

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**David Zobač**

**Dodatečné stavební povolení**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2024**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Dodatečné stavební povolení vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje. Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 117 166 znaků včetně mezer.

V Olomouci dne 4. července 2024



.....

David Zobač

Tímto bych chtěl poděkovat JUDr. Soně Pospíšilové, Ph.D. za odborné vedení, pomoc a cenné rady k vypracování této diplomové práce. Nesmím také opomenout svoji rodinu, které mě během celého studia podporovala.

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| Seznam použitých zkratk  | 7  |
| Úvod   | 8  |
| 1. Stavba a stavební povolení  | 10 |
| 1.1. Stavba  | 10 |
| 1.2. Stavebník   | 14 |
| 1.3. Stavební povolení   | 14 |
| 2. Řízení o odstranění stavby  | 16 |
| 2.1. Zahájení řízení o odstranění stavby                             | 16 |
| 2.2. Kontrolní prohlídka   | 18 |
| 2.3. Účastníci řízení a možnosti uplatnění jejich práva              | 19 |
| 2.4. Průběh řízení o odstranění stavby                               | 19 |
| 2.5. Možná rozhodnutí v řízení o odstranění stavby                   | 20 |
| 2.3.1. Náležitosti rozhodnutí pro odstranění stavby                  | 20 |
| 2.4. Náklady na odstranění stavby                                    | 21 |
| 2.5. Přestupky   | 21 |
| 2.5.1. Stavebník jednající bez oprávnění                             | 21 |
| 2.5.2. Neuposlechnutí rozhodnutí správního orgánu                    | 22 |
| 2.6. Zhodnocení řízení o odstranění stavby                           | 22 |
| 3. Řízení o dodatečném povolení stavby                               | 24 |
| 3.1. Dodatečné povolení stavby                                       | 24 |
| 3.2. Žádost o dodatečné povolení stavby                              | 24 |
| 3.2.1. Zákonné předpoklady žádosti o dodatečné povolení stavby       | 24 |
| 3.2.2. Následky nepodání žádosti o dodatečné povolení stavby         | 26 |
| 3.2.3. Následky při podání žádosti o dodatečné povolení stavby       | 27 |
| 3.3. Účastníci řízení  | 28 |
| 3.4. Projednání žádosti a průběh řízení o dodatečném povolení stavby | 30 |
| 3.5. Rozhodnutí v řízení o dodatečném povolením stavby               | 32 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 3.5.1. | Možná rozhodnutí v rámci řízení o dodatečném povolení stavby .....       | 32 |
| 3.5.2. | Opravné a dozorčí prostředky proti rozhodnutí.....                       | 33 |
| 3.6.   | Zhodnocení řízení o dodatečném povolení stavby.....                      | 34 |
| 4.     | Nový stavební zákon .....  | 36 |
| 4.1.   | Důvody pro přijetí .....   | 36 |
| 4.2.   | Změny v novém stavebním zákoně .....                                     | 36 |
| 4.2.1. | Stavba .....   | 36 |
| 4.2.2. | Snížení počtu řízení .....   | 38 |
| 4.2.3. | Jednotné enviromentální stanovisko.....                                  | 38 |
| 4.2.4. | Společné jednání .....   | 40 |
| 4.2.5. | Lhůta pro vydání vyjádření či závazného stanoviska.....                  | 40 |
| 4.2.6. | Procesní postavení stavebníka .....                                      | 41 |
| 4.3.   | Řízení o nařízení odstranění stavby a dodatečného povolení v NStavZ..... | 41 |
| 4.3.1. | Zahájení řízení o nařízení odstranění stavby .....                       | 42 |
| 4.3.2. | Účastníci řízení.....  | 42 |
| 4.4.   | Dodatečné povolení stavby .....  | 43 |
| 4.4.1. | Žádost o dodatečné povolení stavby .....                                 | 43 |
| 4.4.2. | Průběh řízení .....  | 44 |
| 4.4.3. | Podmínky k získání dodatečného povolení stavby .....                     | 44 |
| 4.4.4. | Rozhodnutí v řízení o nařízení odstranění stavby .....                   | 46 |
| 4.4.5. | Opravné prostředky .....   | 47 |
| 4.4.6. | Jiné způsoby zabránění odstranění stavby .....                           | 47 |
| 4.4.7. | Výkon rozhodnutí nařízení odstranění stavby.....                         | 48 |
| 4.5.   | Zhodnocení úprav a změn v novém stavebním zákoně .....                   | 48 |
|        | Závěr.....   | 51 |
|        | Seznam použitých zdrojů.....   | 53 |
|        | Abstrakt.....  | 56 |
|        | Abstract .....   | 57 |

Klíčová slova / Key words ..... 58

## Seznam použitých zkratk

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

NStavZ, nový stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

OZ, občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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

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

ZSPP, zákon o státní památkové péči – zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

NSS – Nejvyšší správní soud

ÚS – Ústavní soud

## Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem zvolil Dodatečné povolení stavby. Toto téma jsem měl možnost zpracovávat v průběhu studia a během tohoto mě zaujalo, jak často se v soudní judikatuře tento institut objevoval. Když jsem si tedy měl zvolit téma své diplomové práce, napadlo mě navázat na tento předchozí úkol. Dalším důvodem, proč jsem si vybral tento institut je skutečnost, že jsem vyrůstal v menším městě, ve kterém se v současné době realizují různé nové developerské projekty. V jednom z těchto projektů zjistil stavební úřad, že budova neodpovídá projektové dokumentaci a developerovi stavební úřad nařídil odstranit patro celé této budovy. I tato událost mě utvrdila ve správnosti výběru.

Diplomová práce bude členěna do čtyř kapitol. První kapitola vymezí, co se považuje za stavbu, kdo je stavebníkem a co znamená stavební povolení. V druhé kapitole se budu zabývat řízením o odstranění stavby, a to z toho důvodu, že řízení o dodatečném povolení stavby na toto řízení navazuje. Uvedu zde jak se řízení o odstranění stavby zahajuje, jeho průběh, kdo jsou jeho účastníci, jaká rozhodnutí mohou být vydána a jeho náklady. Třetí kapitola bude upravovat stěžejní téma diplomové práce – dodatečné povolení stavby. Zde vysvětlím význam tohoto pojmu, jaké podmínky je třeba splnit, aby stavba byla dodatečně povolena, jak probíhá celé řízení, kdo je jeho účastníkem a jak může správní orgán o této žádosti rozhodnout. Poslední čtvrtá kapitola bude věnována změnám, které přinese nový stavební zákon v části týkající se dodatečného povolení stavby.

Dle mého názoru je téma dodatečného povolení stavby s ohledem na přijetí nového stavebního zákona zpracováno nedostatečně. Odborná literatura i diplomové práce se zaměřují hlavně na téma odstraňování staveb a jeho důvody, nikoliv však na řízení o dodatečném povolení stavby. Jedná se o institut, který je dílčím způsobem zpracován v rámci komentářů ke stavebnímu zákonu a konkrétněji posléze zpravidla v rámci odborných článků, které jsou zejména v poslední době zaměřené na změny v novém stavebním zákoně. Proto si dovoluji tvrdit, že by má práce, mohla být s ohledem na kapitolu věnující se změnám v novém stavebním zákoně, přínosná.

Cílem diplomové práce je osvětlit institut dodatečného povolení stavby a zejména podmínky k získání dodatečného stavebního povolení. V práci se budu zabývat otázkou, jak souvisí právní režim dodatečného povolení stavby s právním režimem odstranění staveb. V souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, mám za to, že je nutné v diplomové práci odpovědět otázku, zda tímto zákonem dochází k zásadní obměně institutu dodatečného povolení stavby. A to i z toho důvodu, že nový stavební zákon byl po svém přijetí již 7x novelizován a ustanovení týkající se dodatečného povolení stavby doznalo od původní verze zákona četných změn. Největší změna



ohledně dodatečného povolení stavby nastala přijetím zákona č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony.

K nalezení odpovědí na tyto otázky budou použity metody analýzy, popisu, syntézy a historické komparace.

Diplomová práce je zpracovávána podle právního stavu k 1. březnu 2024. Vedle textů právních předpisů využiji v diplomové práci odbornou komentářovou literaturu, judikaturu, důvodové zprávy k jednotlivým zákonům a internetové zdroje, které se věnují této problematice.

# 1. Stavba a stavební povolení

Na začátek bude nutné si definovat podstatné pojmy, které se budou objevovat v rámci celé diplomové práce. Nejdříve tedy začneme s definicí stavby.

## 1.1. Stavba

Stavební zákon definoval stavbu jako: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“<sup>1</sup> Dle tohoto ustanovení nebylo tedy podstatné, jakým způsobem byla stavba prováděna, jaké prostředky byly ke stavbě použity, ani doba jejího trvání. Dále nám definovala i stavbu dočasnou, kterou odlišovala od klasické stavby tím, že stavební úřad omezil dobu jejího trvání.

Stavební zákon ani občanský zákoník neobsahují legální definici stavby, přesto jej oba zákony užívají v odlišném významu. Stavební zákon považoval za stavbu i stavební činnost. Pro stavební činnost, ve smyslu tohoto zákona, pak bylo charakteristické, že vyžadovala zvláštní odborné znalosti a dovednosti a buď jí samou, nebo jejím výsledkem, mohly být dotčeny veřejné zájmy (např. bezpečnost, funkční využití území, životní prostředí)<sup>2</sup>. Právě toto dotčení veřejných zájmů legitimizovalo veřejnoprávní úpravu stavebního práva. Stavební zákon dále užíval pojem stavba ve smyslu výsledku stavební činnosti, tak tomu bylo např. v jeho čtvrté části hlavně první a druhé, které upravovali údržbu staveb a jejich případné odstranění. Stavební zákon užíval pojem stavba i ve smyslu občanskoprávním, když např. pojednával o vyvlastnění staveb (část třetí občanského zákoníku), neboť vyvlastnit lze jen stavbu, která může být předmětem vlastnického práva, tzn. je stavbou ve smyslu občanskoprávním.

ÚS konstatoval, že dle stálé judikatury obecných soudů je třeba občanskoprávní pojem stavba vykládat nezávisle na předpisech veřejného stavebního práva. Pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>3</sup> „*Kromě toho, že občanskoprávní pojem stavba předpokládá výsledek nějaké stavební činnosti, u které se však nevyžaduje dotčení veřejných zájmů, musí být tento výsledek způsobilý být předmětem občansko-právních vztahů, resp. věcí v právním smyslu. Občanský zákoník užívá pojem stavba v souvislosti s vymezením věcí nemovitých (nemovitostí) v § 119. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“<sup>4</sup>

<sup>1</sup> § 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19. června 2007, sp. zn. II. ÚS 529/05

<sup>3</sup> Tamtéž

<sup>4</sup> Tamtéž

Pokud tedy stavební úřad váhal, zda se jedná o stavbu, která splňuje znaky stavby, ale její povaha je sporná, musel se zaměřit na to, jestli existoval veřejný zájem na tom, aby dotyčná stavba spadala pod definici § 2 odst. 3 StavZ. Veřejná správa se takto mohla vyhnout velké zátěži a omezení soukromých osob, u kterých by mohlo dojít Formalistickou aplikací pojmu stavba na malé stavby, jako jsou zahradní krby, lavičky apod., kde by stavební úřad měl zasahovat jenom ve výjimečných situacích, se mohla veřejná správa zahltit počtem řízení a rovněž by mohlo dojít k omezení soukromých osob.<sup>5</sup>

Samotný pojem stavba byl stavebním zákonem vymezen pouze abstraktně, aniž by byl definován. Proto určení toho, zda něco stavbou bylo či ne, záviselo na správním uvážení příslušného stavebního úřadu, resp. orgánu veřejné správy. Ten si však ale nemohl počínat libovolně, nýbrž musel respektovat existující kritéria daná obecně uznávanou doktrínou a příslušnou judikaturou. „*Pokud pak jde o stavbu z hlediska stavebního zákona, byla a je chápána jako výsledek činnosti stavební podle zásad stavitelského umění, tj. činnosti, kterou se s použitím stavebního materiálu (cihel, betonu, dřeva, železa apod.) vytvoří nový stavební objekt.*“<sup>6</sup> Předtím, než stavební úřad rozhodl, jestli se jednalo o stavbu či nikoliv, měl povinnost provést dokazování a zjistit všechny podstatné informace, jak mu ostatně ukládal správní řád.<sup>7</sup> Svoje rozhodnutí musí následně řádně odůvodnit. Tyto předpoklady stanovovaly jak správní soudy, tak také veřejný ochránce práv ve svých šetřeních.<sup>8</sup>

To, že stavební zákon nijak širěji nedefinoval pojem stavby, si byl vědom i Nejvyšší správní soud, který uvedl: „*Stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž že ponechává v tomto směru prostor pro volnou úvahu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebnětechnických znalostí a dovedností.*“<sup>9</sup>

Podle § 2 odst. 3 StavZ byly stavbami veškerá stavební díla, která vznikala stavební nebo montážní technologií; stavbou bylo nejen hotové dílo, ale též proces stavění. Nebyla-li stavba zapsána v katastru nemovitostí, neznamenal to, že se nejedná o stavbu ve smyslu tohoto ustanovení.<sup>10</sup> Malý ve svém komentáři kladl důraz na jeho formulaci, která dle jeho názoru neoznačovala celý proces stavění, nýbrž jen výsledek tohoto procesu.<sup>11</sup> Když bychom se chtěli zaměřit pouze na průběh stavění, museli bychom použít definici v § 2 odst. 2 písm. b) StavZ, která jej označovala jako: „*provádění stavebních a montážních prací.*“ Podstatným prvkem v posouzení,

<sup>5</sup> BAHÝL, Ján, STUDNIČKA, Martin. In: PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář, 1. vydání. Praha: Leges, 2017, s. 41

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. února 2008, sp. zn. 7 As 17/2007-59

<sup>7</sup> § 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů SR

<sup>8</sup> STUDNIČKA: *Stavební zákon: Praktický...*, s. 40

<sup>9</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 1 AfS 124/2005-61

<sup>10</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. května 2016, sp. zn. 45 A 71/2014-84

<sup>11</sup> MALÝ, Stanislav. In: MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem*, 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 10.

zda se tedy jednalo o stavbu, je pojem stavební dílo, které nám zákonodárce opět nijak nedefinoval. Stavební dílo, dle zákona, muselo vzniknout stavební a montážní technologií. Malý následně uvádí znaky, které bylo zapotřebí splnit k jeho vzniku, a to tedy:

- a) přítomnost osoby při procesu stavění – stavební dílo je určitý záměr lidské činnosti nikoliv pouze nashromáždění (ani záměrné) stavebního materiálu na určitém místě;
- b) použití stavebního materiálu, což může být cokoliv;
- c) použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku – nerozlišuje se, zda jde o stavební nebo montážní technologii či případně jejich kombinace potřebných ke vzniku stavebního díla;
- d) účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit;
- e) stavební pozemek, na němž bude stavební dílo realizováno. Důležité je, že stavba musí být přímo na pozemku či alespoň s ním nepřímou spojena.<sup>12</sup>

*„Nejvyšší správní soud považuje za potřebné předně poznamenat, že stavba – stavební dílo – ke svému vzniku vyžaduje naplnění alespoň některých definičních znaků. Lze v této souvislosti odkázat na komentář ke stavebnímu zákonu. (...) Podle judikatury se za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv. mokrym procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi ryze tesařskými nebo truhlářskými, kdy jednotlivé stavební prvky jsou spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak. Nelze tak považovat za stavbu např. volně položené panely (viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 4. 2003, č.j. 31 Ca 24/2002–27, publ. pod č. 93/2004 Sb. NSS).“<sup>13</sup>*

Za stavbu byl považován také výrobek plnící funkci stavby. Oproti stavbě nevzniká výrobek za použití stavební nebo montážní technologie, ale továrním způsobem za použití průmyslové či strojírenské technologie. Jejich shodné účely byly důvodem, proč byly posuzovány stejným způsobem jako stavby. Tento určitý výrobek byl umístěn na určitém pozemku proto, aby nahradil stavbu, která by jinak musela být na místě postavena a případně i zkolaudována. Ideálním příkladem, na kterém si toto můžeme ukázat, jsou karavany používané k sezonnímu ubytování, které nahrazují rekreační chatky.<sup>14</sup>

Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání.<sup>15</sup> Nezáleží, zda to stavební úřad provedl stanovením doby („na dobu 2 let“) či jednoduše stanovil přesné datum. Měl na výběr ze sedmi možností, jak to učinit. Jednotlivé možnosti byly:

- a) v územním rozhodnutí (§ 92 odst. 1 StavZ);

<sup>12</sup> MALÝ: *Nový stavební zákon s ...*, s. 10

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. května 2016, sp. zn. 4 As 78/2016-26, body 17-18

<sup>14</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8. prosince 2010, sp. zn. 10 Ca 280/2008-78

<sup>15</sup> § 2 odst. 2 písm. e) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- b) v územním souhlasu (§ 92 odst. 1 StavZ s § 96 odst. 4 StavZ);
- c) souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106 odst. 2 StavZ);
- d) stavebním povolením (§ 115 odst. 1 StavZ);
- e) veřejnoprávní smlouvou nahrazující stavební povolení (náležitosti jsou obdobné náležitostem stavebního povolení - § 18e a § 18c vyhlášky o podrobnější úpravě stavebního zákona);
- f) rozhodnutí o dodatečném povolení stavby (§ 115 odst. 1 StavZ přiměřeně s § 129 odst. 2 StavZ) nebo
- g) opakovaném stavebním povolení (§ 115 odst. 1 StavZ s § 129 odst. 5 StavZ).

Posledním typem stavby, který stavební zákon obsahoval v § 2 odstavci 3, se označoval jako stavba pro reklamu. Museli jsme ale rozlišit stavbu pro reklamu od reklamního zařízení. Dle § 3 odst. 2 StavZ se reklamním zařízením rozuměla informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nešlo o stavbu podle § 2 odst. 3 StavZ, tedy pokud se nejednalo o stavební dílo vzniklé stavební či montážní technologií. V pochybnostech, zda se jednalo o stavbu nebo zařízení, bylo určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považovalo za stavbu pro reklamu.

Stavební zákon myslel také na stavby, které jsou již dokončeny, ale nějakým způsobem se změnilly. Změnou dokončené stavby byla:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšovala;
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřovala a která byla vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou;
- c) stavební úprava, při které se zachovalo vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považovalo též zateplení pláště stavby.<sup>16</sup>

Ad a) nástavbou se rozumí: „jde nejčastěji o nástavbu podlaží či části podlaží na stávající budovu. Stavební zákon nestanovuje žádný minimální rozměr tohoto zvýšení. (...) Podstatné je, že se změnil vertikální rozměr obou bokorysů stavby.“<sup>17</sup> Jako příklad zde soud uvedl změnu podkroví na druhé patro, kde sice nedošlo ke zvýšení výšky budovy, ale došlo zde k navýšení stavby o rozdíl mezi střechou valbovou a plochou.<sup>18</sup> Ad b) přístavba rozšiřovala půdorys stavby. Zákonodárcem zde byla stanovena podmínka, že přístavba musela být provozně propojena s původní stavbou. Ve výše zmíněném rozsudku soud rozvinul tuto podmínku dále tak, že pokud by neexistovalo toto propojení, nejednalo by se o přístavbu, ale o samostatnou novou stavbu.

<sup>16</sup> § 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. února 2012, sp. zn. 5 As 13/2011-97

<sup>18</sup> Tamtéž

Ad c) jak je již výše uvedeno, při stavební úpravě se muselo zachovat vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Jako příklad stavebních úprav bychom mohli uvést vybourání původní příčky a postavení nové či zazdění okna.

Stavební úřad mohl v případě porušení podmínek při zřizování nástavby, přístavby či stavební úpravě nařídít odstranění těchto změn dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Stavebník však může požádat o dodatečné povolení stavby a tím zvrátit rozhodnutí o odstranění.

## 1.2. Stavebník

*„(...) osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.“<sup>19</sup>*

Jeho další vymezení můžeme nalézt v rozsudku NSS, kde stanovil, že pokud budeme na pojem stavebníka nahlížet z formálního hlediska, jedná se o žadatele o stavební povolení, který ohlašoval stavbu a stal se tedy stavebníkem pro účely tohoto řízení.<sup>20</sup> NSS zde upozornil na podmínku uvedenou v § 27 odst. 1 písm. a) SŘ, která definuje účastníky řízení. Tudíž rozhodnutí stavebního úřadu bylo vázáno na onoho žadatele. Pokud by stavební podnikatel žádal o stavební povolení, musel by mít plnou moc, žádat objednatelovým jménem. Jako stavebník byl označen objednatel. Další možností byla „osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti.“<sup>21</sup> Toto rozlišení „spočívá jednak v tom, že demonstrativně, resp. názorově označuje typické stavebníky (...), že usnadňuje při realizaci dozorových oprávnění identifikaci osoby stavebníka tam, kde by nalezení osoby provádějící pro sebe stavbu vyžadovalo složitě svědecké dokažování, zatímco k identifikaci investora či objednatele zpravidla postačí listinné důkazy. (...), kdokoliv, kdo stavbu pro sebe buduje se stává ze zákona stavebníkem.“<sup>22</sup>

## 1.3. Stavební povolení

Jedná se o licenci, která je zapotřebí ke provedení stavby či stavebních úprav. „Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní předpis jinak.“<sup>23</sup> Ve stavebním zákoně jsme našli pět základních ustanovení (§ 79, § 80, § 96, § 103, § 104), která nám určila, pod jaký povolovací záměr náš stavební

<sup>19</sup> § 2 odst. 2 písm. c) 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. ledna 2016, sp. zn. 6 As 196/2015-33, bod 8

<sup>21</sup> Tamtéž

<sup>22</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. února 2015, čj. 15 A 19/2019-74, bod 28

<sup>23</sup> § 108 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

záměr spadal a zda případně bylo zapotřebí získat stavební povolení. Pokud jsme však splnili podmínky dané zákonem, mohlo nám stačit k uskutečnění záměru zjednodušená forma (ohlášení stavby) či v některých případech nebylo zapotřebí dělat vůbec nic. Ustanovení § 103 StavZ jsme mohli rozdělit do několika skupin. První, zahrnovala záměry, které při splnění podmínek byly úplně osvobozeny od povolovacích režimů, ty jsme našli v § 103 odst. 1 pod písmeny a) a b). Druhá skupina se týkala stavebních úprav a udržovacích prací, které nevyžadovaly povolení k umístění, avšak jejich realizace, pokud překročí podmínky v písmenech c) a d), mohla podléhat povolovacímu režimu. Třetí skupina zahrnovala stavby, které ke svému vzniku potřebovaly územní souhlas naplnili-li podmínky v § 96 odst. 1 StavZ.<sup>24</sup>

Obecně ale platilo, že pokud nebylo možné náš záměr zařadit k uvedeným ustanovením, tak bylo zapotřebí získat jak územní rozhodnutí, tak také stavební povolení.<sup>25</sup>

Největší problémy se nacházely u „stavebních úprav“ a „udržovacích prací“, kdy bylo zapotřebí správně zjistit a posoudit skutkový stav a případné neurčité právní pojmy. Všechny tyto podmínky bylo třeba splnit kumulativně, jinak byl stavebník taktéž povinen získat stavební povolení či alespoň ohlásit svůj záměr.

---

<sup>24</sup> PŮČEK, GREGOROVÁ: *Stavební zákon: Praktický*, s. 414-415

<sup>25</sup> Tamtéž s. 414

## 2. Řízení o odstranění stavby

Situace, kdy stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění stavby nalezneme v § 129 StavZ. Jedná se o tyto případy:

- a) stavba svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost životního prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník i přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby;
  - i. v tomto ustanovení se nachází výjimka, a to pro stavby, které jsou zapsány jako kulturní památky
    - Pokud se jedná o kulturní památku, tak se postupuje dle ZSPP.
- b) stavba byla provedena či stále je prováděna bez rozhodnutí, která jsou vyžadována StavZ, nebo bez opatření či jiného úkonu nahrazující toto rozhodnutí nebo v rozporu s ním nebo stavba nebyla dodatečně povolena;
- c) stavba, jejíž povolení bylo zrušeno;
- d) stavba, u které není vyžadováno územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy;
- e) stavba, u které bylo pravomocně zrušeno rozhodnutí či opatření vyžadované StavZ;
- f) uplynutí doby trvání stavby dočasné nebo uplynutí doby a nepovolení změny užívání.<sup>26</sup>

Druhou možností, kdy stavební úřad nařídí odstranění, je v ustanovení § 135 StavZ, které upravuje situace, kdy stavba ohrožuje životy osob nebo zvířat tím, že hrozí její zřícení. Tímto byla dána příslušnému stavebnímu úřadu pravomoc, který tak může v opravdu nejmimořádnějších situacích vlastníkovu stavby naříditi její neodkladné odstranění. Nemůže však tímto způsobem rozhodnout „od stolu“, jelikož je zde podmínka uvedená ve čtvrtém odstavci, kdy musí stavební úřad provést kontrolní prohlídku stavby, na kterou musí přizvat účastníky řízení a zjistit její skutečný stav. Společně s tím stavební úřad zahájí správní řízení dle § 46 správního řádu. Až po splnění těchto předpokladů může být rozhodnuto o odstranění stavby. Nezbytnými náležitostmi rozhodnutí je určení osoby, které vznikne povinnost odstranění stavby, označení stavby, specifikace uložené povinnosti a také lhůta, do kdy má být vše splněno. Jeho vlastností je předběžná vykonatelnost. Případné odvolání účastníků řízení nemá odkladný účinek.

### 2.1. Zahájení řízení o odstranění stavby

Jak řízení v § 129 odst. 2 StavZ, tak také v § 135 StavZ zahajuje stavební úřad z moci úřední. NSS ve svém rozhodnutí stanovil, že řízení nelze zahájit na návrh.<sup>27</sup> Oprávněn zahájit řízení je tedy

<sup>26</sup> § 129 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. dubna 2015, sp. zn. 3 As 96/2014-40



pouze stavební úřad, který jej vede ve veřejném zájmu, v němž vystupuje jako garant dodržování stavebního zákona.

Jakmile úřad zjistí, že stavebník porušuje právní předpisy tím, že provádí stavbu bez stavebního povolení nebo ohlášení, či dokonce je již stavba dokončena, jsou podmínky splněny a zahájí řízení. Možnosti porušení tohoto ustanovení tedy jsou:

- a) stavebník nemá potřebné povolení;
  - i. StavZ tím myslí územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouvu, regulační plán, stavební povolení, certifikát autorizovaného inspektora nebo případně stavbu ani neohlásil místně příslušnému úřadu;
- b) stavebník v průběhu stavby postupoval či postupuje v rozporu s ním.<sup>28</sup>

Řízení musí zahájit stavební úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází.<sup>29</sup> Stavební úřad ale řízení nezahajuje u každé závadné stavby, není totiž v možnostech vysledovat a přezkoumávat každou stavbu, kterou by potencionálně mohl považovat za závadnou. Jedná se o stavby, které již na první pohled splňují podmínky pro jejich odstranění.

Existenci těchto staveb zjišťuje pomocí prohlídek nebo díky upozornění ostatních správních úřadů. Dalším způsobem zjištění je také podnět<sup>30</sup> od jakékoliv osoby, která ale nemá právní nárok na zahájení řízení.<sup>31</sup> Stavební úřad má ale následně povinnost (pokud o to podatel požádá) sdělit, ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení podnětu, zda řízení zahájí či nikoliv. Kontrolní prohlídkou se zjišťuje opodstatněnost podnětu. Jelikož je řízení zahájeno z moci úřední, podatel se nestává účastníkem řízení.

Pokud by úřad na podnět nereagoval, může podatel po uplynutí lhůty pro vydání podat žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti nadřízenému správnímu orgánu. Případně by mohl přikročit k podání žaloby, a to pro nečinnost správního orgánu.<sup>32</sup> Stavební úřad je zproštěn povinnosti informovat podatele, pokud se jedná o účastníka řízení, a namísto toho mu zašle oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby.<sup>33</sup> Toto oznámení zašle i osobám, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům.

Řízení je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení účastníkovi, doručením oznámení nebo ústním prohlášením. Pokud není správnímu orgánu účastník znám, tak řízení je zahájeno dnem doručení kterémukoliv jinému.<sup>34</sup> Předmět řízení musí být přesně specifikován

---

<sup>28</sup> § 129 odst. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> § 11 odst. 1 písm. b) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>30</sup> § 42 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. července 2009, sp. zn. 3 Ans 1/2009-58

<sup>32</sup> § 79 odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon: Praktický ...*, s. 636

<sup>34</sup> § 46 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

včetně rozhodnutí, které měl stavebník pro stavbu opatřit nebo rozhodnutí vůči kterému jednal stavebník v rozporu. Za zahájení řízení se nepovažuje výzva k účasti na kontrolní prohlídce.<sup>35</sup>

Stavební úřad má povinnost poučit stavebníka o tom, že může dodatečně zažádat o povolení stavby. Tato povinnost je obligatorní náležitostí oznámení o zahájení řízení. Řízení o dodatečném povolení stavby je poté specifickým prostředkem navázaným na řízení o odstranění stavby, pomocí něhož lze zabránit správnímu orgánu, aby odstranil předmětnou stavbu. Řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby spolu úzce souvisí, kdy řízení o odstranění stavby je řízením prvotním a obligatorním, které musí být zahájeno vždy, pokud jsou splněny zákonné podmínky, zatímco řízení o dodatečném povolení stavby je řízením fakultativním, jelikož je pouze na stavebníkovi, jestli podá žádost, a jsou splněny zákonem stanovené podmínky, zda bude řízení zahájeno a vedeno.<sup>36</sup> Po podání žádosti se řízení o odstranění stavby přerušuje.<sup>37</sup> Přerušit řízení musí správní orgán i v případě, že stavebník podá neúplnou žádost.<sup>38</sup> Stavební úřad jej vyzve, aby žádost doplnil a zároveň poučí o následcích neodstranění nedostatků.

Poučení neobsahuje jednotlivé kroky, jak postupovat při podání žádosti o dodatečném povolení stavby a ani nemá nahrazovat právní poradenství za úplatu.<sup>39</sup> Po uplynutí lhůty nemá stavební úřad povinnost poskytnout náhradní lhůtu či stavebníka vyzvat k podání žádosti.

Následně po výše uvedeném poučení zpravidla nařídí ústní jednání s ohledáním na místě.

## 2.2. Kontrolní prohlídka

Povinnost provést kontrolu je mimo jiné také v případě neodkladného odstranění stavby. Z praxe je známo, že nejvíce kontrol se provádí díky podnětům třetích osob. Může se také stát, že podnět podá orgán, který má veřejný zájem na případném odstranění stavby. Obsah kontrolní prohlídky je stanoven v § 133 odst. 2 StavZ. Nejprve se zjišťuje, zda stavebník dodržuje rozhodnutí stavebního úřadu, dále jestli je stavba prováděna dle její dokumentace. Poté se prověří, zda stavba neohrožuje život a zdraví osob, jejich bezpečnost anebo životní prostředí. Další otázky, které se na místě prověřují, se týkají užívání stavby, a to, zda se užívá k jejímu povolenému účelu a účinky tohoto provozu na okolí. Prohlídky se na výzvu stavebního úřadu musí účastnit vlastník stavby. Pokud se však nemůže zúčastnit, je povinen alespoň kontrolu umožnit. Má také možnost pověřit jinou osobu, která jej bude zastupovat.<sup>40</sup> Pokud stavební úřad uzná za vhodné, může vyzvat

---

<sup>35</sup> KÝVALOVÁ, Miroslava. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář*, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 658

<sup>36</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. srpna 2015, sp. zn. 2 As 166/2015-33, bod 12

<sup>37</sup> § 64 odst. 1 písm. c) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>38</sup> KÝVALOVÁ: *Stavební zákon. Komentář* ..., s. 659

<sup>39</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon. Praktický* ..., s. 653

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. ledna 2012, sp. zn. 7 As 114/2011-69

k účasti vedle vlastníka také projektanta, stavbyvedoucího či osobu vykonávající dozor na stavbě. Osobě, jenž byla vyzvána k účasti, nebo osobě povinné, která se nedostaví, může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000 Kč.<sup>41</sup>

V průběhu prohlídky, na žádost stavebníka, má stavební úřad pravomoc schválit změnu stavby před jejím dokončením. Změna musí být nepodstatná a také nesmí být v té chvíli ještě provedena. Současně se nemůže negativně dotknout práv a zájmů jiných osob a veřejného zájmu. Pokud při prohlídce stavební úřad zjistí, že stavba vykazuje závadu, vyzve stavebníka k jejímu odstranění. V případě, že stavební úřad v průběhu kontroly zjistí, že stavebník provádí stavbu nebo její odstranění bez potřebného povolení nebo v rozporu se stavebním zákonem, vyzve jej na místě k bezodkladnému zastavení prací, a to do doby, než rozhodne v řízení o odstranění stavby, které je povinen zahájit. Nevyhoví-li stavebník výzvě, stavební úřad nařídí zastavení prací.<sup>42</sup> Formálně je rozhodnutí o bezodkladném zastavení prací správním rozhodnutím, proti kterému se může stavebník bránit odvoláním. Zákodárce se však rozhodl, že veřejný zájem převyšuje nad stavebníkovy právy a vyloučil možnost podat odvolání proti tomuto úkonu.

### **2.3. Účastníci řízení a možnosti uplatnění jejich práva**

StavZ nám přesně vymezuje, koho považuje za účastníka řízení v § 129 odst. 10 StavZ, který nám říká, že účastníky řízení jsou osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraňovaná stavba umístěna nebo stavbám na nich, jakož i osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, která mohou být přímo dotčena odstraněním stavby.

Účastníci řízení jsou oprávněni navrhopvat důkazy po celou dobu řízení. Další úkony jsou podrobně rozepsány v § 36 a násl. SŘ mezi které patří podání, nahlížení do spisu atd.

### **2.4. Průběh řízení o odstranění stavby**

Jelikož StavZ neobsahuje ustanovení, které by nám upravovalo průběh řízení (pouze stanovuje, koho považuje za účastníka řízení), postupujeme dle správního řádu, které je ke stavebnímu zákonu subsidiárním předpisem.

Nositelem důkazního břemene je stavební úřad a je tedy jeho úkolem, aby jasně a nepochybně prokázal, že zahájil řízení oprávněně a že i nadále přetrvávají skutečnosti, které jsou potřebné pro to, aby mohl vydat své rozhodnutí.<sup>43</sup> To je povinen vydat bez zbytečného odkladu. Pokud není možné vydat rozhodnutí bezodkladně, je správní orgán povinen vydat rozhodnutí do

---

<sup>41</sup> § 173 odst. 1 písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> § 134 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> KÝVALOVÁ: *Stavební zákon: Komentář* ..., s. 658

30 dnů, a to ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.<sup>44</sup>

## 2.5. Možná rozhodnutí v řízení o odstranění stavby

Správní orgán může řízení, po provedené kontrolní prohlídce a nařízeném jednání, kde si potvrdí svá zjištění, ukončit třemi různými způsoby.

První možností je, že poté, co stavebník podá ve lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví a žádost projedná. Odstranění stavební úřad nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba není v rozporu s veřejným zájmem, územním plánem, technickými požadavky a ani zájmy chráněnými zvláštními předpisy. Pokud tyto požadavky budou splněny, správní orgán stavbu dodatečně povolí a dochází k zastavení řízení dle § 129 odst. 3 StavZ. Druhý způsob rozhodnutí nastane v situaci, kdy dospěje k názoru, že se nejedná o „černou“ stavbu a učiní tak výrok, kterým odstranění nenařídí.<sup>45</sup> Poslední možnost, jak může správní orgán rozhodnout, nastane, když stavebník nevyužije možnosti dodatečně stavbu povolit a zjištěné skutečnosti jsou tak závažné, že stavebnímu úřadu nezbude jiná možnost než nařídít odstranění stavby. K nařízení odstranění stavby se však přistupuje až jako ultima ratio, pokud vlastník stavby nesplní přechodí výzvy a rozhodnutí stavebního úřadu a nejedná se o stavby, na které dopadá ustanovení § 129 odst. 1 písm. a) StavZ.

Zánik stavby definuje ve svém rozhodnutí Nejvyšší správní soud, který stanovil, že stavba zaniká v okamžiku, kdy došlo k destrukci zdiva v takovém rozsahu, že není možné o stavbě hovořit jako o věci v právním smyslu.<sup>46</sup> Po jejím zániku je nutné tuto skutečnost oznámit stavebnímu úřadu do 30 dnů od odstranění stavby.<sup>47</sup>

### 2.3.1. Náležitosti rozhodnutí pro odstranění stavby

V případě, že stavební úřad vydá rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, terénních úprav nebo zařízení, musí toto rozhodnutí obsahovat:

- a) Podmínky odstranění vyplývající z technických požadavků stavby
- b) Podmínky pro archivování dokumentace

Další náležitost je pouze fakultativní a jedná se o uložení povinnosti stavebníkovi, aby předložil návrh technologického postupu odstraňování stavby, a to včetně opatření, která vylučují, omezují či kompenzují negativní důsledky na životní prostředí v okolí stavby.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> § 80 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. července 2011, sp. zn. 5 As 30/2011-93

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001

<sup>47</sup> § 131a zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> § 129 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 2.4. Náklady na odstranění stavby

Náklady nese primárně ten, komu bylo nařízeno stavbu odstranit.<sup>49</sup> Takto to funguje v ideálním případě. V praxi je však častým jevem, že vlastník stavby nespolupracuje a je tedy na obecním úřadu, pod něhož spadá stavební úřad, aby uhradil náklady na odstranění stavby. Obec pak následně tyto náklady po vlastníkovvi vymáhá.<sup>50</sup> Obec se běžně snaží domluvit se stavebníkem, jelikož by se případné odstranění staveb mohlo citelně propsat do jejich obecních rozpočtů. Na tento problém již v roce 2004 upozorňoval veřejný ochránce práv, kdy dle jeho zjištění obec často rezignují na vymožení těchto rozhodnutí a ty tedy následně přistupují pouze k tomu, že udělí stavebníkovi pokutu v přestupkovém řízení.<sup>51</sup>

## 2.5. Přestupky

Správní orgán by měl vždy přihlížet k závažnosti přestupku, a to hlavně ke způsobu, jakým byl přestupek spáchán a jaké byly jeho následky. Dalšími kritérii jsou okolnosti, za kterých se přestupek stal, míra zavinění, pohnutky a samotná osoba pachatele. Po vyhodnocení musí správní orgán v odůvodnění svého rozhodnutí vždy uvést, jak si tato kritéria vyhodnotil a případně, pokud nemohl nějaké vyhodnotit, vysvětlit, z jakého důvodu k vysvětlení nedošlo.

Taktéž by měl zohlednit osobní a majetkové poměry pachatele, aby pro něj nebyly příliš likvidační.<sup>52</sup> Obecné zásady ukládání správních trestů, podle kterých postupuje správní orgán, jsou uvedeny v zákoně č. 250/2016 Sb, o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.

Uložené pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který tyto pokuty uložil.<sup>53</sup>

### 2.5.1. Stavebník jednající bez oprávnění

Stavebník, který užívá jednoduchou stavbu bez souhlasu, bez povolení stavebního úřadu nebo umožní její užívání jiné osobě, se vystavuje nebezpečí uložení pokuty až do výše 200 000 Kč.<sup>54</sup>

V případě, že stavebník užívá nebo umožní jiné osobě užívat stavbu v rozporu s § 119 odst. 1 StavZ, může správní orgán uložit pokutu až do 1 000 000 Kč.<sup>55</sup> Zde pak bude podstatné, zda

---

<sup>49</sup> § 131 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> § 135 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>51</sup> KUBÍK, Jiří, SLOVÁČEK, David. K problematických otázkám řízení o odstranění stavby podle nového stavebního zákona Bulletin Stavební právo [online databáze], 2023, č. 3 [cit. 23. května 2024]. Dostupné z: databáze <https://next.codexis.cz>

<sup>52</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 183/2006 Sb., zvláštní část, § 187 až 192

<sup>53</sup> § 183 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>54</sup> § 178 odst. 3 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>55</sup> § 178 odst. 3 písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

bylo potřeba obstarat určité zkoušky či měření. Poté by se případně snížila výše pokuty na částku 200 000 Kč.<sup>56</sup>

### **2.5.2. Neuposlechnutí rozhodnutí správního orgánu**

Neuposlechnutí rozhodnutí je upraveno v § 179 StavZ, který se vztahuje na vlastníka stavby a na autorizovaného inspektora. Je zde dlouhý výčet možných porušení, kde musíme rozlišovat, kdo tento přestupek způsobil a taktéž jak jej způsobil. Od tohoto se následně odvíjí výše uložené pokuty správním orgánem.

Nižší horní hranice pokuty za menší porušení je 200 000 Kč,<sup>57</sup> kdežto u závažnějších přestupků může správní orgán uložit pokutu až do výše 500 000 Kč.<sup>58</sup>

### **2.6. Zhodnocení řízení o odstranění stavby**

Řízení o odstranění stavby je dle mého nastaveno ve prospěch stavebníka, což nutně nemusí být špatně. Jsou zde dlouhodobě nastavena pravidla, za jakých situací dojde k odstranění stavby a velice jasné následky, které stavebníkovi hrozí v případě, že bude postupovat v rozporu se zákonem. Pochválil bych i samotnou neměnnost těchto podmínek, tím však pozitivní hodnocení z mé strany končí. Ano, řízení díky tomu, že jsou samostatně vedena, jsou pro účastníky pravděpodobně přehledná, ale současně jsou možností, jak oddalovat svým obstrukčním jednáním vydání rozhodnutí, a to ať už se bavíme o řízení o odstranění stavby, tak také řízení o dodatečném povolení stavby a řízení o udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, která musejí být pravomocně rozhodnuta před tím, než bude rozhodnuto o odstranění stavby. Současně je potřeba taktéž poukázat na celkové náklady a promeškaný čas jak správního orgánu, tak účastníků řízení.

Dle mého názoru by stavebník v případě záměrného jednání, kdy si nezajistí potřebná oprávnění, neměl mít možnost stavbu zlegalizovat bez toho, aniž by na něj nebyly kladeny větší nároky, než které jsou kladeny na stavebníka, který postupuje v souladu s právním řádem, což se však neděje.

Největší problém celého řízení ale vidím v povinnosti obecních úřadů nést náklady na odstranění stavby v případech, kdy tak neučinil povinný. Na tento problém upozorňoval již ombudsman v roce 2004 a za celou dobu platnosti zákona nedošlo k žádné výrazné změně. Byl vytvořen určitý fond, který se ale neosvědčil, a obecním úřadům tedy v situaci, kdy chtěly odstranit stavbu a vlastník nespolupracoval, nezbývalo než zaplatit její odstranění ze svého rozpočtu. Pokud

---

<sup>56</sup> § 178 odst. 3 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>57</sup> § 179 odst. 5 písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>58</sup> § 178 odst. 5 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

bychom brali, že čísla uvedená v článku, jehož autorem je Jiří Kubík, jsou správná, tak ze zhruba 7 000 staveb za rok 2018, které byly postaveny nelegálně, bylo nařízeno odstranit pouze 400. To je naprosto tristní bilance, která nasvědčuje, že Česká republika má problém s výkonem rozhodnutí.<sup>59</sup>

Autor článku uvádí jako jeden z hlavních problémů personální obsazení stavebních úřadů, kde se běžně vyskytují osoby, které mají středoškolské vzdělání, proti kterým na druhé straně stojí advokáti, kteří zastupují vlastníka stavby. Dle jeho zjištění dosahuje úspěšnost rozhodnutí v odvolacím řízení 50 %. Každé druhé napadené rozhodnutí je tedy následně zrušeno. Co z toho pro nás vychází? Že se stavebníkovi vyplatí stavět bez povolení a následně pomocí dodatečného povolení v rámci řízení o dodatečném povolení stavby zlegalizovat svůj stavební záměr. Stavebník tímto docílí rychlejšího schválení jeho stavby, kdy mu za své jednání hrozí maximálně pokuta uložená v přestupkovém řízení. Možností, jak zlegalizovat svoji stavbu, je také podání standartní žádosti, stavební úřad „nezjistí“ existenci stavby a posléze ji v řízení povolí, případně ji povolí skrze postup uvedený v § 125 StavZ, kdy dojde k uznání skutečnosti, že stavba existuje a pouze se u ní nezachovaly doklady.<sup>60</sup>

Pokud bych tedy měl shrnout pravidla a podmínky celého řízení o odstranění stavby, tak po rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které dává možnost stavebnímu úřadu nepřerušit řízení o odstranění stavby, v případě opakované žádosti o dodatečné povolení stavby možnost nemohu říci, že by se jednalo o řízení, které bych v teoretické rovině označil za problémové.<sup>61</sup> Problém ale nastává v praxi, kdy řízení v menších obcích vedou osoby, které k tomu nejsou dostatečně kompetentní. Pokud je řízení o odstranění stavby vedeno tak, že v případě odvolání stavebníka je minimálně každé druhé rozhodnutí zrušeno, je zapotřebí konstatovat, že řízení je jak neefektivní, tak i nevhodné. Možným řešením by tak bylo svěřit pravomoc odbornějšímu orgánu, který bude personálně obsazen tak, že úspěšnost a vymahatelnost bude na podstatně vyšší úrovni. Pokud by tedy nedošlo ke změně, je v České republice nastaven systém, který toleruje porušování právních předpisů.

---

<sup>59</sup> KUBÍK, Jiří. *Narízení odstranění stavby podle nového stavebního zákona* [online]. epravo.cz, 6. října 2021 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/narizeni-odstraneni-stavby-podle-noveho-stavebniho-zakona-113643.html>

<sup>60</sup> Tamtéž

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. ledna 2023, sp. zn. 3 As 260/2020-42

### **3. Řízení o dodatečném povolení stavby**

Stavebník má možnost zabránit rozhodnutí správního orgánu o odstranění stavby i v situaci, kdy dotyčnou stavbu provádí bez požadovaného rozhodnutí nebo opatření, či dokonce i případně v rozporu s nimi. Tou možností je získání dodatečné povolení stavby.

#### **3.1. Dodatečné povolení stavby**

Možnost dodatečného povolení se vztahuje pouze na stavby uvedené v § 129 odst. 1 písm. b) StavZ, kde se jedná o zlegalizování tzv. „černých staveb“. Dodatečné povolení stavby nelze získat u staveb, které ohrožují svým stavem život či zdraví osob nebo které stavební povolení pozbyly na základě rozhodnutí Ministerstva kultury, kdy dojde během stavby k nálezu mimořádného významu a nález bude prohlášen za kulturní památku.

#### **3.2. Žádost o dodatečné povolení stavby**

Nejprve tedy správní orgán, jak již bylo uvedeno v kapitole 2.1., zahájí z moci úřední řízení o odstranění stavby, kde součástí oznámení je i poučení stavebníka o možnosti zažádat v zákonné 30denní lhůtě o dodatečné povolení stavby. Jakmile stavebník požádá o její dodatečné povolení a doloží stavebnímu úřadu podklady, které jsou zapotřebí k získání standardního stavebního povolení, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti. V našem případě tedy o zlegalizování „černé stavby“ pomocí dodatečného povolení stavby. Tato možnost dává stavebníkovi napravit vlastní pochybení, kdy tím, že si neobstaral příslušná povolení a již započal se stavbou, porušil právní předpisy.

##### **3.2.1. Zákonné předpoklady žádosti o dodatečné povolení stavby**

Zákon zde stanovuje určité předpoklady, které musejí být splněny, aby se správní orgán žádostí zaobíral. Nejprve je zde 30denní lhůta, ve které musí tuto žádost stavebník podat. Pokud je žádost podána ještě před zahájením řízení o odstranění stavby, tak se má za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Nedodržením této lhůty pozbývá stavebník právo na vedení řízení o dodatečném povolení stavby. Alespoň toto můžeme odvodit z dikce zákona, v praxi nicméně platilo, že pokud stavebník žádost podá po uplynutí lhůty, ale v momentě, když ještě není vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby dle § 71 odst. 2 SŘ, tak i přes marné uplynutí této zákonné lhůty a v rozporu se zákonným ustanovením, stavební úřad tuto žádost projedná předepsaným způsobem jako by byla podána včas.<sup>62</sup>

Dalším předpokladem je, pokud se tedy jedná o stavbu vyžadující stavební povolení, předložení podkladů, které jsou zapotřebí k jeho získání. V případě staveb vyžadující územní

---

<sup>62</sup> KÝVALOVÁ: Stavební zákon: Komentář ..., s. 659



rozhodnutí musí žadatel předložit stejné podklady jako při žádosti o územní rozhodnutí.<sup>63</sup> Pokud by žádost neobsahovala všechny podstatné skutečnosti, bude stavebník vyzván stavebním úřadem k doplnění. To nicméně nemá vliv na její účinky a řízení o odstranění stavby je zastaveno. V tomto případě správní orgán vyzve stavebníka k doplnění žádosti, stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu a zároveň je současně přerušeno i řízení o dodatečném povolení stavby.<sup>64</sup> Výzva směřována stavebníkovi musí být konkrétní a musí přímo specifikovat, které podklady žádosti chybí a které, pokud chce stavebník v řízení uspět, je potřeba stavebnímu úřadu dodat.<sup>65</sup> Pokud správní orgán zašle nepřesnou či neurčitou výzvu, tak následné nedoplnění podkladů ze strany stavebníka nemůže být příčinou zastavení řízení a v žádném případě nemůže dojít k situaci, kdy bude z tohoto důvodu nařízeno odstranění stavby.<sup>66</sup>

Žádost se podává na předpřipraveném vzoru správním orgánem. Používá se zde stejný vzor, jako se používá u žádosti o stavební povolení, kdy tento vzor můžeme nalézt ve vyhlášce č. 503/2006, o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, která byla však taktéž zrušena novým stavebním zákonem. Tato žádost je rozdělena do dvou částí.

V části A nejprve dochází k identifikaci stavebníka a jeho případného zastoupení. Následně se popíše stavební záměr, kde se uvede, v jaké obci a katastrálním území se záměr nachází a jeho parcelní číslo. Po určení lokace stavby následuje její podrobnější popis, kde stavebník nejprve uvede její účel, výšku, načrtne půdorys, tvar, případně popíše její vliv na životní prostředí a stanoví předpokládaný termín dokončení. Dále je v žádosti nutné identifikovat sousední pozemky a jejich vlastníky, jichž se bude týkat řízení o dodatečném povolení stavby.

Ve druhé části stavebník přiloží přílohy, které je potřeba doložit společně s žádostí. Tyto přílohy kopírují přílohy, které se uvádí u žádosti o stavební povolení a jsou uvedeny v § 110 StavZ.

Jedná se o doklad prokazující vlastnické právo k pozemku nebo stavbě, což však není nutné, pokud je stavebníkovo vlastnické právo ověřitelné skrze dálkový přístup katastru nemovitostí. Vlastnické právo je totiž základním předpokladem pro to, aby stavební úřad mohl vydat stavební povolení, avšak zákon připouští i variantu, při které stavebník nemusí být vlastníkem pozemku. Zde je poté nutné prokázat právo založené smlouvou, které umožňuje stavebníkovi provést svůj stavební záměr. To ale není pouhý písemný souhlas, ale musí se jednat o soukromoprávní dohodu mezi vlastníkem a stavebníkem o provedení jednoznačně specifikované stavby, kterou je stavební úřad povinen přezkoumat.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> § 129 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>64</sup> § 111 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>65</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon: Praktický ...*, s. 637

<sup>66</sup> Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 30. dubna 2014, sp. zn. 7384/2013/VOP

<sup>67</sup> KÝVALOVÁ: *Stavební zákon: Komentář ...*, s. 547

Následuje plná moc, pokud je stavebník zastoupen. K těmto podkladům má dle § 158 StavZ povinnost přiložit také projektovou dokumentaci, která obsahuje průvodní zprávu (jejím obsahem jsou identifikační údaje), souhrnnou technickou zprávu (obsahující popis území a stavby), situační výkresy, výkresovou dokumentaci.<sup>68</sup>

Namísto § 1a vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb se zde však použije § 4 téže vyhlášky, a to z důvodu, že stavba byla v případě dodatečného povolení stavby již zahájena a je tedy zapotřebí dokumentace jejího skutečného provedení. Dozor z důvodu zajištění ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a plnění povinností stanovených zákonem provádí skrze kontrolní prohlídky stavební úřad.<sup>69</sup> Plán těchto kontrolních prohlídek je povinen stavebník taktéž přiložit s žádostí.

Pokud je stavebním záměrem zasaženo do zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, musí si stavebník obstarat posouzení záměru příslušných orgánů a jejich následné rozhodnutí, které již nabylo právní moci, přiložit rovněž. Totéž platí i o vydaném územním rozhodnutí. Další povinnou přílohou je stanovisko vlastníků dopravní a technické infrastruktury, kde stavební úřad přezkoumá, zda je stavebníkem prokázáno, že po dokončení stavby nebudou existovat skutečnosti bránící jejímu užívání.<sup>70</sup>

Posledním podstatným dokladem je doklad o zaplacení správního poplatku. Jeho výši jsme našli v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, který, před nabytím účinností nového stavebního zákona, byl součet sazeb uvedených v příloze, položce 17 a 18.

### **3.2.2. Následky nepodání žádosti o dodatečné povolení stavby**

Nejprve uvedeme jednodušší variantu pro stavební úřad, kdy stavebník žádost o dodatečné povolení stavby nepodá. Pokud totiž stavebník tuto žádost nepodá, tak stavebnímu úřadu již nic nebrání k tomu, aby rozhodl o odstranění dotyčné stavby. Toto rozhodnutí následně musí být vydáno, jak předpokládá zákon, u jednoduchých věcí bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení řízení. Pokud se jedná o zvláště složitý případ, lhůta se prodlužuje na 90 dnů.<sup>71</sup> Pokud tak neučiní, vystavuje se stavební úřad tomu, že by nadřízený správní orgán mohl použít jeden ze způsobů řešení nečinnosti uvedených v § 80 odst. 4 SŘ a rozhodnout za něj či pověřit jiný správní orgán, aby rozhodl místo něho.

---

<sup>68</sup> Příloha č. 14, vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve pozdějších předpisech

<sup>69</sup> § 132 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>70</sup> KÝVALOVÁ: *Stavební zákon: Komentář* ..., s. 550

<sup>71</sup> § 112 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

### 3.2.3. Následky při podání žádosti o dodatečné povolení stavby

Pak zde máme druhou situaci, a to, že stavebník žádost podá. S tímto úkonem jsou spojené procesní následky, kdy podáním se ex lege přerušuje řízení o odstranění stavby a vede dál řízení o podané žádosti.<sup>72</sup>

Tato povinnost však byla prolomena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 30.01.2023, sp. zn. 3 As 260/2020-42, v situaci, kdy stavebník podává tuto žádost opakovaně. A to hlavně kvůli výše uvedenému následku, který podaná žádost má. V případě podání žádosti o dodatečné povolení stavby následuje zákonem předpokládaný postup, kdy je řízení o odstranění stavby přerušeno a v řízení o dodatečném povolení stavby se tato žádost projedná. Nejvyšší správní soud v tomto rozhodnutí uvedl, že si je vědom, že stavební úřady v praxi přistupují k projednání opakovaných žádostí o dodatečné povolení stavby, když se nejedná o žádosti, které jsou spojeny s obstrukcemi stavebníka, a v tomto případě se tedy nejedná o určitou sankci. Avšak v situaci, kdy stavebník svojí procesní neaktivitou, ať už se jedná o nedodržení lhůty nebo nedoplnění podkladů, zapříčinil rozhodnutí o zamítnutí žádosti, není dle rozhodnutí NSS stavební úřad povinen s nově podanou žádostí přerušovat řízení o odstranění stavby, ačkoliv toto zákonná úprava stanovuje.<sup>73</sup> Pokud by nedošlo k takovému omezení ze strany NSS, měl by stavebník možnost oddalovat rozhodnutí o odstranění stavby a řízení by se tak protahovalo na dlouhé roky, kde by stavební úřad byl nejspíše zavalen opakovaným rozhodováním o nových žádostech a nebyl by schopen vykonávat svoji agendu efektivně. Dle jeho názoru má stavebník jiné procesní možnosti, které může využít k tomu, aby bylo rozhodnuto v jeho prospěch. Jedná se především o doplnění žádosti dle § 45 odst. 2 SŘ, případně možnost přerušování řízení dle § 64 odst. 1 písm. a) SŘ nebo, pokud již stavebník lhůtu zmeškal, požádat o prominutí zmeškání úkonu, kdy tento institut nalezneme v § 41 SŘ. Rovněž je zde možnost nového řízení v případě, kdy bude novým rozhodnutím žádosti vyhověno. Nové rozhodnutí může stavební úřad vydat při změně okolností či nápravě původního nesprávného právního názoru. Neuplatňuje se zde lhůta uvedená v § 129 odst. 2 StZ, je ale třeba vydat nové rozhodnutí, než nabyde právní moci rozhodnutí o odstranění stavby. „*Samotná možnost požádat o dodatečné povolení stavby představuje pro stavebníka či vlastníka stavby výhodu v situaci, kdy porušil zákon a realizoval stavbu bez příslušných veřejnoprávních aktů, anebo v rozporu s nimi. Tuto možnost nápravy nadto doplňují výše zmiňované instituty správního řádu.*“<sup>74</sup>

Všechny tyto možnosti předpokládají aktivní jednání stavebníka, pokud však takto nekoná, nemůže se spoléhat, že tuto svoji neaktivitu zhojí tím, že bude opakovaně podávat žádost o její dodatečné povolení. NSS tedy stanovil, že uvedená 30denní lhůta v § 129 odst. 2 StavZ je

<sup>72</sup> § 64 odst. 1 písm. c) bod 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. ledna 2023, sp. zn. 3 As 260/2020-42, bod 24

<sup>74</sup> Tamtéž bod 26

lhůta procesní propadná. „Pokud na základě včas podané žádosti o dodatečné povolení stavby stavební úřad (i) přeruší řízení o odstranění stavby a (ii) vede řízení o podané žádosti, negativními konsekvencemi nedodržení této lhůty je a contrario postup, kdy stavební úřad řízení o odstranění stavby nepřeruší a řízení o dodatečném povolení stavby nevede.“<sup>75</sup>

### 3.3. Účastníci řízení

Jelikož StavZ neobsahuje speciální úpravu týkající se účastníků řízení o dodatečném povolení stavby, tak nezbývá, než použít obecnou definici uvedenou v § 109 StavZ, kdy účastníkem je ten, kdo by při řádné žádosti o stavební povolení byl účastníkem stavebního řízení. Toto potvrzuje i ve svém rozhodnutí Krajský soud v Ostravě, kde uvedl: „Krajský soud proto nevidí jediný racionální důvod, pro který by měl dovést, že okruh účastníků řízení o dodatečném povolení stavby by měl být odlišný od okruhu účastníků stavebního řízení. Dospěl proto k závěru, že byť tu není výslovného odkazu na § 109 stav. zák. pro řízení o dodatečném povolení stavby, z účelu a smyslu řízení o povolení stavby neplynou pro vymezení okruhu účastníků řízení žádné odlišnosti, proto vymezení okruhu účastníků řízení stavebního řízení (§ 109 stav. zák.) musí platit stejně i v řízení o dodatečném povolení stavby. Tento závěr krajského soudu je podporován dále i výkladem historickým, kdy ani předcházející právní úprava nestanovila okruh účastníků stavebního řízení a řízení o dodatečném povolení stavby odlišně (srov. § 59 a § 97 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976).“<sup>76</sup> Jedná se tedy o:

- a) stavebníka;
- b) vlastníka stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem;
- c) vlastníka pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno;
- d) vlastníka stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena;
- e) vlastníka sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno;
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.<sup>77</sup>

Tímto je i zajištěno ústavní maximum rovného přístupu ke srovnatelným případům dle čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod.<sup>78</sup>

<sup>75</sup> Tamtéž bod 27

<sup>76</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. května 2012, čj. 22 A 92/2010-26

<sup>77</sup> § 109 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>78</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. května 2012, čj. 22 A 92/2010-26

Tento okruh účastníků může být rozšířen, pokud stavba potřebuje ke svém realizaci posouzení vlivů na životní prostředí (tzv. EIA), o dotčený územní samosprávný celek a enviromentální spolky. Tuto možnost jim dává zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, kde jsou tyto právnické osoby, jejichž předmětem činnosti je ochrana životního prostředí, uvedeny pod pojmem dotčená veřejnost. Zákon stanovuje náležitosti, které musejí tyto spolky splňovat. Předmětem činnosti spolku nesmí být podnikání ani jiná výdělečná činnost, předmětem tedy, jak je uvedeno výše, musí být ochrana životního prostředí nebo veřejného zdraví. Tou hlavní zpřísnující podmínkou je, že právnická osoba musela vzniknout alespoň 3 roky před zveřejněním informací o řízení či ji musí podpořit svými podpisy alespoň 200 osob.<sup>79</sup>

Úmysl zákonodárce, proč zde stanovil tyto dodatečná kritéria nenalezneme, jelikož uvedl pouze důvod, který je nepochybně podstatný, ale jedná se jenom o důvod obecný, a to, že skrze veřejné projednání je umožněno zapojení veřejnosti do celého projednání od jeho počátku.<sup>80</sup> Jedná tedy o jakousi pojistku, aby nedocházelo k účelovému zakládání těchto spolků, které by pak následně mohly blokovat jakýkoliv stavební záměr, a tím tedy účelově znemožňovat jeho provedení.

V průběhu řízení mohou svá procesní práva uplatnit skrze podávání připomínek k uskutečňovanému záměru. Tyto připomínky musejí rovněž uplatnit do 30 dnů od zveřejnění informací na informační desce. Nejedná se zde o kvalifikované námítky, které podávají dotčené osoby a o kterých musí být samostatně rozhodnuto, ale spíše se jedná o obecné pojetí námitek jako např. v § 172 SŘ nebo také v § 52 odst. 2 a 3 StavZ.<sup>81</sup>

Pokud se chtějí spolky účastnit řízení a být tedy účastníky řízení s širšími procesními právy, je nutné, aby zaslaly správnímu orgánu písemné oznámení o přihlášení. Toto přihlášení musejí učinit do 30 dnů od vyhlášení informací správním úřadem na informační desce.<sup>82</sup> Z rozhodnutí poté musí být patrné, že správní orgán vzal připomínky na vědomí.<sup>83</sup>

Kromě výše uvedeného dává zákon možnost spolkům podat odvolání proti rozhodnutí vydanému v navazujícím řízení, a to i v případě, kdy nebyly účastníkem řízení v prvním stupni. Zákonodárce se zde inspiroval Dánskem, kde funguje určitý kvazisoudní přezkum v oblasti životního prostředí a díky čemuž je tam daleko nižší počet podaných žalob. Jedná se o velice specifický opravný prostředek, jelikož není vázán na předchozí účast v procesu. Ostatní náležitosti

---

<sup>79</sup> § 3 písm. i) bod 2 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

<sup>80</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 100/2001, zvláštní část, § 9

<sup>81</sup> § 9c odst. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

<sup>82</sup> Tamtéž

<sup>83</sup> VOMÁČKA: *Zákon o posuzování vlivů*, s. 102

odvolání se však již řídí dle ustanovení správního řádu. Je tak nutné, aby splňovalo náležitosti předpokládané v § 81 a násl. SŘ a bylo podáno do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí.<sup>84</sup>

Také se mohou domáhat žalobou zrušení rozhodnutí jak z hmotné, tak procesní zákonnosti. Případná žaloba nemá odkladný účinek a je možné ji podat až po vyčerpání všech řádných opravných prostředků.<sup>85</sup> O žalobě musí soud rozhodnout do 90 dnů od doby, kdy žaloba dojde soudu, jinak se postupuje dle obecné úpravy soudního řádu správní.<sup>86</sup>

Nachází se zde ale menší háček, dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, se považuje za spolek ten, jehož předmětem činnosti je ochrana životního prostředí nebo veřejného zdraví. Pokud se jedná o občanské sdružení, jehož hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny, tak se následně stává účastníkem řízení dle § 70 odst. 2 a 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v tom případě, když svoji účast oznámí do 8 dnů ode dne, kdy bylo řízení zahájeno.

### 3.4. Projednání žádosti a průběh řízení o dodatečném povolení stavby

Podání žádosti o dodatečné povolení stavby je, jak je uvedeno výše, zákonným důvodem pro přerušení řízení o odstranění stavby. „*Protože na výsledku řízení o dodatečném povolení stavby závisí i výsledek řízení o odstranění stavby, lze v tomto smyslu řízení o dodatečném stavebním povolení chápat jako řízení o předběžné otázce, i když nejde o zcela standardní situaci, vzhledem k tomu, že obě řízení vede tentýž stavební úřad.*“<sup>87</sup> Předmětem řízení je vymezený předmět, v již zahájeném řízení o odstranění stavby, který vymezil stavební úřad. Dle rozhodnutí NSS nemůže stavebník svou žádostí o dodatečné povolení stavby tento vymezený předmět překročit. Je však možné, aby předmět řízení zúžil. Je čistě na jeho úvaze, zda požádá o dodatečné povolení celé stavby nebo její části.<sup>88</sup> V některých případech se jedná i o žádoucí postup stavebníka, kdy tímto zúžením může dojít k rozdělení sporných a nesporných stavebních úprav do dvou řízení, kde je následně možné alespoň část stavebních úprav zlegalizovat. Nelze však dodatečně povolit stavbu odlišnou, než která je předmětem řízení o odstranění stavby.<sup>89</sup>

Zákonodárce v řízení o dodatečném povolení stavby nestanovil zvláštní postup a jen odkázal na obecná pravidla uvedená v § 90 a § 110 až § 115 StavZ.<sup>90</sup> Druh a typ stavby následně určuje, jak bude stavební úřad v konkrétním daném řízení postupovat, avšak obecná pravidla řízení se uplatní vždy. Příkladem pravidla, které se vždy v řízení užije, je zásada

---

<sup>84</sup> Tamtéž s. 106

<sup>85</sup> Tamtéž s. 111

<sup>86</sup> zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

<sup>87</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon: Praktický ...*, s. 638

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. února 2024, sp. zn. 2 As 197/2023-39, bod 18

<sup>89</sup> Tamtéž bod 21

<sup>90</sup> § 129 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

koncentrace.<sup>91</sup> Nejzazší možnost uplatnit své námitky a připomínky je při ústním jednáním, poté k nim již nebude přihlédnuto.<sup>92</sup> Ke koncentraci řízení nedochází, pokud nedojde k řádnému poučení v oznámení o zahájení řízení.<sup>93</sup>

Při přezkumu žádosti o dodatečné povolení stavby se nejprve posuzuje záměr žadatele, ten je povinen v řízení prokázat, že stavební záměr, který chce zlegalizovat, je v souladu s veřejným zájmem. To znamená, že projektová dokumentace je v souladu s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, obecnými požadavky na využívání území a výstavbu, požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na závěr s požadavky dle zvláštních právních předpisů.<sup>94</sup> V řízení o dodatečném povolení stavby je třeba přiložit, jak je uvedeno v podkapitole 3.2.1, projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud by stavební záměr nebyl v souladu s výše uvedenými požadavky, stavební úřad žádost zamítne.<sup>95</sup> Analogicky by tedy muselo dojít i k zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby. Stavební zákon v § 169 odst. 2 StavZ dává stavebníkovi možnost požádat o výjimku z obecných požadavků na výstavbu, kdy po podání žádosti o dodatečné povolení je zahájeno správní řízení, které má charakter předběžné otázky, dojde k dalšímu přerušení, a to tentokrát řízení o dodatečném povolení stavby dle § 64 odst. 1 písm. c) SŘ.<sup>96</sup> Dostáváme se tedy do situace, kdy budou vedena tři řízení týkající se jednoho určitého záměru, což na jednu stranu umožňuje určitou přehlednost v jednotlivých řízeních, ale na druhou stranu dochází protahování a zatěžování správního orgánu.

Jelikož stavební úřad nedisponuje diskreční pravomocí a má ze zákona uloženou povinnost nařídit odstranění nelegálních staveb, je na stavebníkovi, aby v případě, že chce svůj stavební záměr dodatečně legalizovat, splnil všechny podmínky, jejichž splnění by bylo jinak požadováno v rámci řízení o povolení stavby.<sup>97</sup> Důkazní břemeno v průběhu řízení zatěžuje výhradně stavebníka. Pokud stavebník důkazní břemeno neunes, je stavební úřad povinen meritorním rozhodnutím ukončit řízení o dodatečném povolení stavby a po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí pokračovat v řízení o odstranění stavby, ve kterém posléze vydá nařízení o odstranění předmětné stavby.<sup>98</sup> Stavební úřad může zamítnout žádost o dodatečné povolení stavby, pokud by stavba bránila

---

<sup>91</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon: Praktický ...*, s. 638

<sup>92</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 183/2006 Sb., zvláštní část, § 120 a 121

<sup>93</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 08. března 2016, sp. zn. 46 A 20/2014-88

<sup>94</sup> § 90 ve spojení s § 110 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>95</sup> § 92 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>96</sup> KYVALOVÁ: *Stavební zákon: Komentář ...*, s. 661

<sup>97</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. října 2005, sp. zn. 10 Ca 220/2004-26

<sup>98</sup> NEUBAUEROVÁ: *Stavební zákon: Praktický ...*, s. 641

budoucímu stavebnímu záměru vlastníků sousedních pozemků, ale tato varianta nastane jenom v tom případě, kdy by sousedé požádali o povolení jejich zamýšlené stavby.<sup>99</sup>

Během řízení má stavební úřad povinnost nařídit ohledání na místě, jelikož je zapotřebí zjistit skutečný stav prováděného záměru. Zde je rozdíl mezi stavebním řízením a řízením o dodatečném povolení stavby. Ve stavebním řízení není ohledání povinné, pokud jsou stavebnímu úřadu známy poměry staveniště a žádost obsahuje podklady pro její posouzení.<sup>100</sup>

### **3.5. Rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby**

Vydané rozhodnutí musí obsahovat náležitosti stanovené v § 68 SŘ. Je tedy třeba uvést, kterými skutečnostmi se stavební úřad řídil, jaké důkazy sloužily jako podklad pro rozhodnutí a jak se vypořádal s námitkami účastníků řízení. „Rozhodnutí o odstranění stavby (...) nestačí odůvodnit jen obecnými pojmy, např. tvrzením, že dodatečné povolení stavby je v rozporu s požadavky na ochranu společnosti, se zásadami urbanistického začleňování staveb do území, architektonickými zásadami (...). Vždy je třeba zdůvodnit, čím je konkrétně stavba v rozporu se zájmy společnosti, obecnými požadavky na výstavbu (...) a v jakém směru by je narušovala. Jsou-li důvodem pro rozhodnutí také příčiny estetické, proporcionální či výtvarné, musí správní orgány své úvahy o krasocitu do důvodu rozhodnutí pojmout. (...) Pak úřad uvede závěry o tom, které skutečnosti jsou vzaty za nepochybně zjištěné, posoudí jejich právní význam a vysloví úsudek o předmětu řízení.“<sup>101</sup> Určitým problémem v tomto rozhodnutí shledávám možnost správního orgánu vydat zamítavé stanovisko z estetického důvodu, kdy pracovníci úseku památkové péče mohou zamezit, či případně z jejich rozmaru úplně pozměnit, plánovaný záměr stavebníka. Toto mohu potvrdit ze své vlastní zkušenosti, kdy znám nesmyslné případy, ve kterých byl vlastník stavby donucen předělat svoji stavbu z důvodu rozmaru pracovníka památkové péče. Jejich negativní reputaci ve společnosti lze vidět i na oficiálních stránkách Národního památkového ústavu, který se snaží distancovat od pracovníků památkové péče, kteří vystupují ve správním řízení jako oprávněné osoby, a vysvětluje, že nemá pravomoc vydávat rozhodnutí, vypracovává pouze odborná posouzení a prosí tedy, aby je lidé nespojovali.

#### **3.5.1. Možná rozhodnutí v rámci řízení o dodatečném povolení stavby**

První možností skončení rozhodnutí je již v počátku řízení, kdy stavební úřad může vydat zamítavé rozhodnutí žádosti o dodatečné povolení stavby, aniž by byly v řízení prováděny určité kroky, a to, pokud stavebník nedoloží, ani po výzvě k doplnění, potřebné podklady, které měl doložit společně s žádostí o dodatečné povolení stavby.

<sup>99</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. února 2001, sp. zn. 30 Ca 206/2000

<sup>100</sup> § 112 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>101</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. února 1999, sp. zn. 30 Ca 158/98-18



Druhou možností skončení řízení je, pokud stavebník vezme žádost o dodatečné povolení stavby zpět. Poté je stavební úřad povinen řízení o dodatečném povolení stavby zastavit, jelikož řízení nemůže být zahájeno z moci úřední, a pokračovat v řízení o odstranění stavby. Zpětvzetí žádosti nezakládá překážku věci rozhodnuté a stavebník má možnost žádost podat znovu.<sup>102</sup> Vystavuje se však možnosti, po rozhodnutí NSS, že stavební úřad znovu již řízení o odstranění stavby nepřerušší.

V průběhu řízení jak o dodatečném povolení, tak také v řízení o odstranění stavby, může dojít stavební úřad k zjištění, že se nejedná o nelegální stavbu. Pokud dojde k tomuto zjištění v řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby, stavební úřad řízení zastaví dle § 66 odst. 1 písm. g) SŘ, jelikož se stala žádost bezpředmětnou, a rovněž ukončí i řízení o odstranění stavby. Obdobně bude správní orgán postupovat, když tuto skutečnost zjistí v řízení o odstranění stavby.

Čtvrtá možnost nastává po proběhnutím řízení, kdy v případě neunesení důkazního břemene vydá správní orgán meritorní rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby a pokračuje v řízení o odstranění stavby, které následně ukončí vydáním rozhodnutí o odstranění stavby. Pokud však budou splněny zákonné předpoklady a stavebník důkazní břemeno unese, vydá stavební úřad meritorní rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí dochází k zastavení řízení o odstranění stavby, nikoliv však dle správního řádu, ale dle § 129 odst. 3 StavZ. Pokud je dodatečně povolena rozestavěná stavba, musí stavební úřad v rozhodnutí stanovit podmínky jejího dokončení. Po jejím dokončení dochází ze strany stavebního úřadu k ověření podmínek dle § 122 odst. 3 StavZ, kdy do 15 dnů od provedení závěrečné prohlídky musí vydat kolaudační souhlas, který slouží jako povolení účelu užívání stavby. Jedná-li se o stavbu již dokončenou, může stavebník požádat stavební úřad o povolení užívání, který pak má možnost samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby.<sup>103</sup>

Ustanovení § 129 odst. 3 StavZ obsahuje i podstatnou skutečnost, že dodatečné povolení stavby nahrazuje, pokud stavební záměr vyžaduje územní rozhodnutí nebo s ním byl v rozporu, v daném rozsahu územní rozhodnutí.

### **3.5.2. Opravné a dozorčí prostředky proti rozhodnutí**

Proti rozhodnutí správního orgánu je možné se bránit skrze řádné a mimořádné opravné prostředky. Řádným opravným prostředkem je odvolání dle správního řádu. Musíme ale rozlišovat proti kterým rozhodnutím lze opravný prostředek podat. Proti usnesení o zastavení řízení žádosti o dodatečné povolení stavby mohou účastníci podat odvolání, a to dle § 76 odst. 5 SŘ. Naproti

---

<sup>102</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 06. listopadu 2013, sp. zn. 3 As 57/2013-19

<sup>103</sup> § 119 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

tomu proti usnesení, kterým je zastaveno řízení o odstranění stavby, odvolání podat nelze.<sup>104</sup> Mimořádným opravným prostředkem je obnova řízení. Změnu pravomocného rozhodnutí může docílit také skrze nové rozhodnutí v téže věci<sup>105</sup> případně žalobou proti nezákonnému rozhodnutí správního orgánu.<sup>106</sup>

Další možností, jak může účastník dosáhnout změny pravomocného rozhodnutí, je skrze přezkumné řízení, kdy podá podnět k jeho zahájení.<sup>107</sup> Přezkumné řízení není koncipováno jako opravný prostředek, ale jako prostředek dozorcí. Jeho zahájení je výlučně z moci úřední a účastník na něj nemá právní nárok.

### **3.6. Zhodnocení řízení o dodatečném povolení stavby**

Zde naváží na svoje předchozí zhodnocení v kapitole 2.5., jelikož řízení o dodatečném povolení stavby je fakultativní součástí řízení o odstranění stavby a je s ním tedy pevně svázáno. Stavebník nemůže dodatečně povolit svůj stavební záměr, aniž by bylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Pokud bych měl zhodnotit řízení jako takové, tak musím konstatovat, že se jedná opět o řízení, které je velmi „přátelské“ pro vlastníky nelegální stavby.

První problém vidím již v tom, že vše není řešeno v rámci jednoho řízení. Hrozí i situace, kdy stavebník podá v rámci řízení o odstranění stavby žádost o dodatečné povolení stavby a v rámci něho podá žádost o udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu. Budeme tu mít řízení, které je přerušeno z důvodu řešení předběžné otázky v samostatném řízení, které bude taktéž přerušeno, aby se vyřešila další předběžná otázka řízení. Jedná se až o absurdní situaci, kdy jak stavebník, tak také správní orgán vede postupně tři řízení ohledně jednoho záměru. Jedná se o neefektivní a nevhodné řešení.

Zákonodárce nastavil pravidla pro získání dodatečného povolení stavby velice benevolentně, kdy v rámci žádosti a v následném řízení nejsou na stavebníka kladeny žádné větší povinnosti, než které by musel splnit při řádné žádosti o stavební povolení. Dle mého názoru, zde měl zákon minimálně obsahovat povinnost stavebníka zažádat o výjimku z obecných požadavků na výstavbu společně s žádostí o dodatečné povolení stavby, aby nedocházelo k tomu, že bude tímto postupem oddalováno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby potažmo rozhodnutí o odstranění stavby. Myslím si, že by měl být stavebník určitým způsobem sankcionován, za to že svým jednáním porušuje právní předpisy, a to například skrze uhrazení podstatně vyššího správního poplatku nebo povinnosti uhrazení pokuty za své protiprávní jednání.

---

<sup>104</sup> § 66 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>105</sup> § 101 zák. č. 500/2004 Sb., zákon správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>106</sup> § 65 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

<sup>107</sup> § 94 odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Situace s délkou trvání vydání stavebního povolení a poměrně lehce splnitelné podmínky dodatečného povolení stavby umožnila stav, kdy se stavebníkovi vyplatilo postavit stavbu nelegálně a posléze ji dodatečně povolit. Stavebníkovi, pokud prováděl svůj záměr bez příslušného povolení, hrozil jediný postih, a to, že mu bude udělena pokuta za své protiprávní jednání, která však nemusela být vždy uložena.

Otazníkem pro mne samotného zůstává okruh účastníků řízení, kdy rozumím, že je takto definován k zachování práv co největšího počtu subjektů, ale zároveň se jedná o jeden z důvodů, proč samotná řízení trvají takovou dobu, kdy, pokud by nebyl přijat nový stavební zákon, tak bych považoval za vhodné tento okruh určitým způsobem zúžit či zkrácením lhůt k vyjádřením a vydáním stanovisek řízení urychlit.

Rozhodnutím NSS došlo, dle mého názoru, ke správnému zpřísnění ustanovení, kdy na základě tohoto rozhodnutí již nemusí stavební úřad s každou nově podanou žádostí přerušovat řízení

o odstranění stavby, pokud stavebník neposkytuje součinnost a není procesně aktivní a snaží se jen o průtahy v řízení. Nalezl se zde tedy určitý kompromis, kdy NSS ponechal stavebním úřadům i nadále možnost přerušování řízení o odstranění stavby a ty tak v určitých případech mohou i přes uplynutí zákonem stanovené lhůty rozhodnout o přerušování řízení a zabývat se podanou žádostí.

## 4. Nový stavební zákon

Z důvodu schválení návrhu nového stavebního zákona Poslaneckou sněmovnou ze dne 13. července 2021 bude tato kapitola věnována právě jemu.

### 4.1. Důvody pro přijetí

První návrh tohoto zákona vznikl již v roce 2019, dle důvodové zprávy bylo potřeba změnit dosavadní stav, aby mohl být využit potenciál hospodářského rozvoje České republiky a nastolena spravedlivá rovnováha mezi veřejnými a soukromými zájmy.<sup>108</sup> Jako hlavní problémy uvádí:

- c) nejednotnost, složitost a atomizace stavebního práva mezi množstvím obecných, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů a dotčených orgánů;*
- d) rozříštěnost kompetencí a pluralita odpovědností;*
- e) personální a materiální vybavení stavebních úřadů zejména v obecních úřadech v prvním stupni;*
- f) problém systémové podjatosti stavebních úřadů v rámci územních samosprávných celků;*
- g) obtížnost prosadit metodické řízení a veřejné zájmy chráněné z úrovně státu vůči obecním a krajským úřadům podléhajícím územním samosprávným celkům;*
- h) množství procesů, z nichž řada se v praxi téměř nevyužívá;*
- i) samostatné přezkumy závažných stanovisek jinými orgány;*
- j) opakované doplňování skutkových tvrzení a důkazů;*
- k) účelové obstrukce některých účastníků řízení;*
- l) příliš časté rušení rozhodnutí odvolacími orgány namísto rozhodnutí ve věci;*
- m) vady na úrovni žadatelů, žádostí a jejich odborných podkladů včetně nedostatků projektové dokumentace a dalších výstupů osob vykonávajících vybrané činnosti.<sup>109</sup>*

### 4.2. Změny v novém stavebním zákoně

Ne všechny změny a instituty, které se objevily v prvním navrhovaném znění, se nakonec dostaly do schválené verze zákona. V této kapitole se zaměřím pouze na podstatné změny v řízeních, které se týkají dodatečného povolení stavby.

#### 4.2.1. Stavba

Původní stavební zákon, jak je již zmíněno v kapitole 1.1., neobsahoval definici pojmu stavba. V novém stavebním zákoně ale dochází na základě požadavku revize základních pojmů stavebního práva k její definici. Zákonodárce vycházel z poznatků praxe a soudní judikatury.<sup>110</sup> „Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních

<sup>108</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část, s. 6

<sup>109</sup> Tamtéž

<sup>110</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část s. 52

*výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*<sup>111</sup> K tomu, aby se stavební dílo považovalo za stavbu je zapotřebí naplnit tyto znaky:

- jedná se o výsledek záměrné lidské činnosti;
- dílo je provedeno za použití stavebního materiálu;
- vykazuje určitou míru odborných znalostí;
- prováděna za určitým účelem;
- na konkrétním pozemku.<sup>112</sup>

Ustanovení § 5 odst. 2 NStavZ se vrátilo zpět k dříve používanému rozdělení staveb do 4 skupin:

- a) drobné;
- b) jednoduché;
- c) vyhrazené;
- d) ostatní;<sup>113</sup>

Vymezení, které stavby spadají do dané kategorie nalezneme v příloze nového stavebního zákona. Příloha č.1 se vztahuje na drobné stavby.<sup>114</sup> Jednoduché stavby nalezneme v příloze č.2.<sup>115</sup> Přílohu č. 3 tvoří stavby vyhrazené, tedy pokud stavební záměr nespadá ani do jedné kategorie bude se jednat o ostatní stavby.<sup>116</sup> K navrácení tohoto rozdělení došlo z důvodu procesního zjednodušení povolování záměrů, možnosti zpracování určitých druhů dokumentací osobou s jinou kvalifikací a taktéž kvůli možnosti provádění některých staveb svépomocí.<sup>117</sup> Drobné a jednoduché stavby lze provádět svépomocí, pokud je zajištěn stavební dozor a nejedná se o stavbu, která je kulturní památkou.<sup>118</sup>

Definice pojmů jako soubor staveb a dočasná stavba se převzala z původního stavebního zákona. Nápodobně zákonodárce postupoval i se změnou dokončené stavby.

Přesným vymezením a rozříděním staveb do výše uvedených kategorií v přílohách nového stavebního zákona dochází k tomu, že stavebnímu úřadu bude odňata možnost správního uvážení při posuzování, zda stavbou něco je či není. Díky tomuto vymezení a odpadnutí povinnosti přezkumu, zda se jedná o stavbu či nikoliv, by se mohlo předejít průtahům v řízení.

---

<sup>111</sup> § 5 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>112</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část s. 53

<sup>113</sup> § 5 odst. 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>114</sup> Příloha č. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>115</sup> Příloha č. 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>116</sup> Příloha č. 3 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>117</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část s. 54

<sup>118</sup> § 159 odst. 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

#### 4.2.2. Snížení počtu řízení

V původním navrhovaném znění stavebního zákona bylo cílem, aby vznikl princip „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“, který měl snížit počet řízení, jejich přezkumů, zachovat ochranu veřejného zájmu a samozřejmě zrychlit a zefektivnit celé stavební řízení, aby trvalo maximálně 1 rok.<sup>119</sup> Úplně první návrh zákona připravený odbornou skupinou obsahoval 171 paragrafů. Většina povolovacích procesů měla být zrušena a mělo zde zůstat jediné řízení o povolení stavby. Návrh měl poskytovat řešení výše uvedených problémů a k tomu mělo také dojít k redukci počtu stavebních úřadů, kdy měly zaniknout úřady, které nejsou jak kvalifikovaně, tak personálně dostatečně obsazeny.<sup>120</sup> Nově měl vzniknout celý nový státní aparát, který měl být pojmenován jako Nejvyšší stavební úřad a sídlit v Ostravě. Tento úřad by pravděpodobně vedl k odstranění systémové podjatosti, prosazení dodržování veřejných zájmů, sjednocení správní praxe a vymahatelnosti rozhodnutí.<sup>121</sup> Novelou stavebního zákona, zákonem č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony ale došlo ke zrušení tohoto úřadu. Zákododárce odůvodňuje zrušení Nejvyššího stavebního úřadu tím že, by tento institut zničil model veřejné správy nejen v oblasti stavebního práva, ale taktéž celé řady dotčených orgánů, které měly být začleněny do státní stavební správy. Došlo by také ke vzniku služebního poměru několika tisíc zaměstnanců územních samosprávných celků.<sup>122</sup> *Opuštění tohoto principu proto znemožní systémové zrychlení, zjednodušení a z kvalitnější povolovacího procesu jako takového a jde o zjevný rozpor s věcným záměrem i s většinou původních cílů rekodifikace.*<sup>123</sup> Jeho zrušením dochází k zachování 694 stavebních úřadů.<sup>124</sup> Tímto taktéž končí princip „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“, jelikož v menších obcích se nenacházejí jiné dotčené orgány. V menších obcích tedy bude řízení rozděleno minimálně na „dvě razítka“, kdy první bude koordinované závazné stanovisko dotčených orgánů a druhé navazující rozhodnutí stavebního úřadu.<sup>125</sup>

#### 4.2.3. Jednotné environmentální stanovisko

V návaznosti na nový stavební zákon, byl přijat nový zákon č. 148/2023 Sb., zákon o jednotném environmentálním stanovisku, který zavádí nový institut tzv. jednotné environmentální stanovisko (dále jen JES). Důvodem pro jeho zavedení je jednak důslednější

---

<sup>119</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část, s. 18

<sup>120</sup> KORBEL, František, BURYAN, Jiří, KRUPOVÁ, Dáša, POTMĚŠIL Matěj. *Nový stavební zákon anebo co z něj (z) bude* [online]. advokátnídeník.cz, 19. května 2023 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/19/novy-stavebni-zakon-anebo-co-z-nej-zbude/>

<sup>121</sup> Tamtéž

<sup>122</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., obecná část, s. 4

<sup>123</sup> KORBEL, František, BURYAN, Jiří, KRUPOVÁ, Dáša, POTMĚŠIL Matěj. *Nový stavební zákon anebo...*

<sup>124</sup> ČTK. *Stavební úřady zůstanou dál při obcích, rozhodl Senát.* [online] advokátnídeník.cz, 11. května 2023 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/11/stavebni-urady-zustanou-dal-pri-obcich-rozhodl-senat/>

<sup>125</sup> KORBEL, František, BURYAN, Jiří, KRUPOVÁ, Dáša, POTMĚŠIL Matěj. *Nový stavební zákon anebo...*

ochrana veřejných zájmů, a to konkrétně ochrany životního prostředí, tak také koncentrace správních úkonů do jednoho.<sup>126</sup> „Jedná se o nástroj procesní integrace státní správy v oblasti ochrany životního prostředí. Vydává se ve formě závazného stanoviska podle správního řádu, a to pro všechny záměry povolované podle stavebního zákona, ať už jde o záměry vyžadující ELA nebo záměry ostatní, a další záměry, které podléhají posouzení vlivů životního prostředí a následně jsou povolovány podle jiného než stavebního zákona, např. horního.“<sup>127</sup> Toto stanovisko nahrazuje až 26 správních úkonů v 9 různých zákonech týkajících se životního prostředí. Namísto několika správních úkonů tak bude vydán pouze jeden. Stavebník může požádat o vydání jednotného environmentálního stanoviska ještě před zahájením řízení o povolení záměru.<sup>128</sup> Účastníkem řízení je pouze žadatel, který podal žádost o vydání JES. Tím, že JES má formu závazného stanoviska, není možné se proti němu odvolat, jelikož není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Ostatní účastníci mohou napadnout vydané závazné stanovisko až skrze vydané rozhodnutí v navazujícím řízení, pro které bylo závazné stanovisko podkladem.

Příslušnými orgány k vydání JES budou krajské úřady, obecní úřady s rozšířenou působností a u několika konkrétních záměrů bude stanovisko vydávat Ministerstvo životního prostředí.<sup>129</sup>

Žádost o vydání JES musí obsahovat obecné náležitosti stanovené správní řádem. Tedy kdo ji činí, které věci se týká a co žadatel navrhuje.<sup>130</sup> Současně je zapotřebí přiložit dokumentaci pro povolení záměru.<sup>131</sup> Komunikace mezi stavebníkem, stavebním úřadem a příslušným správním orgánem se bude odehrávat skrze portál stavebníka.<sup>132</sup>

Příslušný správní orgán musí JES vydat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 60 dnů ode dne podání žádosti. To neplatí, pokud příslušným orgánem je obecní úřad s rozšířenou působností, který má povinnost vydat jednotné environmentální stanovisko ve lhůtě pro vydání koordinovaného závazného stanoviska dle NStavZ.<sup>133</sup>

V případě, že záměr podléhá režimu EIA bude JES vydáváno v rámci procesu EIA, kdy bude JES současně stanoviskem EIA nebo až po vydání stanoviska EIA. Pokud se však bude jednat o záměr, který je umístěn ve zvláště chráněném území nebo v místě, které spadá do soustavy Natura 2000 či do takového území zasahuje jeho část, bude zapotřebí vést o tomto záměru společné řízení<sup>134</sup> a posléze vydat společné rozhodnutí. V řízení před stavebním úřadem, tak budou dva

---

<sup>126</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 148/2023 Sb., obecná část, s. 12

<sup>127</sup> *Jednotné environmentální stanovisko* [online]. mzp.cz, [cit. 30. června 2024]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/jednotne\\_environmentalni\\_stanovisko](https://www.mzp.cz/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko)

<sup>128</sup> Tamtéž

<sup>129</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 148/2023 Sb., obecná část, s. 11

<sup>130</sup> § 37 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>131</sup> § 3 odst. 2 zák. č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>132</sup> § 268 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>133</sup> § 5 odst. 1 zák. č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>134</sup> § 140 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

podkladové správní akty. Jedním bude JES, které má povahu závazného stanoviska, a tím druhým bude společné rozhodnutí jako podkladové správní rozhodnutí.<sup>135</sup>

V účinnosti je JES pro vyhrazené stavby od 1.1.2024, pro všechny ostatní záměry byla účinnost zákona odložena do 1.7.2024.<sup>136</sup>

#### 4.2.4. Společné jednání

I přes to, že součinnost orgánů veřejné správy je základním principem správního řádu, zákonodárce tento princip zakomponoval i do nového stavebního zákona.<sup>137</sup>

Stavební úřad, tak má možnost svolat společné jednání s dotčenými orgány za účelem odstranění rozporů a projednání závazných stanovisek a vyjádření. Takovéto jednání je poté neveřejné a sepisuje se o jeho závěrech protokol. Pokud stavební úřad dojde k názoru, že je účelné, aby se jednání účastnil i stavebník a ostatní účastníci řízení, nařídí stavební úřad ústní jednání.<sup>138</sup> V případě nenařízení či jeho bezvýslednosti bude stavební úřad postupovat dle § 136 odst. 6 SŘ ve spojení s § 133 SŘ.<sup>139</sup>

#### 4.2.5. Lhůta pro vydání vyjádření či závazného stanoviska

Podstatnou novinkou je i lhůta pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska neintegrovaného dotčeného orgánu. Ta byla stanovena na 30 dnů.<sup>140</sup> V případě, že dotčený orgán tuto lhůtu nedodrží a není mu ani prodloužena, dochází k fikci, že je vydáno souhlasné závazné stanovisko nebo že dotčený orgán s žádostí souhlasí.<sup>141</sup> Existují však výjimky, kdy se fikce neuplatní. Fikce se nevztahuje se na závazné stanovisko EIA a na JES, které v určitých případech nahrazuje závazné stanovisko EIA.<sup>142</sup> Účastníkům řízení, v případě nevyjádření dotčeného orgánu, budou doručena automaticky vygenerovaná rozhodnutí, proti kterým bude možné podat odvolání. Účelem zavedení lhůty je jak zrychlení a zefektivnění řízení, tak také ochrana proti nečinnosti dotčeného orgánu. Jakmile k této skutečnosti dojde, bude automaticky informován nadřízený stavební úřad, který je vždy povinen zahájit přezkumné řízení, ať již bude podán opravný prostředek či nikoliv. Do jeho rozhodnutí je pozastavena vykonatelnost prvostupňového rozhodnutí.<sup>143</sup> Zde se ale objevuje další změna v novém stavebním zákoně, která zamezuje

---

<sup>135</sup> *Jednotné environmentální stanovisko* [online]. zlinskykraj.cz, 28. června 2024, [cit. 30. června 2024]. Dostupné z: <https://zlinskykraj.cz/jednotne-environmentalni-stanovisko>

<sup>136</sup> § 19 odst. 6 zák. č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>137</sup> § 18 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>138</sup> § 18 odst. 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>139</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., zvláštní část, s. 22

<sup>140</sup> § 178 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>141</sup> § 178 odst. 3 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>142</sup> § 178 odst. 4 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>143</sup> KORBEL, František, BURYAN, Jiří, KRUPOVÁ, Dáša, POTMĚŠIL Matěj. *Nový stavební zákon anebo...*



instančním ping-pongu mezi stavebními úřady, a tedy, že je zaveden apelační princip.<sup>144</sup> Nadřízený stavební úřad tak nemůže vrátit věc k dalšímu řízení a má povinnost ve věci rozhodnout sám.

Možný problém může pro stavebníka představovat ustanovení § 179a NStavZ, které dává možnost nadřízenému správnímu orgánu zahájit přezkumné řízení, jehož předmětem bude vydané závazné stanovisko, které slouží jako podklad pro řízení, a to do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, pro které bylo závazné stanovisko podkladem. Možnost změny či zrušení závazného stanoviska správní orgán pozbývá po uplynutí 9 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož podkladem bylo dané závazné stanovisko.<sup>145</sup> Takto stavebníkovi hrozí situace, kdy zahájí svůj záměr a posléze bude nadřízeným správním orgánem závazné stanovisko změněno, nebo dokonce i zrušeno.

#### 4.2.6. Procesní postavení stavebníka

Naprosto zásadní změnou je změna procesního postavení stavebníka nebo vlastníka stavby, v případě, kdy není žalobcem v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu. V původní úpravě byl stavebník považován za plnohodnotného účastníka řízení, což se ale nyní mění a stává se z něj pouze osoba zúčastněná na řízení.<sup>146</sup> Tato změna nastala z důvodu nabourání koncepce správního soudnictví, jelikož v řízení dochází k přezkumu, zda rozhodnutí správního orgánu nezasahuje do veřejných subjektivních práv žalobce. Pokud by byl stavebník či vlastník stavby nadále plnohodnotným účastníkem řízení, tak by se v řízení neřešil zásah do práv žalobce napadeným rozhodnutím, ale spor žalobce a stavebníka, jehož zájmem je samozřejmě vydání zamítavého rozhodnutí soudem.<sup>147</sup>

#### 4.3. Řízení o nařízení odstranění stavby a dodatečného povolení v NStavZ

V případě řízení o nařízení odstranění stavby došlo také k celkovému zjednodušení řízení. Ustanovení týkající se této problematiky nalezneme v části 6, hlavě 8 NStavZ. Nejpodstatnější změnou je spojení těchto dvou řízení. Nezahajují se již tedy dvě samostatná řízení, a to řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby, ale nově stavební úřad rozhodne pouze v rámci řízení o nařízení odstranění stavby. Tímto se docílí zrychlení řízení a omezení možnosti, jak celé řízení obstruovat.

*Stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby odstranit stavbu pokud:*

- a) *svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku;*

<sup>144</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část, s. 19

<sup>145</sup> § 179a zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>146</sup> § 305 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>147</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., zvláštní část, s. 68–69

- b) je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním;
- c) je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno;
- d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy;
- e) jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby;
- f) jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení;
- g) jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby;
- h) je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.<sup>148</sup>

Novým stavebním zákonem dochází ke změně a rozšíření důvodu pro nařízení odstranění oproti § 129 StavZ. Nové důvody nyní nalezneme pod písmeny j), g) a h).

#### **4.3.1. Zahájení řízení o nařízení odstranění stavby**

Tento nový režim odstraňování staveb, se kromě staveb svým stavem ohrožující, uplatní na nepovolené stavby, které byly zahájeny až po nabytí účinnosti zákona. Důkazní břemeno, že stavba byla zahájena před účinností nového stavebního zákona, tíží stavebníka.<sup>149</sup> Řízení je zahájeno z moci úřední. Současně s oznámením o zahájení řízení o odstranění stavby dochází k výzvě vlastníka stavby a stavebníka (dále jen „povinný“) k předložení dokumentace pro odstranění stavby, vyjádření a závazná stanoviska, pokud tak neučiní, bude dokumentace opatřena na jeho náklady.<sup>150</sup>

#### **4.3.2. Účastníci řízení**

Výčet účastníků řízení nalezneme v § 250 odst. 2 NStavZ, a jsou jimi:

- a) vlastník stavby, stavebník;
- b) vlastník pozemku na němž se nachází stavba, která má být odstraněna;
- c) osoby, které mají jiná věcná práva k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna či stavbám na něm;
- d) osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním přímo dotčena;
- e) obec, na jejímž území se stavba nachází.

Pokud však dojde ze strany vlastníka stavby nebo stavebníka k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, musíme použít jiné ustanovení, které vymezuje účastníky řízení odlišně, i přes to, že se jedná o stejné řízení o odstranění stavby. V ustanovení § 254 odst. 5 NStavZ, není za účastníka řízení označena obec, na jejímž území se stavba nachází. Dle názoru Jiřího Kubíka je obec vždy

<sup>148</sup> § 250 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>149</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., zvláštní část, s. 194

<sup>150</sup> § 251 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

účastníkem řízení, jelikož se obec v řízení již nachází, protože je účastníkem řízení o nařízení odstranění stavby a není možné okruh účastníků v průběhu stejného řízení redukovat. Měla by tedy disponovat plnými procesními právy účastníka řízení a mít možnost se odvolat do výroku rozhodnutí stavebního úřadu.<sup>151</sup> V opačném případě by obec mohla svůj nesouhlas vyjádřit pouze proti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, což by podstatně znemožňovalo možnost rozhodovat o tom, co bude na jejím území vystavěno.

#### **4.4. Dodatečné povolení stavby**

Tento institut prošel od prvního schváleného znění nového stavebního zákona velkou přeměnou. Původně bylo zamýšleno, že bude zavedena nulová tolerance vůči černým stavbám. Ustanovení řízení o odstranění stavby mělo mít funkci jak preventivní, tak také sankční a mělo odradit stavebníky od porušování stavebního zákona, od čehož se nakonec upustilo.<sup>152</sup>

##### **4.4.1. Žádost o dodatečné povolení stavby**

Součástí oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby je poučení stavebníka o možnosti podání žádosti o dodatečné povolení stavby do 30 dnů od zahájení řízení.<sup>153</sup> Jedná se zde o obdobnou úpravu jako měl původní StavZ, avšak v novém stavebním zákon se jedná o prekluzivní lhůtu, kdy po jejím uplynutí není možné stavbu dodatečně povolit.

Žádost o dodatečné povolení stavby se bude podávat stejně jako žádost o povolení záměru skrze portál stavebníka či v listinné podobě.<sup>154</sup> Jejím obsahem jsou obecné náležitosti stanovené v § 45 SŘ a náležitosti uvedené v § 184 NStavZ. Dokumentace pro dodatečné povolení stavby bude stejná jako dokumentace pro povolení stavby a její obsah stanovuje vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a musí být přiložena společně s žádostí o dodatečné povolení stavby. Dokumentaci pro povolení stavby je zapotřebí vložit do evidence elektronických dokumentací. V případě nedoložení dokumentace, či její nedoplnění po výzvě stavebního úřadu, nelze žádost o dodatečné povolení stavby projednat a žádost se usnesením odloží.<sup>155</sup> Jelikož se však nově jedná o jedno společné řízení o nařízení odstranění stavby, dojde k zamítnutí žádosti a nařízení odstranění stavby. Poslední větou ustanovení § 255 odst. 1 NStavZ zákonodárce odstranil možnost obstrukčního jednání stavebníka v případě zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby, když zamezil podání žádosti nové.

---

<sup>151</sup> KUBÍK, Jiří, SLOVÁČEK, David. *Řízení o nařízení odstranění stavby podle nového stavebního zákona* [online]. epravo.cz, 8. března 2024 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rizeni-o-narizeni-odstraneni-stavby-podle-noveho-stavebniho-zakona-117722.html>

<sup>152</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., zvláštní část, s. 194

<sup>153</sup> § 255 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>154</sup> § 172 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>155</sup> § 185 odst. 3 písm. c) zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Obdobně, jako v původním stavebním zákoně, je zde fikce v případě podání žádosti před zahájením řízení, kdy se na ni hledí jako by byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby.<sup>156</sup>

Stavebník je povinen, společně s podanou žádostí, taktéž uhradit správní poplatek, který se odvíjí od typu stavby. Správní poplatek, v případě vydání povolení jednoduché stavby, je ve výši 5 000 Kč, u staveb vyhrazených zaplatí stavebník částku 20 000 Kč a v případě ostatních staveb částku 10 000 Kč. Tyto částky se výrazně zvyšují u dodatečného povolení stavby, kdy dochází k potrestání stavebníka, že nepostupoval dle stavebního zákona. U jednoduché stavby stavebníka vyjde správní poplatek na 20 000 Kč, dodatečné povolení vyhrazené stavby 50 000 Kč a u ostatních staveb zaplatí částku 30 000 Kč.<sup>157</sup>

#### **4.4.2. Průběh řízení**

Pokud je nařízeno ústní jednání musí o něm být účastníci řízení a dotčené orgány vyzooměni alespoň 15 dnů předem. V případě nenařizení ústního jednání, stavební úřad ve vyzooměnění o zahájení řízení určí lhůtu do kdy mohou účastníci podat námítky a tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.<sup>158</sup>

Na vyjádření či závazné stanovisko dotčeného orgánu se i zde vztahuje lhůta pro vydání uvedená v § 178 NStavZ a zmíněná v kapitole 4.2.6.

Ačkoliv se jedná o jedno společné řízení, v rámci kterého je rozhodnuto o nařízení odstranění stavby nebo o jejím dodatečném povolení, stavební úřad nebude v řízení o odstranění stavby postupovat vždy stejně. Pokud stavebník podal žádost o dodatečné povolení stavby bude stavební úřad postupovat dle § 255 odst. 3 NStavZ, tedy obdobně jako v řízení o umístění stavby. V případě, kdy ale stavebník žádost o dodatečné povolení stavby nepodá, postupuje stavební úřad dle § 262 věta druhá NStavZ, který výrazně omezuje počet ustanovení, která se v řízení o odstranění stavby použijí.

#### **4.4.3. Podmínky k získání dodatečného povolení stavby**

V prvním schváleném znění NStavZ byly podmínky k získání dodatečného povolení stavby podstatně zpřísněny. Tím hlavním zpřísnujícím kritériem byla dobrá víra stavebníka, která by byla posuzována stejným způsobem jako v občanském právu, tedy objektivně, a stavebník by ji musel prokázat.<sup>159</sup> Toto ustanovení zákona by znamenalo, že dodatečné povolení stavby by stavebník mohl získat jenom v určitých případech, které uvedla sama důvodová zpráva, a to když:

- a) dojde v přezkumném řízení ke zrušení již pravomocného rozhodnutí o povolení stavby;

---

<sup>156</sup> § 255 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>157</sup> Příloha část I. položka 18 zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>158</sup> § 189 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>159</sup> § 4 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- b) kdy je stavebník informován stavebním úřadem, že jeho záměr žádné povolení nevyžaduje a posléze se ukáže opak.<sup>160</sup>

Během rekonstrukcí padaly návrhy i na mnohem přísnější přístupy k této části stavebního zákona. Uvažovalo se i o zavedení absolutní nemožnost dodatečného povolení stavby či dokonce kriminalizace jednání stavebníků. Od obou variant se nakonec ustoupilo a následně došlo i na odstranění podmínky dobré víry stavebníka, a to konkrétně pozměňovacím zákonem č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony.<sup>161</sup>

Aby bylo stavební záměr možné dodatečně povolit, musí nejprve vlastník stavby či stavebník v řízení o odstranění stavby, prokázat, že jeho stavební záměr není v rozporu s:

- a) *územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území;*
- b) *cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán;*
- c) *požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů;*
- d) *požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy;*
- e) *požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu;*
- f) *ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*<sup>162</sup>

A zároveň:

- a) nesmí vyžadovat rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů dle jiného právního předpisu;
- b) nesmí vyžadovat povolení výjimky z požadavků na výstavbu;
- c) uhrazení pokuty, byla-li uložena za provedení stavby bez povolení či v jeho rozporu.<sup>163</sup>

Novelou stavebního zákona byla začleněna do § 256 odst. 2 NStavZ změkčovací klauzule § 256 odst. 1 písm. b), která umožňuje stavbu vyžadující pouze výjimku z požadavků na umístění staveb dodatečně povolit, a to v případě, že stavebník doloží souhlas účastníků řízení, jejichž vlastnické či jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům může být povolením výjimky dotčeno.<sup>164</sup>

Zákonodárce sice zamýšlel spojit všechna řízení do jednoho, kdy toho spojením řízení o nařízení odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení opravdu málem docílil. Naneštěstí se zde vloudila chyba a pokud stavebník doloží souhlas dotčených účastníků řízení, s výjimkou z požadavků na umístění staveb, bude třeba analogicky aplikovat § 228 NStavZ a zahájit druhé

<sup>160</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., zvláštní část, s. 196

<sup>161</sup> KORBEL, František, BURYAN, Jiří. *Co se stane s „černými stavbami“ po účinnosti nového stavebního zákona?* [online]. advokatinidenik.cz, 24. listopadu 2021 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatinidenik.cz/2021/11/24/co-se-stane-s-cernymi-stavbami-po-ucinnosti-noveho-stavebniho-zakona/>

<sup>162</sup> § 193 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>163</sup> § 256 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>164</sup> zákon č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony, ve znění pozdějších předpisů

samostatné řízení o výjimce z požadavků na výstavbu.<sup>165</sup> V případě, že nedojde k úpravě zákona, musí dojít k přerušení řízení o nařízení odstranění stavby dle § 64 odst. 1 písm. c) SŘ a nejdříve rozhodnout o výjimce z požadavků na výstavbu, jako o předběžné otázce řízení.

Novou podmínkou k získání dodatečného povolení stavby je taktéž uhrazení pokuty za provedení stavby bez povolení či v jeho rozporu, byla-li taková pokuta uložena. Ta může dosáhnout až do výše 2 000 000 Kč.<sup>166</sup> Stejně jako v původní úpravě by i zde měl krajský úřad zohlednit osobní a majetkové poměry pachatele, aby pro něj nebyly příliš likvidační. Subjektivní stránka skutkové podstaty přestupků byla převzata ze zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, kde právnické osoby a podnikající fyzické osoby mají objektivní odpovědnost s možností liberace. U fyzických osob se musí jednat o zaviněné jednání a postačí i z nedbalosti.<sup>167</sup>

#### **4.4.4. Rozhodnutí v řízení o nařízení odstranění stavby**

Pokud nedojde k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, stavebník v průběhu řízení neunese důkazní břemeno a stavební úřad dokazováním zjistí, že stavba naplňuje jeden z předpokladů stanovených § 250 odst. 1 NStavZ, vydá stavební úřad rozhodnutí o nařízení stavby. Rozhodnutí musí obsahovat obecné náležitosti dle správního řádu, náležitosti uvedené v § 197 odst. 1 a 2 a § 252 odst. 1 NStavZ.

Vlastník stavby nebo stavebník může být následně povinen předložit technologický postup prací při odstraňování stavby. Pokud ve stanovené lhůtě takto neučiní, bude tento postup prací opatřen na jeho náklady.<sup>168</sup>

Další možností, jak může být ukončeno řízení o nařízení odstranění stavby, je v případě, že stavební úřad v průběhu řízení zjistí, že stavba povolení nevyžaduje nebo že byla již povolena, a řízení o nařízení odstranění stavby zastaví.

Pokud stavebník podá v zákonné lhůtě bezvadnou žádost o dodatečné povolení stavby, tak bude v řízení o nařízení odstranění stavby vydáno jedno rozhodnutí, které bude obsahovat dva výroky. Pokud stavební záměr stavebníka, splní předpoklady pro vydání dodatečné povolení stavby, stavební úřad vydá rozhodnutí, které bude obsahovat výrok, kterým dodatečně povoluje stavbu a výrok, kterým zastavuje řízení o nařízení odstranění stavby.

Stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým se zamítá žádost o dodatečné povolení stavby a současně nařídí odstranění stavby s náležitostmi v § 252 odst. 1 NStavZ, v případě, kdy byla žádost o dodatečné povolení stavby podaná po uplynutí zákonné lhůty nebo podaná v zákonné

---

<sup>165</sup> KUBÍK, Jiří, SLOVÁČEK, David: *Řízení o nařízení odstranění*

<sup>166</sup> § 302 odst. 7 písm. c) zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>167</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., zvláštní část, s. 211

<sup>168</sup> § 252 odst. 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

lhůtě, ale s vadami, které ani po výzvě stavebního úřadu nebudou odstraněny doplněna či nebudou splněny podmínky pro vydání dodatečného povolení stavby uvedené v § 256 odst. 1, 2 NStavZ.

Pokud je předmětem řízení o nařízení odstranění stavby rozestavěná stavba a je rozhodnuto o jejím dodatečném povolení, stavební úřad je povinen stanovit v povolení podmínky pro její dokončení.<sup>169</sup>

Stavebník může v případě dokončené stavby společně s žádostí o dodatečné povolení stavby zažádat o vydání kolaudačního rozhodnutí. V řízení o nařízení odstranění stavby stavební úřad posoudí, zda jsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního rozhodnutí. Následně po splnění stanovených podmínek vydá stavební úřad společné rozhodnutí, které bude obsahovat výrok o dodatečném povolení stavby a druhý výrok o povolení užívání dodatečně povolené stavby.<sup>170</sup>

Nově je v § 257 NStavZ zakotvena povinnost stavebního úřadu nařídit odstranění stavby, pokud nelze stavbu dodatečně povolit.

#### **4.4.5. Opravné prostředky**

Opravné prostředky nedostály příliš velkým změnám a jsou upraveny obdobně jako v předchozím stavebním zákoně. Nový stavební zákon nově upravuje lhůty, ve kterých musí nejpozději odvolací správní orgán rozhodnout o podaném opravném prostředku. Pokud se jedná o jednoduchou stavbu musí rozhodnout do 30 dnů, v ostatních případech do 60 dnů. Tuto lhůtu lze prodloužit ve zvlášť složitých případech či pokud bylo nařízeno ústní jednání o dalších 30 dnů. Jedná-li se o řízení s velkým počtem účastníků, nebo pokud se doručuje skrze veřejnou vyhlášku či do ciziny může odvolací správní orgán lhůtu prodloužit o dalších 60 dnů.<sup>171</sup>

Tou nejpodstatnější změnou v novém stavebním zákoně je zavedení apelačního principu, kdy odvolací správní orgán nevrací rozhodnutí zpět, pokud je v rozporu s právními předpisy či je nesprávné, a je povinen rozhodnout sám.

#### **4.4.6. Jiné způsoby zabránění odstranění stavby**

Nový stavební zákon dává i jiné možnosti, jak zamezit odstranění stavby. Předmětem diplomové práce je dodatečné povolení stavby a z důvodu dodržení rozsahu práce není možné se všem jiným možnostem věnovat do hloubky. V této práci tedy uvedu jen výčet možností zamezení odstranění stavby bez jejich podrobného rozboru.

---

<sup>169</sup> § 256 odst. 3 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>170</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., zvláštní část, s. 64

<sup>171</sup> § 196 zák. č. 283/2021 Sb, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Stavebník bude moci podat žádost o nové povolení stavby v opakovaném řízení, ale jenom v případě, pokud mu nebyla zamítnuta žádost o dodatečné povolení stavby. Za žádost se bude následně považovat žádost původní na základě které bylo vydáno zrušené povolení.<sup>172</sup>

Pokud se jedná o stavbu s omezenou dobou trvání, stavební úřad nenařídí její odstranění v případě podání žádosti o prodloužení doby trvání stavby, a to do 30 dnů od zahájení řízení o nařízení odstranění stavby a pokud budou splněny podmínky pro prodloužení.<sup>173</sup>

#### **4.4.7. Výkon rozhodnutí nařízení odstranění stavby**

Výkon rozhodnutí byl palčivý problém původní úpravy, který zmiňovala i důvodová zpráva k novému stavebnímu zákonu.<sup>174</sup> Zákonodárce si vytyčil jako jeden z cílů následné rekodifikace, nastavení systémového proplácení vynaložených nákladů na odstranění staveb. Novelou stavebního zákona se doplnilo ustanovení § 261 NStavZ, které stanovuje pravidla financování výkonu rozhodnutí při neplnění povinnosti stavebníka.<sup>175</sup> Náklady výkonu rozhodnutí má povinnost hradit povinný. Pokud však tuto povinnost nesplní a odmítne uhradit i jen zálohu, může na žádost stavebního úřadu uhradit náklady na provedení exekuce Ministerstvo pro místní rozvoj, které bude následně vynaložené náklady vymáhat po povinném.<sup>176</sup> Tímto by mělo dojít k ulehčení rozpočtů obcí a taktéž většímu počtu skutečně vymožených rozhodnutí o odstranění staveb.

#### **4.5. Zhodnocení úprav a změn v novém stavebním zákoně**

Řada problémů uvedených v důvodové zprávě, ať už se jedná o štěpení řízení, personální obsazení stavebních úřadů, jejich podjatost či účelové obstrukce účastníků, se nacházela i v řízení o odstranění stavby a případně i v navazujícím řízení o dodatečném povolení, jak již bylo popsáno v dřívějších kapitolách. Je tedy dobře, že si těchto problémů všiml i zákonodárce a rozhodl se je řešit. Otázkou je, zda nový zákon neměl přijít daleko dříve, když původní zákonná úprava byla účinná již od roku 2007 a na určité problémy se poukazovalo již nedlouho poté.

Se zavedením principu jeden úřad – jedno razítko nemůžu než jenom souhlasit. Pokud k povolení stavebního záměru bude vedeno jedno řízení o povolení záměru a dojde tak dle mého k zjednodušení možnosti získání povolení stavby.

Positivně také hodnotím přesné vymezení pojmu stavba. Díky tomu odpadne povinnost správního orgánu vyhodnocovat, zda daná věc je stavbou či nikoliv. Rovněž dojde k zvýšení legitimního očekávání stavebníka, že bude jeho záměr vyhodnocen stejně jako obdobný záměr na území jiného správního úřadu.

---

<sup>172</sup> § 258 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>173</sup> § 260 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>174</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., obecná část, s. 13

<sup>175</sup> zákon č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony

<sup>176</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., zvláštní část, s.64



Úmysl zákonodárce, aby došlo k zásadní změně v otázce týkající se „černých staveb“, se potvrdil zahrnutím podmínky dobré víry stavebníka. Dle mého názoru by toto řešení bylo nešťastné, jelikož by bylo možné stavbu dodatečně povolit pouze ve dvou případech. Nelze zpochybnit fakt, že řízení o nařízení odstranění stavby má mít sankční charakter (např. skrze uloženou pokutu či vyšší správní poplatek), ale rovněž by nemělo docházet k automatickému vydávání rozhodnutí o odstranění stavby. Tohoto si byl vědom i zákonodárce a novelou stavebního zákona povinnost dobré víry stavebníka odstranil.<sup>177</sup> Nicméně nelze popřít, že nový stavební zákon zpřísňuje podmínky k získání dodatečného povolení stavby. Stavební záměr, nejenže musí splňovat stejné náležitosti jako při posuzování v řízení o povolení záměru, ale taktéž nesmí vyžadovat výjimky z jiných právních předpisů či z požadavků na výstavbu a uhrazení pokuty, byla-li uložena. Řízení mohou ovlivnit i sousedské vztahy, a to jak pozitivně, tak také i negativně, když osoby mající vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům mají možnost vyslovit souhlas se stavebním záměrem, pokud bude vyžadovat pouze výjimku z požadavků na umístění staveb. Co se týká uhrazení pokuty, tak zde mohlo být přijato přísnější znění zákona, kde by byl vynechán dovětek o jejím uložení. Následně by tedy vznikla povinnost vždy uhradit pokutu za své protiprávní jednání, jestliže stavebník chce svůj záměr zlegalizovat.

Dalším zpřísněním je stavebníkova povinnost podání žádosti o dodatečné povolení stavby do 30 dnů od zahájení řízení o nařízení odstranění stavby. V této prekluzivní lhůtě má stavebník povinnost přiložit společně s žádostí o dodatečné povolení stavby projektovou dokumentaci a pokud tak neučiní, žádost bude zamítnuta. V souvislosti s žádostí o dodatečné povolení stavby byl taktéž zvýšen správní poplatek, který nově reflektuje skutečnost, že stavebník svým jednáním porušil právní předpisy.

Nově je také vyloučena možnost opakovaného podávání žádosti o dodatečné povolení stavby v případě jejího zamítnutí. Stavební úřad má poté povinnost nařídit odstranění stavby, jakmile nejde stavbu dodatečně povolit.

Celkově tedy došlo k velké obměně dodatečného povolení stavby, které v novém stavebním zákoně výrazně zpřísňuje podmínky k jeho získání.

Řízení o dodatečném povolení stavby se s řízením o odstranění stavby novým stavebním zákonem provázalo ještě více, když došlo k jejich spojení. Vede se tak jedno řízení, ve kterém po provedeném dokazování rozhodne správní orgán jedním rozhodnutím s dvěma výroky.

Pozitivní novinkou je stanovení lhůty pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska či koordinovaného vyjádření (je-li dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy). Tyto změny, přinesou zrychlení řízení.

---

<sup>177</sup> zákon č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony

Dle mého je taktéž správně, že se zákonodárce snažil vyřešit problém s výkonem rozhodnutí o odstranění stavby, kdy dal možnost stavebním úřadům se obrátit na Ministerstvo pro místní rozvoj, které uhradí účelně vynaložené náklady na její odstranění.

## Závěr

Cílem této práce bylo osvětlení podmínek k získání dodatečného stavebního povolení a odpovědět na otázku, jak souvisí právní režim dodatečného povolení staveb s režimem jejich odstranění. Diplomová práce měla taktéž uvést změny v novém stavebním zákoně a zodpovědět, zda došlo k obměně řízení o dodatečném povolení stavby. Dle mého názoru byl cíl práce naplněn. Na v úvodu položené otázky jsem v průběhu diplomové práce našel odpovědi a zhodnotil jsem změny, které přinesl nový stavební zákon.

Z analýzy podmínek pro získání dodatečného povolení staveb mohu konstatovat, že stavební zákon byl v rámci řízení o dodatečném povolení stavby ke stavebníkům velice přívětivý. Nestanovoval podstatně ztěžující podmínky oproti podmínkám stanoveným pro stavby vyžadující stavební povolení. Nejednalo se tak, až na možnost uložení pokuty, o sankční ustanovení. V případě, kdy stavebník neuspěl se svojí žádostí o dodatečné povolení stavby, podal žádost novou a udržoval, tak určité bezpráví, kdy stavba byla pořízena bez stavebního povolení či v rozporu s vydaným stavebním povolením, ale stavebník svým obstrukčním jednáním bránil jejímu odstranění.

Co se týká otázky provázanosti dodatečného povolení s řízením o odstranění stavby, tak z provedené analýzy mohu říci, že se jedná instituty, které jsou úzce provázané. Ve stavebním zákoně nebylo možné získat dodatečné povolení stavby, aniž by bylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Stavební úřad poté rozhodoval o podané žádosti o dodatečné povolení jako o předběžné otázce řízení a řízení o odstranění stavby bylo do té doby přerušeno.

Změny, které přinesl nový stavební zákon jsou poměrně zásadní. Ať už se jedná o přesné vymezení pojmu stavba, tak také snížení počtu řízení, zavedení lhůt pro vydání řízení, apelační princip v řízení o odvolání či implementace jednotného enviromentálního stanoviska.

Nový stavební zákon spojil řízení o dodatečném povolení a řízení o odstranění stavby do jednoho společného řízení, a to do řízení o nařízení odstranění stavby. Tím dochází k ještě většímu provázání, kdy správní orgán vydává jedno společné rozhodnutí, které obsahuje dva výroky. Těmi dochází buď k zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby a nařízení odstranění stavby nebo dodatečnému povolení stavby a zastavení řízení o nařízení odstranění stavby.

Podmínky pro dodatečné povolení stavby taktéž doznaly velkých změn. Nejprve byla stanovena podmínka dobré víry, která z dodatečného povolení stavby udělala institut, který byl těžko dosažitelný a došlo by tak o obrácení situace, kdy oproti stavebnímu zákonu by nový stavební zákon zavedl skoro až nulovou toleranci „černých staveb“. Odstraněním podmínky dobré víry a doplněním požadavku, že stavba nesmí vyžadovat rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů dle

jiných právních předpisů se dosáhlo určitého kompromisu, který dává možnost stavebníkovi napravit své jednání a dodatečně zlegalizovat svůj stavební záměr.

Nový stavební zákon pozměnil i úpravu, týkající se samotné žádosti o dodatečné povolení stavby, která má nově pevně stanovené lhůty, do kdy je možné žádost podat a pro případ zamítnutí žádosti již neumožňuje požádat o vydání nového rozhodnutí. Zároveň upravuje obsah žádosti, co musí být společně s žádostí o dodatečné povolení stavby přiloženo a v neposlední řadě také jakým způsobem se má podávat.

S ohledem na výše uvedené si dovoluji tvrdit, že účinností nového stavebního zákona dochází k určitému narovnání prostředí ve stavebním řízení, kdy se stavebníkovi již nevyplatí provádět svůj záměr v rozporu s právními předpisy.

Jediným otazníkem tak zůstává, jak se stavební úřady postaví k otázce odstraňování „černých staveb“ a zda skutečně díky novému stavebnímu zákonu, který dává možnost stavebnímu úřadu požádat Ministerstvo pro místní rozvoj o náhradu účelně vynaložených nákladů, dojde k vyššímu počtu vydaných rozhodnutí o nařízení odstranění staveb a jejich následnému výkonu.

## Seznam použitých zdrojů

### Monografie a komentáře

BAHÝLOVÁ, Lenka a kol. *Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 312 s.

MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář*, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 899 s.

MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem*, 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, 732 s.

PRŮCHA, Petr a kol. *Stavební zákon. Praktický komentář*, 1. vydání. Praha: Leges, 2017, 880 s.

SLÁDEČEK, Vladimír a kol. *Správní právo: zvláštní část: (vybrané kapitoly)*, 3. vydání. Praha: Leges, 2022, 576 s.

### Články v odborném časopise a internetové zdroje

ČTK. *Stavební úřady zůstanou dál při obcích, rozhodl Senát*. [online] advokátnidenik.cz, 11. května 2023 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/11/stavebni-urady-zustanou-dal-pri-obcich-rozhodl-senat/>

KORBEL, František, BURYAN, Jiří. *Co se stane s „černými stavbami“ po účinnosti nového stavebního zákona?* [online]. advokatnidenik.cz, 24. listopadu 2021 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/11/24/co-se-stane-s-cernymi-stavbami-po-ucinnosti-noveho-stavebniho-zakona/>

KORBEL, František, BURYAN, Jiří, KRUPOVÁ, Dáša, POTMĚŠIL Matěj. *Nový stavební zákon anebo co z něj (z)bude* [online]. advokátnidenik.cz, 19. května. 2023 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/19/novy-stavebni-zakon-anebo-co-z-nej-zbude/>

KUBÍK, Jiří, SLOVÁČEK, David. *K problematickým otázkám řízení o odstranění stavby podle nového stavebního zákona* Bulletin Stavební právo [online databáze], 2023, č. 3 [cit. 23. května 2024]. Dostupné z: databáze <https://next.codexis.cz>

KUBÍK, Jiří, SLOVÁČEK, David. *Řízení o nařízení odstranění stavby podle nového stavebního zákona* [online]. epravo.cz, 8. března 2024 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rizeni-o-narizeni-odstraneni-stavby-podle-noveho-stavebniho-zakona-117722.html>

KUBÍK, Jiří. *Nařízení odstranění stavby podle nového stavebního zákona* [online]. epravo.cz, 6. října 2021 [citováno 1. června 2024]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/narizeni-odstraneni-stavby-podle-noveho-stavebniho-zakona-113643.html>

*Jednotné environmentální stanovisko* [online]. zlinskykraj.cz, 28. června 2024, [cit. 30. června 2024]. Dostupné z: <https://zlinskykraj.cz/jednotne-environmentalni-stanovisko>

*Jednotné environmentální stanovisko* [online]. mzp.cz, [cit. 30. června 2024]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/jednotne\\_environmentalni\\_stanovisko](https://www.mzp.cz/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko)

## **Právní předpisy a související dokumenty**

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

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

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

Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 250/2016, o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Důvodová zpráva k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Důvodová zpráva k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)

Důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony

Důvodová zpráva k zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

## **Rozhodnutí soudů a jiných orgánů veřejné moci**

Nález Ústavního soudu ze dne 19. června 2007, sp. zn. II. ÚS 529/05

Nález Ústavního soudu ze dne 6. února 2007, sp. zn. I. ÚS 531/05

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. května 2016, sp. zn. 45 A 71/2014-84

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. dubna 2003, č. j. 31 Ca 24/2002–27, (publikováno ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, roč. 2004, č. 93)

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. února 2015, čj. 15 A 19/2019-74  
Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. května 2012, čj. 22 A 92/2010-26  
Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. března 2016, sp. zn. 46 A 20/2014-88  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. února 2001, sp. zn. 30 Ca 206/2000  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 20. října 1998, čj. 31 Ca 250/97-23  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. února 1999, sp. zn. 30 Ca 158/98-18  
(publikováno v Soudní judikatura ve věcech správních, roč. 1999, č. 446)  
Rozsudek Krajského soudu v Brně, ze dne 29. listopadu 2001, sp. zn. 29 Ca 62/2001-24  
(publikováno v Soudní judikatura ve věcech správních, roč. 2002, č. 982)  
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8. prosince 2010, čj. 10 Ca 280/2008-78  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. února 2008, sp. zn. 7 As 17/2007-59  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 1 AfS 124/2005-61  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. května 2016, č. j. 4 As 78/2016-26  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. února 2012, čj. 5 As 13/2011-97  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. ledna 2016, čj. 6 As 196/2015-33  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. dubna 2015, sp. zn. 3 As 96/2014-40  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. července 2009, sp. zn. 3 Ans 1/2009-58  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. srpna 2015, sp. zn. 2 As 166/2015-33  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. ledna 2012, sp. zn. 7 As 114/2011-69  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. července 2011, sp. zn. 5 As 30/2011-93  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. května 2003, čj. 22 Cdo 2088/2001  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. ledna 2023, sp. zn. 3 As 260/2020-42  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. února 2024, sp. zn. 2 As 197/2023-39  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. října 2005, sp. zn. 10 Ca 220/2004-26  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 06. listopadu 2013, sp. zn. 3 As 57/2013-19  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. ledna 2023, pod sp. zn. 3 As 260/2020-42  
Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 30. dubna 2014, sp. zn. 7384/2013/VOP

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce pojednává o institutu dodatečného povolení stavby. V první kapitole dochází k objasnění pojmů podstatných pro diplomovou práci. Dodatečné povolení stavby lze získat pouze v rámci řízení o odstranění stavby, a proto je druhá kapitola věnována analýze a popisu začátku, průběhu a možným rozhodnutí v řízení o odstranění stavby. Skrze dodatečné povolení stavby má stavebník možnost zlegalizovat svůj stavební záměr, který prováděl bez povolení nebo v rozporu s povolením dle stavebního zákona. Vysvětlení tohoto pojmu, jakožto i průběh celého řízení a podmínky k získání dodatečného povolení stavby, obsahuje třetí kapitola. V poslední čtvrté kapitole dojde k uvedení, porovnání a zhodnocení změn, které se týkají řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby, provedených novým stavebním zákonem s původním stavebním zákonem. V rámci diplomové práce následně dochází k zodpovězení otázky, jak úzce jsou řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby provázána.



## **Abstract**

This thesis deals with the institute of additional building permit. The first chapter explains the concepts essential for the thesis. A supplementary building permit can only be obtained in the context of a building removal procedure, and therefore the second chapter is devoted to an analysis and description of the beginning, the course and the possible decisions in a building removal procedure. Through the additional building permit, the builder has the possibility to legalise his building project, which he has carried out without a permit or in violation of a permit according to the Building Act. An explanation of this concept, as well as the course of the procedure and the conditions for obtaining an additional building permit, is provided in Chapter 3. In the fourth and final chapter, the changes made by the new Building Act to the original Building Act concerning the procedure for the removal of a building and the procedure for an additional building permit will be presented, compared and evaluated. The thesis then goes on to answer the question of how closely construction removal proceedings and additional building permit proceedings are intertwined.

## **Klíčová slova / Key words**

**Klíčová slova:** dodatečné stavební povolení; stavba; stavební povolení; nepovolená stavba; stavební zákon; stavební úřad; odstranění stavby; žádost.

**Key words:** additional building permit; building; building permit; illegal building; building act; building authority; removal of the building; application.