá v mezidobí od uplynutí tictidenní lhůty k podání žádosti do vydání rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, stavební úřad bude podle Machařkové předepsaným způsobem žádost projednávat.⁹⁴ Podle dosavadního výkladu a názoru tato lhůta nemá prekluzivní účinky.⁹⁵ Dle mého názoru se však jedná o zákonnou lhůtu, jejíž prominutí by proto mělo být správním orgánem učinit pouze ze závažných důvodů v souladu s § 28 odst. 1 S.

⁸⁸zahájení řízení o dodatečném povolení stavby musí být účastníkem řízení a dotčeným orgánem oznámeno nejméně 10 dnů před konáním ústního jednání spojeného s ohledáním na místě, závazná stanoviska, námítky dle kazy apod. mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto apod.

⁸⁹MALÝ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 506.

⁹⁰MACHAŘ KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 660.

⁹¹§ 71 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 80 S. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁹²MACHAŘ KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 660.

⁹³MACHAŘ KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 659.

⁹⁴Tamtéž

⁹⁵MAREŠEK, Jan. DOLEŽAL, Jiří. SEDLÁKOVÁ, Vladimíra. SKLENÁŘ, Tomáš. TUNKA, Martin. VOBRÁTILOVÁ, Zdeňka. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. 1. vydání. Plzeň: Aleš, 2013, s. 334 (§120 stavebního zákona).

3.3 Ú astníci ízení

Ú astníky ízení jsou osoby uvedené v § 109 SZ, tzn. ú astníci stavebního ízení,⁹⁶ a pokud je v ízení posuzováno umíst ní stavby nebo zm na oproti územnímu rozhodnutí, také osoby uvedené v § 85, tzn. ú astníci územního ízení.⁹⁷

fiadatelem o dodate né povolení stavby m fle být nejen vlastník stavby u dokon ených staveb, av-ak i stavebník, je-li osobou odli-nou od vlastníka a stavba dosud dokon ena nebyla. Stavebníkem se dle § 2 odst. 2 písm. c) SZ pro tento p ípad rozumí osoba, která pro sebe fládá vydání stavebního povolení nebo ohla-uje provedení stavby, terénní úpravy nebo za ízení, jakofi i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo za ízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské innosti. Vlastníkem m fle být téfl investor a objednatel stavby. Vlastník stavby je v p ípadech existence stavebníka taktéfl ú astníkem ízení podle § 109 odst. 1 písm. b) SZ.

Je-li stavba ve spoluvlastnictví více osob, mohou bu vystupovat v ízení individuáln jako hlavní ú astníci ízení, anebo si mohou zvolit spole ného zmocn nce. Dal-í mořností je ustanovení stavebním ú adem jednoho ze spoluvlastník spole ným zástupcem. Tento postup p íchází v úvahu pouze v p ípadech, kdy v-ichni spoluvlastníci mají shodný zájem na výsledku ízení.⁹⁸

Ú astníky ízení budou krom fiadatele i vlastníci sousedního pozemku nebo stavby a také osoby mající k t mto nemovitostem právo odpovídající v cnému b emeni. D leflitou podmínkou je, aby jejich právo mohlo být nepovolenou stavbou p ímo dot eno. Stejná situace je u osob, majících stejná práva (vlastnické právo nebo právo odpovídající v cnému b emeni)k pozemku nebo stavb , na kterých je nepovolená stavba provedena, nejsou-li samy stavebníkem. Okruh sousedních pozemk je vykládán pom rn -íroce. Kup íkladu v rozhodnutí Nejvy-řho správního soudu ze dne 5. listopadu 2007, .j. 8 As 27/2006-70 soud konstatoval, fle pojem sousedních pozemk je nutné vykládat v rámci stavebního ízení extenzivn a není mořné omezit jej na nemovitosti, které bezprost edn hrani í se stavebním pozemkem.⁹⁹

Osoby, o kterých tak stanoví zvlá-tní právní p edpis, budou stejn jako v ízení o odstran ní stavby ú astníky ízení. Podmínka z stává stejná a tedy, aby rozhodnutím ve v ci nepovolené stavby mohly být dot eny ve ejné zájmy chrán né podle zvlá-tních

⁹⁶MOLEK, Pavel. Ú astníci ízení o dodate ném povolení stavby. *Soudní rozhledy*, 2013, . 10, s. 371.

⁹⁷Tamtéfl

⁹⁸VARVA OVSKÝ, Pavel. Stavba od po átku nepovolená. In VARVA OVSKÝ, Pavel a kol. (ed). Sborník stanovisek Ve ejného ochránce práv. Odstra ování staveb. Brno: Kancelá ve ejného ochránce práv, 2006, s. 49.

⁹⁹rozsudek Nejvy-řho správního soudu ze dne 5. listopadu 2007, .j. 8 As 27/2006-70

právních předpisů a o to, co v nich nebylo rozhodnuto v územním řízení.¹⁰⁰ Nejíst jím p íkladem dot ených osob jsou spolky (ob anská sdružení) založené za účelem ochrany přírody a krajiny (více v kapitole 2.2 a 2.2.1 této práce, stejně jako o dot ených orgánech).

Je-li v rámci řízení o dodate né povolení stavby souasn posuzováno umíst ní nebo změna umíst ní nepovolené stavby, účastníkem řízení bude vždy obec, v jejím obvodu se stavba nachází.

3.4 Hmotn právní podmínky pro dodate né povolení stavby

Stavbu lze dodate n povolit, pokud stavebník (rozestav ná stavba) nebo její vlastník (dokon ená stavba) prokáže, že stavba:

- a) není umíst na v rozporu s cíli a úkoly územního plánování¹⁰¹, politikou územního rozvoje¹⁰², s územn plánovací dokumentací¹⁰³ a s územním opat ením o stavební uzáv e nebo s územním opat ením o asanaci území¹⁰⁴ nebo s předchozími rozhodnutími o území¹⁰⁵;
- b) není provád na í provedena na pozemku, kde to zvlátní právní předpis zakazuje nebo omezuje;
- c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu¹⁰⁶ nebo s ve ejným zájmem chrán ným zvlátním právním předpisem¹⁰⁷.

Ob podmínky uvedené pod písm. c) musejí být v řízení spln ny souasn , tj. jak podmínka, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, tak podmínka, že stavba není v rozporu s ve ejným zájmem. Spojka šneboõ je zde ufitá ve smyslu slu ovacím.¹⁰⁸

V ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona jsou výe uvedená kritéria na posuzování souladu stavby s ve ejným zájmem vyjmenovaná pouze demonstrativn . Při jejich posuzování musí stavební ú ad vyhodnotit, zda je p ípadn ve ve ejném zájmu stavbu nepovolit a jaké právní d sledky vzhledem k ve ejnému zájmu bude mít povolení nebo nepovolení stavby vliv. Souasn zkoumá samotné vymezení ve ejného zájmu.

¹⁰⁰ § 109 písm. g) zák. . 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd jích předpis

¹⁰¹ srov. § 18 a 19 SZ

¹⁰² srov. § 31 a 35 SZ

¹⁰³ srov. § 2 odst. 1 písm. n) SZ a § 36 a 56 SZ

¹⁰⁴ § 97 a 100 SZ

¹⁰⁵ pozn. zejména územní souhlas a územní rozhodnutí

¹⁰⁶ § 2 odst. 2 písm. e) SZ

¹⁰⁷ pozn. nap í vyhláka OTPI o bezbariérovosti stavby

¹⁰⁸ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. ervence 2013, í.7 As 58/2013 - 35

Naplnění kritérií musí být v řízení prokázáno nepochybně, nebo jejich splnění představuje uvedení nové stavby do souladu s právními předpisy. Důkazní břemeno leží na vlastníkově stavby a není zde proto mnoho prostoru pro aplikování správního uvážení. Zejména v otázce, zda a v jakém případě, kterou z podmínek žadatel splnil, nebo vlastník musí sám prokázat, že byly splněny všechny podmínky kumulativně. Správní uvážení je podle Machakové představitelné tam, kde právní předpis v etn předpis prováděcích umohl uje špimně použítí konkrétního ustanovení (např. z hlediska obecných požadavků na výstavbu).¹⁰⁹ Stavební úřad rovněž nemá v tomto řízení zkoumat, jsou-li v případě naplnění podmínky pro udělení výjimky z pravidla, nebo je povinností žadatele tento soulad prokázat, nebo doložit příslušné pravomocné rozhodnutí o udělení výjimky.¹¹⁰

V rámci řízení o dodatečné povolení stavby je ale podle Machakové možné, aby vlastník stavby požádal s ohledem na soulad stavby s obecnými požadavky na výstavbu, o udělení výjimky z konkrétního ustanovení prováděcího předpisu ve smyslu § 169 SZ. Podáním žádosti by bylo zahájeno správní řízení, které bude mít charakter právní otázky ve vztahu k řízení o dodatečném povolení stavby, a řízení o dodatečném povolení stavby by bylo přeřazeno podle § 64 odst. 1 písm. c) S.¹¹¹

3.5 Důsledky dodatečného povolení stavby

V případě kladného vyřízení žádosti o dodatečné povolení stavby, stavební úřad řízení o odstranění stavby po nabytí právní moci rozhodnutí o dodatečném povolení stavby usnesením podle § 66 S. zastaví, a koliv právní úprava zastavení řízení podle S. nezná tento zvláštní důvod. Usnesení se poznamenává pouze do spisu.

Pravomocné rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nahrazuje chybné rozhodnutí, kdy zhojí právní vady stavby. Na stavbu se s úvahou *ex nunc* hledí jako na stavbu v souladu s právními předpisy.

V opačném případě zákon přímo v § 129 odst. 1 písm. b) SZ uvádí důsledky a tím je na řízení odstranění stavby. Tomu však bude pravděpodobně předcházet nejdříve zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby.

Zákon dále upravuje situaci dodatečně povolovaných rozestavěných staveb. V rozhodnutí o dodatečném povolení stavby stavební úřad rovněž stanoví (vedle dodatečného povolení té části stavby, která byla do okamžiku vydání rozhodnutí o dodatečném povolení

¹⁰⁹MACHA KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 661.

¹¹⁰srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. července 2011, č. j. 1 As 70/2011-74

¹¹¹MACHA KOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 661.

již provedena) podmínky pro její dokonění, a to v souladu s ověnou projektovou dokumentací. Rozhodnutí bude mít vždy dva výroky. Jedním bude dodatek povolena již provedená část stavby a druhým bude povoleno provedení nedokoněné části stavby v souladu s projektovou dokumentací a budou pro ni stanoveny závazné podmínky.¹¹²

Stávající právní úprava neobsahuje povinnost stavebních úřadů vyzvat vlastníka v případech dodatek povolované stavby k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, je-li u stavby vyřadováno.¹¹³ Doslovné znění zákona ani neuvádí možnost v rozhodnutí o dodatek povolání stavby souhlasit povolit uřivování stavby, pokud bude možné vyslovit souhlas s jejím uřivováním. A to navzdory tomu, že se v případech dodatek povolovaných dokoněných staveb jedná pouze o následnou legalizaci existujícího stavu. Navzdory tomu lze v souladu s požadavkem SZ na švyuřivování zjednoduěných postupů a tam, kde lze za podmínek tohoto zákona vydat jen jedno rozhodnutí (jeden správní akt), upustit od dalšího povolování záměrů¹¹⁴ soudit, že právní úprava tento postup nevykládá.¹¹⁵

Vydané dodatek povolání stavby nahrazuje dle SZ v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. I když v zákoně není uvedeno, jaký vliv na dodatek povolání má vydané územní rozhodnutí, lze na základě textu zákona, který vyřaduje i dodatek povolání stavby prokaz o souladu stavby se záměry a cíli územního plánování, a z důvodové zprávy k zákonu dovodit, že dodatek povolání má i úinky změny územního rozhodnutí¹¹⁶

3.6 Rozhodnutí ve věci nové žádosti o dodatek povolání stavby

Byla-li zamítnuta žádost o dodatek povolání stavby, vlastník může stavbu přesto legalizovat. Institut nového rozhodnutí zakotvený v § 101 správního řádu je na místě v případech, kdy vlastník šerně stavby nemohl splnit podmínky pro dodatek povolání stavby a stavbu nyní prodal. Nový vlastník šerně stavby má možnost stavbu legalizovat před jejím odstraněním. Tento názor podporuje judikatura¹¹⁷ i veřejný ochránce práv. Ten vyslovil názor, že pokud nový vlastník poté, co bylo nařízeno odstranění stavby, požádá o dodatek stavební povolání s odkazem na § 101 správního řádu a doloží veškeré požadované listiny (plány, souhlasná stanoviska dotčených orgánů apod.), může stavební úřad

¹¹² MALÝ: *Komentář ke stavebnímu řádu*, s. 507.

¹¹³ § 129 odst. 4 v druhé SZ ve znění účinném do 31. 12. 2012

¹¹⁴ § 4 odst. 1 v první SZ

¹¹⁵ MALÝ: *Komentář ke stavebnímu řádu*, s. 507.

¹¹⁶ důvodová zpráva k zákonu č. 350/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a n kterých související zákony

¹¹⁷ rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. března 2016, sp. zn. 45 A 30/2014

stavbu dodatečně povolit.¹¹⁸ Odlišná situace však nastane, nepožádal-li původní vlastník vůbec o dodatečné povolení stavby. Tehdy se institut nového rozhodnutí nepoužije.

Podle ustanovení o novém rozhodnutí také nelze vést řízení o dodatečném povolení stavby, je-li uflp i podání nové žádosti patrné, že nebyl odstraněn problém, kvůli kterému byla původčí žádost zamítnuta. Za neli se však stavební úřad žádostí zabývat, do doby vydání rozhodnutí by neměl zahájit bourací práce.

¹¹⁸VARVA OVSKÝ, Pavel. Stavba odpočátku nepovolená. In VARVA OVSKÝ, Pavel a kol. (ed). Sborník stanovisek Veřejného ochránce práv. Odstranění staveb. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv, 2006, s. 19.

4 Posouzení žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení

4.1 Posouzení žádosti v mezích územního řízení

Stavebnímu úřadu je zákonem uloženo při posuzování žádosti o dodatečné povolení stavby postupovat zejména podle § 90 a § 110 až 115 SZ.

Mnoho dodatečně povolovaných staveb nemá vydané ani příslušné územní rozhodnutí. Jelikož zákon (kromě případů, kdy je pro stavbu vyžadováno pouze územní rozhodnutí) výslovně nevyžaduje, aby součástí žádosti o dodatečné povolení stavby byla i dokumentace předkládaná do územního řízení v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, definované zákonné hmotné právní podmínky pro dodatečné povolení stavby se přibližují § 90 SZ, tedy posuzování zejména v územním řízení.

Při tomto procesu je v první řadě sledováno, zda je záměr žadatele v souladu s územní plánovací dokumentací, tedy se zohlední zásady územního rozvoje¹¹⁹, územní plán¹²⁰, vymezení zastavěného území¹²¹ a regulační plán¹²². Zákon nehovoří přímo o politice územního rozvoje, ale vazbu je možno vidět v § 31 odst. 4 SZ ve spojení s § 90 písm. c) SZ, stejně jako propojení s dalšími nástroji územního plánování, zejména s územním opatřením o stavební uzávěře i o osazení území^{123,124}.

Dále je třeba v územním řízení, analogicky i v řízení o dodatečném povolení stavby, hodnotit záměr v souvislosti s cíli a úkoly územního plánování¹²⁵, obecnými požadavky SZ a prováděcích předpisů, požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a v neposlední řadě s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů¹²⁶, například s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Je nutné zohlednit, že pro rozhodnutí o návrhu na umístění stavby je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání¹²⁷. Jelikož dodatečné povolení stavby má nahrazovat

¹¹⁹srov. § 36 a násl. SZ

¹²⁰srov. § 43 a násl. SZ

¹²¹srov. § 59 až 60 SZ

¹²²srov. § 61 a násl. SZ

¹²³POTRÝL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRTOVÁ, Klára; LACHMANN, Martin.: *Stavební zákon - online komentář*. 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2014 (§ 90 stavebního zákona).

¹²⁴srov. § 97 a 100 SZ

¹²⁵srov. § 18 a 19 SZ

¹²⁶např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změnách některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů

¹²⁷rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. srpna 2008, č. 6 As 23/2006-98

p íslu-né územní rozhodnutí, je nutné si p í posuzování fládosti o dodate né povolení stavby odmyslet jifl existující, p ípadn rozestav nou stavbu v území. Stavební ú ady by proto m ly vycházet p í rozhodování z údaj , leteckých snímk , map i stanovisek dot ených orgán obsahujících stav z doby p ed provedením stavby. Mnohdy se tak v-ak ned je, nebo uvedené je v o ích stavebního ú adu úkonem navíc a nikoliv obligatorní postup. Z tohoto dvodu stavební ú ady volí cestu posouzení fládosti ke stavu pouze blíffícímu se dob p ed umíst ním stavby.

4.2 Posouzení fládosti v mezích stavebního ízení

Stavební ú ad p ezkoumá fládost o vydání dodate ného stavebního povolení a k ní p ípojené podklady v první ad z hlediska jejich úplnosti. Musí být tedy ov eno, zda byly p edlofleny p edepsané p ílohy a podklady, v etn p edepsané projektové dokumentace, závazných stanovisek, p ípadn rozhodnutí dot ených orgán a stanovisek vlastník dopravní a technické infrastruktury, a zda tyto p ílohy a podklady umofl ují ádné posouzení a zji-t ní stavu v ci. Na základ p edloflených podklad musí stavební ú ad vyhodnotit, zda lze nebo -lo stavbu podle t chto podklad provést.¹²⁸

Stavební ú ad dále p ezkoumá podanou fládost ve smyslu ust. § 111 SZ a ov í, zda projektová dokumentace je zpracována v souladu s územn plánovací dokumentací, pokud ve v ci nebylo vydáno územní rozhodnutí nebo územní opat ení, pop ípad nebyl-li vydán územní souhlas, nebo s podmínkami územního rozhodnutí, ve ejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující nebo územního souhlasu, pop ípad s regula ním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí.

Stavební ú ad dále zkoumá, zda je projektová dokumentace úplná, p ehledná, byla zpracována oprávn nou osobou¹²⁹ ve smyslu § 158 SZ k vybraným innostem ve výstavb podle autoriza ního zákona. Pokud by zjistil, fle projektová dokumentace, kterou vlastník p íloflil k fládosti o vydání dodate ného stavební povolení, projektantem vypracována není, je povinen bez dal-ího podle § 110 odst. 4 SZ stavební ízení zahájené podáním fládosti o vydání dodate ného povolení stavby zastavit. Jestlifle oprávn ným projektantem vypracována byla, musí p ezkoumat, zda je úplná, a zda jsou v odpovídající mí e e-eny obecné pofladavky na výstavbu.¹³⁰

¹²⁸MACHA KOVÁ: *Komentá ke stavebnímu í*, s. 553 ó 554.

¹²⁹ pozn. zákon . 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architekt a o výkonu povolání autorizovaných inffenír a technik ínných ve výstavb

¹³⁰MACHA KOVÁ: *Komentá ke stavebnímu í*, s. 554.

Předmětem posouzení je dále zajištění přejezdu ke stavbě, včasné vybudování technického, případně jiného vybavení potřebného k řádnému užívaní stavby vyřadovaného zvláštním právním předpisem, čímž vlastník prokáže možnost řádného užívaní stavby, a dále ověření, že předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.¹³¹

U ohlášení stavební úřad posuzuje například tyto body zejména.

Účinky umístění stavby na území jsou ve standardním stavebním řízení předmětem zkoumání již v územním řízení. Stanovení požadavků na řešení těchto otázek musí být součástí územního rozhodnutí. Projektová dokumentace stavby ve stavebním řízení, resp. řízení o dodatečném povolení stavby, musí splňovat podmínky územního rozhodnutí. Musí proto obsahovat nejen popis vlivu užívaní stavby na životní prostředí a na okolní pozemky a stavby, ale též konkrétní návrh řešení stavby zajišťující jejich ochranu stejně jako řešení opatření k ochraně obyvatelstva. V rámci přezkoumání žádosti o dodatečné stavební povolení a k ní předložených podkladů proto musí stavební úřad rovněž ověřit účinky budoucího užívaní stavby.¹³²

4.3 Výzva k odstranění nedostatků

Pokud stavební úřad zjistí, že v projektové dokumentaci nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, nebo projektová dokumentace není v souladu s požadavky dotčených orgánů, s územní plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, vyzve v souladu s § 111 odst. 3 SZ a § 45 odst. 2 Sč. vlastníka k doplnění nedostatků žádosti či nedostatku v projektové dokumentaci apod., a v případě toto řízení přeručí.¹³³ Stejně bude stavební úřad postupovat, je-li projektová dokumentace neúplná, nebo nebude obsahovat zákonem předepsané náležitosti, v případě v jiném případě potřeby.

Podle Machákové je nepřípustným postupem vyskytujícím se často v praxi, kdy stavební úřad, a koliv žádost není z výše uvedených důvodů schopna projednání, nejprve oznámí stanovenému okruhu účastníků zahájení stavebního řízení a provede ústní jednání, kde účastníci se stavem podané žádosti seznámí, a teprve následně uplatní výzvu k odstranění vad žádosti. Tuto výzvu pak vedle vlastníka doručí i dalším účastníkům, a kteří jim není určena. Takový postup je třeba označit nejen za rozporný s konkrétní procesní úpravou danou stavebním zákonem, ale současně též za rozporný se základními zásadami činnosti správních orgánů zakotvenými v obecném předpise o správním řízení. Vždy je proto třeba, aby stavební

¹³¹LALÍK, Michal. *Legalizace staveb*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 288 s.

¹³²MACHÁKOVÁ: *Komentář ke stavebnímu zákonu*, s. 555.

¹³³Tamtéž

ú ad po obdržení žádosti o vydání stavebního povolení tuto žádost, v etn jejích p íloh, v plném rozsahu p ezkoumal z hlediska její úplnosti a dostate nosti a bude-li zji-t no, že vykazuje vady, které je třeba nejd íve odstranit, vyzve vlastníka ke sjednání nápravy v nezbytném rozsahu. Teprve po odstran ní zji-t ných vad a nedostatk lze žádost ve stavebním ízení projednat s jeho ú astníky a dot enými orgány.¹³⁴

Stavební ú ad je povinen ve výzv vlastníka pou it o d sledcích jejího nespln ní. Pokud nebudou vady a nedostatky podané žádosti ve stanovené lh t odstran ny, stavební ú ad vedené stavební ízení zastaví, coflu iní ve smyslu § 66 odst. 1 písm. c) S .

Lh tu m že stavební ú ad stanovit pímo v rámci výzvy, nebo lh tu stanoví usnesením. V prvním p ípad nemá vlastník možnost pofládat v od vodn ných p ípadech o prodloužení lh ty, v p ípad usnesení ano.

P í ur ování lh ty stavební ú ad zohled uje individuální charakter vad a nedostatk žádosti a sou asn í charakter pofladovaných podklad , tzn. i p ípadnou obtíflnost jejich obstarání. Pokud bude nap . pofladováno doložení závazného stanoviska í rozhodnutí dot eného orgánu vydávaného na základ zvlá-tního právního p edpisu, musí být vzata v úvahu procesní otázka jejich vydání. Usnesení o ur ení lh ty se podle úpravy dané správním ádem oznamuje, tedy doru uje, pouze tomu, komu je ur ena, tj. vlastníkovi. Stejn tak se podle úpravy dané stavebním zákonem doru uje pouze vlastníkovi usnesení o p eru-ení stavebního ízení.¹³⁵

¹³⁴MACHA KOVÁ: *Komentá ke stavebnímu í* , s. 556.

¹³⁵MACHA KOVÁ: *Komentá ke stavebnímu í* , s. 557.

5 Aplikace dodatečného povolení stavby v praxi

5.1 Statistická data ze stavebních úřadů

Ministerstvo pro místní rozvoj má při získávání informací pro zpracování této práce odkázalo na statistická data Ústavu územního rozvoje. Ústav pro ministerstvo každoročně provádí analýzu na úseku stavebního úřadu a územního plánování.

Za rok 2015 bylo v celé české republice nařízeno 1 278 odstranění staveb podle § 129 odst. 1 SZ. Dodatečně povolených staveb podle § 129 odst. 3 SZ v české republice za stejné období bylo 7 294. Číslo vypovídající o poměru dodatečně povolených staveb je dle mého názoru až příliš vysoké. I v případě, kdy by všechna zahájená řízení o odstranění staveb v poměru 8 572 byla zahájena pro naplnění ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) SZ, dodatečně povolených staveb z tohoto celkového poměru bylo více než 85 %. Dle mého názoru je však uvést, že v poměru případů na řízeních odstranění stavby jsou zahrnuty i jiné důvody pro nařízení odstranění stavby, než důvody v ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) SZ. Procentuální vyjádření dodatečně povolených staveb vzhledem k řízením o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ proto bude vyšší.¹³⁶

V roce 2014 bylo v české republice u 1 593 případů nařízeno odstranění stavby podle § 129 odst. 1 SZ. Naopak 7 272 staveb bylo dodatečně povoleno. Plyne tedy, že i v tomto roce bylo dodatečně povoleno více než minimálně 82 % šetrných staveb, u kterých lze říci o dodatečném povolení stavby.¹³⁷

Za rok 2013 bylo v 1 271 případech na území české republiky nařízeno odstranění stavby podle § 129 odst. 1 SZ a v 7 533 případech bylo vydáno dodatečné povolení stavby. Za tento rok proto bylo minimálně 86 % šetrných staveb dodatečně povoleno.¹³⁸

Před úpravou novely SZ týkající se ve velkém rozsahu dodatečného povolení staveb bylo v roce 2012 v české republice nařízeno 1 401 odstranění staveb podle § 129 odst. 1 SZ. Dodatečně povolení staveb bylo vydáno 8 526. Opět tedy byla úspěšnost vydání dodatečného povolení stavby pro vlastníky nejméně 86 %.¹³⁹

Data jsem se nejdříve snažila získávat z jednotlivých stavebních úřadů, konkrétně se jednalo o magistrát Olomouc a Prahu. Další oslovené stavební úřady mi informace neposkytly. Z dostupných informací přitom vyplývalo, že cca. 75 % šetrných staveb bylo dodatečně

¹³⁶data jsou k dispozici na < <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4957>>

¹³⁷data jsou k dispozici na < <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4783> >

¹³⁸data jsou k dispozici na < <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4782>>

¹³⁹data jsou k dispozici na < <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4781> >

povoleno. Dovolují si tvrdit, že při srovnání s celorepublikovými údaji toto číslo výrazně vzrostlo, což může být zapříčineno malým vzorkem dat.

5.2 Informace poskytnuté stavebními úřady

Stavební úřady se shodly na tom, že v mezích právních předpisů není možnost přímo zvýhodňovat vlastníky při podání žádosti o dodatečné stavební povolení. Stavební úřady však mají ze zákona povinnost informovat vlastníky v řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ o možnosti zažádat o dodatečné povolení stavby. V této souvislosti stavební úřady potvrdily, že v případě potřeby vlastníci staveb pomáhají s podáním žádosti o dodatečné povolení stavby, přípravou podkladů k žádosti a včas s nimi často konzultují. Pomoc poskytují i žadatelé o stavební povolení, ale z informací vyplývá, že tato souinnost je spíše o poskytnutí základních informací. Mám proto za to, že pokud budou naplněny zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby, stavební úřady se budou snažit co nejvíce pomoci vlastníkům s legalizací stavby formou vydání dodatečného povolení stavby. Tomuto názoru odpovídají i statistické údaje uvedené v předchozí kapitole.

Na řízení odstranění stavby je bezesporu většinou oproti vydání dodatečného povolení stavby. Podle stavebních úřadů povinně v těchto případech téměř vždy dobrovolně sami provedou odstranění stavby. Stavební úřad v Olomouci v únoru 2016 vedl pouze jedinou exekuci na splnění povinnosti odstranění stavby. Vysvětlením může být typ odstraněných staveb. Jde především o drobné stavby, jako například kůlny na popelnice, stavby pro reklamu, údržby nebo kůlny.¹⁴⁰ Ojedinelé je odstraněnou stavbou dle stavebních úřadů rodinný dům nebo skladovací hala. Vlastníci nemají proto velký problém tyto drobné stavby odstranit samostatně, bez nutné pomoci bourací firmy.

Naopak výkon rozhodnutí na splnění povinnosti odstranit stavbu vlastníci inností stavebního úřadu, nebo s pomocí soudního exekutora, představuje pro stavební úřad vždy náklady. Stavební úřad v Olomouci vlastníci inností výkon rozhodnutí téměř neprovádí a v případě potřeby se obrací na svého soudního exekutora, se kterým mají dobré zkušenosti.

Co se týče výše ukládaných pokut v rámci řízení o odstranění stavby, stavební úřady při stanovení výše pokut poukávají na správní uvážení. Při ukládání nejvyšší možné pokuty je rozmezí 0 až 200.000,- Kč. U nejvyšší možné pokuty je rozmezí 0 až 2.000.000,- Kč. Stavební úřad v Olomouci dle jeho informací ukládá spíše symbolické pokuty pohybující se

¹⁴⁰ informace mi poskytly Stavební úřad v Olomouci a Stavební úřad v Petrově při osobní schůzce

nejvýše v první etapě nejvyšší možné výše. Je tomu tak z důvodu typu drobných odstraněných staveb a z důvodu, že jde o první takové provinění jednotlivých osob.

5.3 Dodatečné povolení stavby z pohledu ústníka řízení

Informace uvedené v předchozích kapitolách potvrzují i skutečnosti ústníka řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ, který podal žádost o dodatečné povolení stavby (dále jen šÚstník). Vzhledem k doposud nepravomocně skončené věci v odvolacím řízení před tímto popíse krajov .

Ústník provedl stavbu v rozporu se stavebním povolením, když záměr malého bazénu byl realizován jako velký plavecký bazén s podsklepením a napojením do suterénu rodinného domu. Ve věci měl velký vliv soused, který měl osobní zájem na odstranění stavby z důvodů špatných sousedských vztahů. Ti se po celou dobu probíhajícího řízení snažili příslušnému stavebnímu úřadu dokázat, že stavba nemůže být za žádných okolností legalizována. I navzdory tomu stavební úřad do vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby byl dle slov právního zástupce Ústníka řízení šna jeho straně. Stavební úřad Ústníkovi zasílal opakované výzvy k doplnění žádosti o vydání dodatečného povolení stavby s poučením, jakým způsobem má být žádost doplněna. Neformálně s Ústníkem po celou dobu probíhajícího řízení komunikoval a bylo patrné, že chce stavbu legalizovat. O tom svědčí i vydání celkem pěti kladných rozhodnutí po celou dobu řízení o dodatečném povolení stavby. Odvolací řízení byla zahájena vřdy pouze z iniciativy sousedů .

Výše pokut uložených Ústníkovi řízení v rámci řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) SZ činila celkem 30.000,- Kč . Vzhledem k hodnotě stavby cca. 1.000.000,- Kč považuji uloženou správní sankci za nepatrnou. Domnívám se, že taková výše pokuty by mohla být preventivní pouze v případech drobných staveb vlastníků . Paradoxně u velkých staveb, jejichž zásah do území bude vřdy vyšší s přihlédnutím k hodnotě stavby a finančním prostředkům jejich vlastníků , výše pokuty pravděpodobně nebude představovat velkou finanční zátěž. Příklad Ústníka řízení je v tomto příkladem.

V rámci této kapitoly si dovoluji zmínit ještě jiný případ z praxe. Stavební úřad zjistil nepovolené stavební úpravy v průběhu realizace stavebního záměru, které stavebník neoznámil dopředu stavebnímu úřadu. Na tomto základě vedl v rozporu se zněním zákona řízení o změně stavby před jejím dokončením, a to pouhým rozhodnutím na místě šzápisem do stavebního deníku¹⁴¹ ve snaze zhojit protiprávní stav.

¹⁴¹ § 118 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Závěr

Cílem této práce bylo zodpovědět otázku, zda platná právní úprava stanovuje podmínky pro vlastníky stávajících o dodatečné povolení stavby oproti stávajícím o stavební povolení. Co se týče znění zákona, podmínky pro stávající o vydání stavebního povolení a dodatečného stavebního povolení se zdají být stejné. Je tomu tak z důvodu důkazního břemene ležícího v obou případech na stávajících, kteří mají stavebním úřadům předložit tytéž podklady na legalizaci stavby. Důkazy se budou lišit pouze podle kategorií staveb podléhajících ohlášení stavby, stavebnímu povolení, případně pouze územnímu řízení.

Nebylo-li však vydáno ani územní rozhodnutí a nepovolená stavba již byla do území umístěna, proces posouzení stávající o vydání stavebního povolení bude z logiky věci jiný, než posouzení stávající o dodatečné stavební povolení. Navzdory tomu smysl zákona vyžaduje, aby byly stávající posuzovány stejně. Tedy v případě dodatečného povolení stavby by stavební úřad měl stávající posuzovat, jakoby stavba ještě nebyla provedena. Tímto způsobem však stavební úřady mnohdy dle sledné nepostupují. Naopak z mých zjištění vyplývá, že stavební úřady jsou nepřímo od počátku nakloněny vlastníky nepovolených staveb k vyhovnění stávající o dodatečné povolení staveb, a to zejména formou pomoci v řízení. Musí jít přitom samozřejmě o případy, kdy mohou být naplněny podmínky stanovené právními předpisy.

Domnívám se, že tomu tak je z důvodu hrozících výdajů za výkon rozhodnutí, případně exekuci, a snahy vyhnout se zásahu do soukromého vlastnictví občanů. S tím je spojena i možná hrozba povinnosti k náhradě škody, bylo-li by na řízení odstranění stavby po provedení bouracích prací zrušeno.

Paradoxní je tak v praxi zvýhodněn ten, kdo se v případě zcela vyhne samostatnému územnímu řízení a provede stavbu za účelem úmyslného porušení právních předpisů. V případě stavebního řízení je dokonce tento vlastník stavby evidentně procesně zvýhodněn. Stávající o stavební povolení stavební úřady také mohou poradit, nicméně nevnují mu zdaleka tolik součinnosti. Tomuto názoru odpovídají i statistická data dodatečně povolených staveb za předchozí roky. Vždy bylo dodatečně povoleno nejméně 82 % nepovolených staveb, u kterých bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, případně staveb, které byly provedeny v rozporu se stavebním povolením.

S ohledem na výše uvedené proto konstatuji, že podmínky pro žadatele o vydání dodatečného stavebního povolení jsou nepřímo výhodnější, nežli pro žadatele o vydání stavebního povolení.

Právní předpisy přitom dávají stavebním úřadům faktickou volnost při vedení řízení o dodatečném povolení stavby a posuzování samotné řádnosti. Svůj názor opírám o zjištění o poskytování velké součinnosti stavebních úřadů žadatelům o dodatečné povolení stavby. Zákon tuto záležitost nijak nezakazuje a neupravuje.

Současně by stavební úřady neměly posuzovat při rozhodování řádnost o vydání dodatečného stavebního povolení tak, šlo by o stavbu, která nebyla. Stavebním úřadům však nejsou dány v této oblasti rozhodování řádné specifické podmínky pro dodatečné povolení stavby.

Sankce, které mohou být vlastníky uloženy za provedení šedé stavby považují za neadekvátní vzhledem k možnému způsobu sobě ujmou. Pro stanovení výše správních sankcí za provedení nepovolené stavby nejsou stavebním úřadům stanoveny řádné konkrétní podmínky. Při ukládání jsou vázány pouze správním uvážlením. Rozpětí možných pokut je však velmi široké a často jde pouze o symbolické částky.

Možné řešení této problematiky spatřuji ve stanovení výše správních sankcí, aby vlastníky motivovaly postupovat v souladu se zákonem. Dalším krokem by bylo upřesnění pořádku na posuzování řádnosti o dodatečné stavební povolení stavebními úřady. A pokud bychom posoudili pomoc stavebních úřadů v řízení o dodatečném povolení stavby jako správnou, mělo by být stejný postup zakotven i v řízení o vydání stavebního povolení.

Stavebník za současně situace může provést nepovolenou stavbu, kdy má velkou zájmovou sílu, nežli na něj stavební úřad nepůjde. Pokud však ano, je více než 82 % zájmová, nežli bude i tak dodatečně povolena a současně k němu bude v řízení stavební úřad vstoupit. Co se týče sankce pohybující se v řádu desítek tisíc, nebude u velké stavby (například rodinného domu) pro takového stavebníka nijak odrazující. Druhou možností stavebníka je před provedením stavby projít územním i stavebním řízením, jsou-li vyžadována, a bez velké vstřícnosti stavebního úřadu očekávat vydání stavebního povolení. Nadto tento druhý způsob bude výrazně náročnější.

Seznam použitých zdrojů

A) Monografie

LALÍK, Michal. *Legalizace staveb*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 288 s.

LALÍK, Michal. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich řešení v praxi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 288 s.

MAREK, Karel. PRCHA, Petr. *Stavební právo ve veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 336 s.

MAREK, Karel. PRCHA, Petr. *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011, 400 s.

B) Sborníky

VARVA OVSKÝ, Pavel. Stavba odpočátku nepovolená. In VARVA OVSKÝ, Pavel a kol. (ed). *Sborník stanovisek Veřejného ochránce práv. Odstranění staveb*. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv, 2013, 184 s.

C) Komentáře

JEMELKA, Lubomír. PONDŘILOVÁ, Klára. BOHADLO, David.: *Správní řád. Komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 950 s.

MALÝ, Stanislav. *Komentář ke stavebnímu zákonu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 896 s.

MAREK, Jan. DOLEŽAL, Jiří. SEDLÁKOVÁ, Vladimíra. SKLENÁŘ, Tomáš. TUNKA, Martin. VOBRÁTILOVÁ, Zdeňka. *Komentář ke stavebnímu zákonu a přílohy související*. 1. vydání. Plzeň: Alenka, 2013, 838 s.

MACHÁKOVÁ, Jana. *Komentář ke stavebnímu zákonu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 912 s.

POTÝL, Lukáš. ROZTOČIL, Aleš, HRADČOVÁ, Klára., LACHMANN, Martin. *Stavební zákon s online komentářem*. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015.

POTÝL, Lukáš. ROZTOČIL, Aleš, HRADČOVÁ, Klára., LACHMANN, Martin. *Stavební zákon - online komentář*. 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2014.

D) Odborné časopisy

MOLEK, Pavel. Ústavní řízení o dodatečném povolení stavby. *Soudní rozhledy*, 2013, . 10, s. 371.

MOLEK, Pavel. Neodkladné odstranění stavby. *Soudní rozhledy*, 2014, . 4, s. 148.

NEUBAUEROVÁ, Stanislava, VAŤKOVÁ, Jana. Řízení o tzv. černé stavbě po novele stavebního zákona. 1. *Moderní obec*, 2013. . 3. s. 23.

WESTPHALOVÁ, Lenka, TIHÁČEK, Jiří. K problematice řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona. *Právní fórum*, 2007, . 7, s. 264 - 266.

E) Právní předpisy

zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákon . 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

zákon . 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platných předpisů

zákon . 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon . 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

zákon . 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

zákon . 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška . 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve vztahu ke stavebnímu řádu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška . 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška . 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů

deklarace k zákonu . 350/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na které související zákony

F) Judikáty

rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 25. dubna 2003, sp. zn. 31 Ca 24/2002

rozsudek KS v Ústí nad Labem ze dne 9. prosince 2013, .j. 15 A 12/2011-87
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. února 2004, .j. 5 A 137/2000-37
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. února 2006, .j. 7 As 21/2005-111
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. srpna 2007, .j. 4 Ans 6/2006-162
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. listopadu 2007, .j. 8 As 27/2006-70
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. února 2008, .j. 8 As 41/2006-78
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. dubna 2008, .j. 1 As 16/2008-48
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. května 2008, .j. 3 As 11/2007-92
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. srpna 2008, .j. 6 As 23/2006-98
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. července 2009, .j. 3 Ans 1/2009-58
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2010, .j. 3 Ans 11/20106193
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. května 2011, .j. 7 As 2/2011-52
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. července 2011, .j. 1 As 70/2011-74
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. července 2011, .j. 5 As 30/2011-93
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. července 2013, .j. 7 As 58/2013635
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. srpna 2013, sp. zn. 8 As 37/2013
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. července 2015, .j. 1 As 62/2015-32

G) Internetové zdroje

SMOLOVÁ, Marcela. Stavební právní praxe [online]. *uur.cz*, 2010. Dostupné na http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/SSP/2010/06_ssp.pdf.

MERVARTOVÁ, Martina. Odstranění staveb [online]. *epravo.cz*, 21. června 2011. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/odstraneni-stavby-80127.html>.

KRAMÁŘ, Martin. K vybraným aspektům zjednodušených postupů dle stavebního zákona [online]. *epravo.cz*, 1. srpna 2016. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-vybranym-aspektem-zjednodusenych-postupu-dle-stavebniho-zakona-102058.html>.

Anotace

Diplomová práce se zabývá řízením o dodatečném povolení stavby v souvislosti s žádostí o vydání stavebního povolení. Cílem této práce je zodpovědět, zda platná právní úprava stanovuje příznivější podmínky pro stavebníky (vlastníky) žádající o dodatečné povolení stavby oproti stavebníkům žádajícím o stavební povolení.

Práce je rozdělena do pěti kapitol. První kapitola vymezuje základy pojmu šstavba. Dodatečné povolení stavby se vyskytuje pouze v rámci řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kterému je proto věnována druhá kapitola. Třetí kapitola se věnuje řízení o dodatečném povolení stavby. Posuzování žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení je věnována čtvrtá kapitola. V poslední páté kapitole uvádím několik pohledů aplikace dodatečného povolení stavby v praxi.

Abstract

This diploma thesis deals with the additional building permit proceedings in connection with an application for a building permit. The aim of this thesis is to answer whether an applicable legislation is helpful to builders (owners) applying for the additional building permit beside builders applying for a building permit.

The thesis is divided into five chapters. The first chapter defines a basis of the term 'construction'. The additional building permit occurs only within § 129 par. 1 point. b) Construction Act. This building removal proceeding is analysed in the second chapter. The third chapter deals with the additional building permit proceedings. The fourth chapter is devoted to assess the application for the additional building permit. The final fifth chapter deals with the several views of the additional building permit in practise.

Klí ová slova / Key words

Klí ová slova: stavba; stavební ú ad; nepovolená stavba; odstran ní stavby; dodate né povolení stavby; stavební povolení; ohlá-ení stavby; fádost.

Key words: building; building authority; illegal building; building removal; additional building permit; building permit; construction notification; application.