

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB A DODATEČNÉ  
POVOLENÍ STAVEB**

**Autor práce: Bohumila Minaříková**

**Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě**

**Forma studia: Kombinovaná**

**Vedoucí práce: JUDr. Jozef Bandžak, Ph.D.**

**Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií**

**2018**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Jozefu Bandžakovi, Ph.D., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## ABSTRAKT

MINAŘÍKOVÁ, B. *Odstraňování staveb a dodatečné povolení staveb* : bakalářská práce. České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2018. 79 s. Vedoucí práce : JUDr. Jozef Bandžak, Ph.D.

**Klíčová slova:** dodatečné povolení, nepovolená „černá“ stavba, odstranění stavby, sankce, stavba

Bakalářská práce se zabývá řízením o dodatečném povolení stavby a řízením o odstranění stavby. Zejména pojednává o tom, co je nepovolená „černá“ stavba, jaké aspekty vedou stavební úřady k nařízení odstranění stavby a jaké postupy musí učinit k docílení samotného odstranění nepovolené stavby. Mapuje řízení o dodatečném povolení stavby a to zejména za jakých podmínek je možné nepovolenou stavbu dodatečně povolit. Práce z části teoreticky porovnává předchozí platnou právní úpravu stavebního zákona v problematice odstraňování staveb a dodatečném povolování staveb se současnou platnou právní úpravou stavebního zákona a z části poznatky z praxe úředníků stavebního úřadu. V průběhu zpracování bakalářské práce nabyla účinnosti a to od 1.1.2018 novela stavebního zákona, kterou autorka v této práci zohlednila.

## ABSTRACT

MINAŘÍKOVÁ, B. *Removing of Buildings and Additional Buildings Permits : Bachelor thesis*. České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2018. 79 p. Supervisor : JUDr. Jozef Bandžak, Ph.D.

**Key words:** Additional Building Permits, unpermitted “illegal“ building, Removal of Buildings, Sanctions, Building

The bachelor thesis deals with the procedures concerning additional building permit and removal of buildings. In particular, it concentrates on what is an illegal building, which aspects lead the Building Authorities to order removal of buildings, and which procedures they have to undertake to achieve the actual removal of unpermitted buildings. The bachelor thesis maps the procedure of the additional building permits, especially conditions under which it is possible to subsequently approve an unpermitted building. The bachelor thesis compares in theory both the previous legislation of the Building Act in the field of building removal and additional building permits with the current valid legislation of the Building Act and with the practical findings of the building authority clerks. The author also took into consideration in the bachelor thesis elaboration the amendment to the Building Act that became effective on January 1st, 2018.

## Obsah

Úvod.....	8
1. Cíl a metodika bakalářské práce .....	10
2. Historie stavebního zákona .....	12
2.1 Novodobá historie stavebního práva .....	13
2.1.1 První období (r. 1886 – 1949).....	13
2.1.2 Druhé období (r. 1949 – 1958) .....	14
2.1.3 Třetí období (r. 1958 – 1976).....	15
2.1.4 Čtvrté období (r. 1976 – 2006) .....	15
2.1.5 Páté období (r. 2006 až dosud) .....	16
3. Kvalifikační požadavky na úředníky obecných stavebních úřadů.....	17
4. Odstraňování staveb .....	19
4.1 Ohlášení odstranění stavby.....	19
4.2 Rozhodnutí o povolení odstranění stavby .....	25
4.3 Nařízení odstranění stavby .....	26
4.3.1 Řízení o odstranění tzv. „závadné stavby“ .....	27
4.3.2 Nařízení odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí .....	29
4.3.3 Řízení o odstranění stavby, u níž bylo zrušeno povolení stavby na základě nálezů kulturní památky.....	34
4.3.4 Opakované stavební řízení.....	35
4.3.5 Řízení o odstranění dočasné stavby, u které nebyla povolena změna v užívání.....	36
4.3.6 Řízení o odstranění stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba dočasnosti 3 let.....	36
4.3.7 Řízení o obnovení předcházejícího stavu stavby .....	37
4.3.8 Řízení o odstranění části stavby.....	38
4.3.9 Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce .....	38

5.	Řízení o dodatečném povolení stavby.....	41
5.1	Zahájení řízení o dodatečném povolení stavby .....	41
5.2	Účastníci řízení o dodatečném povolení stavby .....	43
5.3	Rozhodnutí .....	44
5.3.1	Dodatečné povolení stavby.....	44
5.3.2	Rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby.....	45
6.	Výkon rozhodnutí o odstranění stavby .....	46
6.1	Exekuční výzva .....	48
6.2	Exekuce provedená prostřednictvím správního orgánu .....	49
6.3	Exekuce náhradním výkonem v případě zastupitelných plnění .....	49
6.4	Exekuce přímým vynucením v případě nezastupitelným plnění .....	50
6.5	Ukládání donucovacích pokut .....	51
7.	Sankce .....	52
8.	Dotazníkové šetření.....	53
9.	Rozhovor se stavebníky .....	61
10.	Rozhovor s úředníky stavebního úřadu.....	67
	Závěr .....	73
	Seznam použitých zdrojů .....	76
	Seznam zkratk .....	78
	Seznam tabulek a grafů .....	79

## Úvod

Česká republika je jedna z mála zemí, která reguluje výstavbu na celém území. Je jí vytýkána ze strany Evropské unie velká byrokracie vůči stavebníkům, zejména zdoluhavý postup při povolování staveb.

Za posledních dvacet let došlo po celém území České republiky k vzestupu výstavby, svědčí tomu i stěhování lidí z velkých měst do příměstských částí. Z malých městeček se stávají velká města, která v souvislosti s masivní výstavbou pozapomínají na nárůst dopravní a technické infrastruktury a s tím i spojené povinnosti obce zajistit základní předškolní a školní docházku.

Jedním z nástrojů pro regulaci území je územní plánování, které je plně v kompetenci příslušných obcí a musí být v souladu se zájmy územního plánování celého státu. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stanoví samotné projednání územního plánu obce a jaké stavby vyžadují povolení stavebního úřadu. Zejména stanoví výčet staveb, které podléhají vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, ohlášení popřípadě územního souhlasu.

Stavební úřady se v některých případech setkávají s nekáznými stavebníky, kteří buď nevydrží vydání stavebního povolení, popřípadě započnou se samotnou výstavbou bez řádného povolení, popřípadě opatření stavebního úřadu, a to buď z časových důvodů, zejména pak pokud mají uzavřenou smlouvu s dodavatelskou firmou a ze strany obcí se jedná o zajištění základní dopravní a technické infrastruktury. Často se tyto neukáznění stavebníci domnívají, že pokud zaplatí pokutu za přestupek, stavba bude dodatečně povolena. Toto je ale pouze jejich domněnkou, protože v tomto případě se jedná o dvě samostatná řízení.

Ze strany obcí se zejména jedná o nepovolenou dopravní a technickou infrastrukturu, která zpravidla vždy bývá dodatečně povolena. U soukromých subjektů velká část „černých staveb“ bývá dodatečně povolena, v některých případech musí stavební úřad přistoupit k nařízení odstranění stavby.

Bakalářská práce se zabývá komparací stavebního zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) platným do 31.12.2006 se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů v řízení o odstranění stavby a dodatečném povolení. Zejména zkoumá, zda



novela stavebního zákona je příznivější pro stavebníky tzv. „černé stavby“ a jaké jsou s tím spojené důsledky.

# 1. Cíl a metodika bakalářské práce

Cílem bakalářské práce je komparace zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, účinným od 1.1.2006 s předchozí platnou právní úpravou zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v oblasti dodatečného povolení staveb a odstraňování staveb.

Bakalářská práce porovnává výše uvedené druhy řízení, zároveň poukazuje na nové druhy řízení, které přinesla novela stavebního zákona. V průběhu zpracování bakalářské práce nabyla účinnosti od 1.1.2018 novela stavebního zákona, kterou autorka v bakalářské práci zohlednila.

Teoretická část bakalářské práce je řešena na podkladě shromažďování, porovnání a kompletní analýzy v oblasti stavebního práva. Výzkumná část bakalářské práce je řešena prostřednictvím dotazníkového šetření a řízených rozhovorů se stavebníky, kteří se dopustili přestupku na úseku stavebního řádu a řízených rozhovorů s úředníky stavebního úřadu.

Teoretická část bakalářské práce je rozdělena do jednotlivých kapitol a to od počátku historie stavebního práva až po současnost. Autorka se dále zaměřila na kvalifikační požadavky na úředníky stavebního úřadu, které přinesla novela stavebního zákona.

Následující kapitoly jsou zaměřeny na řízení o odstranění stavby, dodatečné povolení stavby a sankce, kde byla provedena komparace starého stavebního zákona s novým stavebním zákonem. V práci byla použita metoda kazuistika, která porovnává a hodnotí jednotlivá řízení. Zejména poukazuje na to, co se změnilo účinností nového stavebního zákona, poukazuje na řízení, která ve stavebním zákoně přibyla. Z hlediska sankcí poukazuje na současnou úpravu stavebního zákona, která je příznivější pro stavebníky, kteří se dopouští přestupků na úseku stavebního řádu.

V oblasti výkonu rozhodnutí mapuje problematiku dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Ve výzkumné části autorka provedla formou rozhovoru se stavebníky analýzu, ve které se zaměřila na stavebníky, kteří se dopustili přestupku na úseku stavebního řádu, a zaměřila se i na důvody, které je vedou k započítání se stavbou, bez řádného

povolání, popřípadě opatření stavebního úřadu. Taktéž analyzovala, které aspekty vedou stavební úřady k nařízení odstranění stavby a to metodou řízeného rozhovoru.

Nedílnou součástí výzkumné části je i kapitola dotazníkové šetření, která je zaměřena na výčet rozhodnutí o nařízení odstranění staveb, která byla vydána stavebními úřady ve Středočeském kraji ve stanoveném období. Autorka v této části použila metodu formou dotazníku.

## 2. Historie stavebního zákona

### Počátky stavebního práva

Počátky stavebního práva lze datovat již ve 13. století, kdy dochází k zakládání měst.

V souvislosti se zakládáním měst se stává právní zvyklostí regulace obecních staveb, ale i soukromých staveb. Regulovány jsou zejména komunikace, radnice u soukromých staveb dochází k zásahu do vlastnických práv a to z důvodu předcházení požárů<sup>1</sup>.

### K prvním právním normám patří:

- r. 1243 - „Brněnská zakládací práva měst“
- r. 1270 – „Stavební řád královského města Jihlavy“
- r. 1348 – „Zakládací listina Nového Města Pražského“
- r. 1353 - „Brněnská právní kniha“
- r. 1579 – „Městská práva Pavla Kristiána Klatovského z Koldýna“<sup>2</sup>

Ve výše uvedených obdobích byly stavby schvalovány rychtáři – přísežními měšťany. Hlavním požadavkem na povolení stavby bylo zejména posouzení, zda nebudou omezena práva sousedů, obecná bezpečnost a požární bezpečnost.

Následně byly schváleny níže uvedené předpisy:

- r. 1678 - Novoměstský požární řád, jehož hlavním požadavkem státu, byla výstavba bezpečných staveb, byl vydán přísný zákaz povolování a stavění dřevěných staveb.

---

<sup>1</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 1.

<sup>2</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 1-2.

- r. 1787 - Dvorský dekret – zaveden požadavek na překládání plánu novostavby.
- r. 1815 - Pražský stavební řád, kterým byla zavedena žádost o vydání povolení stavby s plánem stavby. Povolení ke stavbě bylo vydáváno s omezenou platností na 3 roky a to i s tzv. „stavěcí cedulkou“. Kolaudační řízení probíhalo za přítomnosti kolaudační komise.
- r. 1833 – 1835 – V platnosti stavební řády se zemskou platností mimo území Prahy, kdy bylo možné opětovné užití dřeva, jako stavebního materiálu u izolovaných staveb na venkově.<sup>3</sup>

## 2.1 Novodobá historie stavebního práva

Stavební právo dle novodobé historie se rozděluje na pět období či etap.

- I. Období (r. 1886 – 1949)
- II. Období (r. 1949 – 1958)
- III. Období (r. 1958 – 1976)
- IV. Období (r. 1976 – 2006)
- V. Období (r. 2006 až dosud)

### 2.1.1 První období (r. 1886 – 1949)

Na území Čech, Moravy a Slezska bylo v platnosti celkem pět stavebních řádů. V Čechách a to pro Prahu, Plzeň a České Budějovice, byl platný zákon č. 40/1886 z.z., stavební řád. Pro zbývající obce v Čechách byl v platnosti zákon č. 5/1889 z.z., stavební řád (Český stavební řád pro venkov), změněný zákonem č. 26/1897 z.z., o stavebních úlevách.

Na Moravě byl v platnosti zákon č. 63/1894 z.z., stavební řád pro města Brno, Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich příměstské obce.

---

<sup>3</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 3-5.

Ve Slezsku byl v platnosti zákon č. 26/1883 z.z., stavební řád pro Slezsko<sup>4</sup>.

Uvedenými předpisy byla zavedena řízení o polohových plánech staveb, pozemky děleny na stavební místa, přičemž dělení pozemku byla omezena 5 letou platností. Dále byly stanoveny stavební čáry a výškové úrovně a stavební řízení byla vedena stavební komisí.<sup>5</sup>

### **2.1.2 Druhé období (r. 1949 – 1958)**

V platnosti zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. První nástroj pro komplexní řešení území namísto dřívějších předpisů<sup>6</sup>.

Následně byla přijata řada stavebních předpisů:

- Vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování obcí,
- Vládní nařízení č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí,
- Nařízení č. 171/1950 Sb., o zboření staveb,
- Vyhláška č. 572/1950 Ú.l., o zastavovacím plánu, o povinnostech místního národního výboru při výstavbě obce, o ochranných pásmech a o vyvlastnění,
- Vyhláška č. 709/1950 Sb., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby,
- Vládní nařízení č. 8/1956 Sb., o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání),
- Vyhláška č. 243/1957 Ú.l., kterou se vydávají prováděcí předpisy k vládnímu nařízení o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání)<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 7-8.

<sup>5</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 9.

<sup>6</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 12.

<sup>7</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 12-13.

V souvislosti s přijatými předpisy se územní plánování měst a obcí stává součástí plánu národního hospodářství bez ohledu na vlivy životního prostředí. Technické požadavky na stavby byly vyjmuty ze zákona a převedeny do prováděcí vyhlášky č. 709/1950 Ú.l. Byly zavedeny tzv. stavební obvody<sup>8</sup>.

### **2.1.3 Třetí období (r. 1958 – 1976)**

V platnosti byly následující předpisy:

- Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování a prováděcí vyhláška č. 153/1959 Ú.l., o územním plánování,
- Zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu a vyhláška č. 144/1959 Ú.l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu,
- Směrnice Státní komise pro techniku pro postup stavebních úřadů při povolování výstavby rodinných domků, rekreačních a drobných staveb (publikována pod č. 9 v částce 7/1966 Sbírký směrnic pro národní výbory)<sup>9</sup>.

Uvedenými předpisy bylo zavedeno územní rozhodnutí o umístění stavby bez dalších účastníků řízení, vznikají nové územní plány rajónů, nebyly schváleny technické požadavky na stavby, uplatňují se technické normy závazné od roku 1960.<sup>10</sup>

### **2.1.4 Čtvrté období (r. 1976 – 2006)**

V platnosti byly následující předpisy:

- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcí vyhlášky k němu (původní vyhlášky č. 83 – 89/1976 Sb.).

---

<sup>8</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 14.

<sup>9</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 15.

<sup>10</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 16.

- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.
- Vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
- Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
- Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.
- Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (tzv. „bezbariérová vyhláška“)<sup>11</sup>.

Uvedený soubor předpisů založil moderní kodexovou úpravu stavebního práva, která působila 30 let, byť prodělala řadu novelizací, zejména v letech 1992 a 1998. Byla koncipována s nadhledem, i velkou předvídavostí, a dostala se „do krve“ odborné veřejnosti, stavebních úřadů i odborníků z mnoha orgánů veřejné správy.

### **2.1.5 Páté období (r. 2006 až dosud)**

Novodobé období, velmi krátké, které zaznamenalo značný průlom v historii stavebního práva.

Zahrnuje:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákon č. 379/2009 Sb., zákona č. 142/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 257/2013 Sb., zákona č. 39/2015, zákona č. 91/2006 Sb., zákona č. 264/2016 Sb., zákona

---

<sup>11</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 17-18.



č. 298/2016 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 194/2017 Sb., zákona č. 205/2017 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.,

- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentace a způsobu evidence plánovací činnosti,
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebním řádu,
- Vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb,
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb<sup>12</sup>.

### **3. Kvalifikační požadavky na úředníky obecných stavebních úřadů**

Stavební zákon zaznamenal velký průlom a to zejména v kvalifikačních požadavcích na úředníky stavebního úřadu. Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. taxativně vymezuje výčet kvalifikačních požadavků, což předešlá právní úprava stavebního zákona neřešila. Jediným požadavkem byla maturitní zkouška.

Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje fyzická osoba, která má:

- a) *vysokoškolské vzdělání v magisterském nebo bakalářském studijním programu ve studijním oboru stavebního, architektonického nebo právního směru,*

---

<sup>12</sup> MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad-/konzulacni-stredisko/seminare/2015/preznetace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>, s. 23-25.

- b) vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví a 2 roky praxe v oboru stavebnictví,
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví a 3 roky praxe v oboru stavebnictví.<sup>13</sup>

Úředník splňující kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, ale nespĺňující požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>14</sup>, může vykonávat činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky podle tohoto zákona a požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>15</sup>, nejdéle však po dobu 18 měsíců.<sup>16</sup>

Kvalifikační požadavky na vzdělání a praxi musí být vždy splněny, v opačném případě daná osoba nesmí vykonávat činnost na obecném stavebním úřadu.<sup>17</sup>

Na úředníky vykonávající tuto činnost k 1.1.2017 se výše uvedené kvalifikační požadavky nevztahují.

Výjimka z kvalifikačního požadavku na vzdělání úředníků k výkonu činnosti na úseku územního rozhodování a stavebního řádu na obecném stavebním úřadu není přípustná.

### **Závěr:**

Předpokladem pro zavedení minimálních kvalifikačních požadavků pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu, chtěl zákonodárce zajistit vysokou úroveň zaměstnanců vykonávající tuto činnost. Toto však způsobilo velký problém pro obsazení těchto pozic, neboť problematika stavebního úřadu je velmi složitá a finančně nedocenená, proto řada stavebních úřadů řeší problematiku nedostatku zaměstnanců.

---

<sup>13</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 54.

<sup>14</sup> § 21 až § 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

<sup>15</sup> § 21 až § 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

<sup>16</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 54.

<sup>17</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 78-79.

Novela stavebního zákona účinná od 1.1.2018 toto bohužel neřeší a výjimka z předmětného ustanovení není přípustná.

## 4. Odstraňování staveb

Stavební zákon je rozdělen na sedm částí. Problematika odstraňování staveb je upravena v části IV., hlavě I., dílu 3, § 128 – 131 pod názvem odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení.

V případě odstraňování staveb je nutno rozlišovat zejména, zda o povolení odstranění stavby požádá sám vlastník a to dle ustanovení § 128, a nařízení odstranění stavby stavebním úřadem dle ustanovení § 129. V prvním případě jde vždy o oprávnění vlastníka stavby a je pouze na něm, zda se rozhodne jej využít. Zatímco v případě nařízení odstranění stavby, se jedná o povinnost, která je uložena stavebním úřadem a vlastník stavby ji musí splnit ve stanovené lhůtě.<sup>18</sup>

Odstranění stavby je možno provést na základě souhlasu s odstraněním stavby a rozhodnutí, kterým se výše uvedená kapitola bude zabývat.

### 4.1 Ohlášení odstranění stavby

Povinností vlastníka stavby je předem ohlásit stavebnímu úřadu záměr provést odstranění stavby. U staveb které nevyžadují vydání stavebního povolení, ani ohlášení (§ 103 SZ) tato povinnost není, výjimku tvoří stavby veřejné technické infrastruktury uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8 stavebního zákona nebo stavby obsahující azbest, které jsou zdraví škodlivé.<sup>19</sup>

**Ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8 stavebního zákona obsahuje následující výčet staveb:**

- *nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacíh bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná*

---

<sup>18</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 464.

<sup>19</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 329.

*komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektronických přípojek; s výjimkou budov;*

- *distribuční soustava v elektroenergetice s výjimkou budov;*
- *distribuční soustava v plynárenství s výjimkou budov a těžební plynovody;*
- *rozvodné tepelné zařízení s výjimkou budov;*
- *vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační technicky.*<sup>20</sup>

Ohlášení odstranění stavby podává žadatel na příslušném formuláři, který je přílohou vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Ohlášení odstranění stavby obsahuje základní údaje o odstraňované stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby a to svépomocí, popřípadě dodavatelsky, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statické ukazatele u budov obsahující byty.<sup>21</sup>

U staveb, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona, žadatel musí připojit dokumentaci bouracích prací, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů ke způsobu odstranění stavby vyžadovaná zvláštními předpisy, vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.<sup>22</sup>

**Ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona obsahuje následující výčet staveb:**

- *stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,*

<sup>20</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Praha : Anag, 2018, s. 158.

<sup>21</sup> PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, Praha : Grada, 2013, s. 145.

<sup>22</sup> PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, Praha : Grada, 2013, s. 144.

- *podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d<sup>23</sup>),*
- *stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,*
- *stavby do 70 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,*
- *stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2<sup>24,25</sup>*

Dokumentace bouracích prací musí obsahovat situační výkres odstraňované stavby, stručný popis, organizaci bouracích prací, informaci, zda byly dodrženy požadavky dotčených orgánů. Dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se ve trojím vyhotovení.<sup>26</sup>

Pokud je ohlášení úplné a není nutné stanovit podmínky pro odstranění stavby, stavební úřad do 30 dnů vydá souhlas s odstraněním stavby. Stavební úřad doručuje souhlas s odstraněním stavby dotčeným orgánům a vlastníkovi. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli spolu s projektovou dokumentací bouracích prací opatřenou schvalovací doložkou stavebního úřadu.

Na vydaný souhlas s odstraněním stavby se nevztahuje část druhá a třetí zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (§ 9 až 153 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu) tj.

---

<sup>23</sup> § 16 odst. 2 písm. d) SZ – Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy a u staveb v areálu jaderného zařízení, u staveb ropovodů a produktovodů a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více.

<sup>24</sup> § 3 odst. 2 SZ – Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.

<sup>25</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Praha : Anag, 2018, s. 160.

<sup>26</sup> PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, Praha : Grada, 2013, s. 144.

že souhlas s odstraněním stavby není správním rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen správní řád).<sup>27</sup>

Souhlas nelze vydat, pokud stavba projevuje zájem státní památkové péče a zároveň orgán státní památkové péče ve svém závazném stanovisku stanovil podmínky pro její odstranění. Řízení o povolení odstranění stavby se vede také v případě staveb obsahující azbest, u kterých dotčený orgán ve svém závazném stanovisku stanovil podmínky pro její odstranění. V těchto případech je podané ohlášení považováno za žádost o vydání povolení k odstranění stavby, a dnem jeho podání u stavebního úřadu, je zahájeno správní řízení o této žádosti.<sup>28</sup>

V případě, že stavební úřad sdělí stavebníkovi, že může stavbu odstranit pouze na základě povolení, je jeho povinností mu sdělit, jaké podklady k podanému ohlášení (původní žádosti) musí doplnit, aby mohlo být provedeno správní řízení. Správní řízení je zahájeno dnem, kdy žadatel doplní požadované doklady.<sup>29</sup>

Pokud lze odstranění stavby povolit, stavební úřad vydá povolení, které je správním rozhodnutím, a to po provedení řízení a projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.<sup>30</sup>

Stavební zákon umožňuje, aby vlastník stavby požádal přímo o povolení odstranění stavby, tedy není nutné jít zpočátku cestou ohlášení. Postup v řízení o odstranění stavby není upraven ve stavebním zákonu, proto se postupuje podle správního řádu, včetně vymezení účastníků řízení. Nájemci bytů, nebytových prostor a pozemků tvoří výjimku, u nichž výslovně zákon stanoví, že účastníky řízení nejsou. Vlastník stavby má postavení tzv. hlavního účastníka řízení, protože o jeho právu na odstranění stavby bude rozhodováno.<sup>31</sup>

Novelou stavebního zákona č. 183/2006 Sb., došlo ke změně platné právní úpravy (v porovnání s § 128 odst. 2 stavebního zákona, ve znění platném do 31.12.2012) s tím, že odstranění stavby již nelze povolit „mlčky“ (uplatnit fikci

<sup>27</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 468.

<sup>28</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 330.

<sup>29</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 468.

<sup>30</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 468.

<sup>31</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 330.

souhlasu), souhlas s odstraněním stavby musí stavební úřad vydat vždy, a to ve lhůtě do 30 dnů (jde o pořádkovou lhůtu, jejíž marné uplynutí nemá žádné „přímé“ právní následky).<sup>32</sup>

Zákon ukládá vlastníkově, aby zajistil, že odstraní stavbu pomocí stavebního podnikatele, který má takové práce jako předmět své činnosti a je pro ně odborně i technicky vybaven. Předpokladem je znalost právních i technických předpisů a ČSN, které se odstraňováním staveb zabývají. Zákon připouští, aby vlastník odstranil stavbu svépomocí, u které není vyžadováno stavební povolení, pokud však zajistí provedení stavebního dozoru, u staveb obsahující azbest musí dozor provádět pouze stavbyvedoucí.<sup>33</sup>

### **V komparaci s předešlou právní úpravou zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**

Odstraňování staveb bylo upraveno v části druhé stavebního řádu, oddíle 8 – údržba staveb a jejich odstraňování, a to zejména v § 88 až § 93.

K odstranění stavby, pokud nebylo nařízeno, bylo třeba povolení stavebního úřadu. O povolení mohl žádat vlastník stavby. Povolení stavebního úřadu se nevyžadovalo k odstranění zařízení staveniště, jehož dočasnost byla omezena ve stavebním povolení na dobu trvání výstavby, a k odstranění staveb a zařízení, jež nepodléhaly stavebnímu povolení. U drobných staveb, informačních, reklamních a propagačních zařízení stačilo ohlášení lhůty, do kdy budou odstraněny.<sup>34</sup>

#### **Příklad č. 1:**

Rodinný dům o zastavěné ploše 149 m<sup>2</sup>, přízemní s obytným podkrovím, včetně přípojky vodovodní, kanalizační a elektro.

### **Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále též nový stavební zákon):**

---

<sup>32</sup>MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 468.

<sup>33</sup>MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 330.

<sup>34</sup>DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi, 10. Vyd.*, Praha, 2003, s. 183.

Jde se o stavbu určenou proto bydlení, která dle ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona, podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu. Pokud žadatel k žádosti předloží všechny požadované doklady, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby, na podkladě kterého lze stavbu odstranit.

Pokud však ohlášení není úplné a nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, stavební úřad dle ustanovení § 128 odst. 4 nového stavebního zákona rozhodne usnesením, že stavbu projedná v řízení.

**Dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále též starý stavební zákon):**

Jde o stavbu určenou pro bydlení, která podléhá vydání stavebního povolení. Dle ustanovení § 88 odst. 4 stavebního zákona, je k jejímu odstranění nutné rozhodnutí o povolení odstranění stavby.

**Příklad č. 2**

Bytový dům o zastavěné ploše 300 m<sup>2</sup>, o 4. nadzemních podlažích, obsahující 16 bytů, vč. přípojky vodovodní, kanalizační, elektro, zpevněných pochozích ploch a parkoviště.

**Dle nového stavebního zákona:**

Jde o stavbu určenou pro bydlení, která dle ustanovení § 108 odst. 1 stavebního zákona podléhá režimu stavebního řízení. Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu. Pokud žadatel k žádosti předloží požadované doklady, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby, na podkladě kterého lze stavbu odstranit.

**Dle starého stavebního zákona:**

Jde o stavbu určenou pro bydlení, která podléhá vydání stavebního povolení. Dle ustanovení § 88 odst. 4 stavebního zákona, je k jejímu odstranění nutné rozhodnutí o povolení odstranění stavby.



## **Závěr:**

Nový stavební zákon podstatně zjednodušil postup pro odstraňování staveb, pokud jsou dodrženy všechny podmínky stanovené zákonem, lze tyto stavby povolit odstranit na základě ohlášení. Nový stavební zákon nerozlišuje zastavěnou plochu odstraňované budovy, tudíž stavbu rodinného domu, ale i bytového domu, jehož zastavěná plocha překračuje i dvojnásobně, lze odstranit ve stejném režimu.

Tento postup je velkým přínosem jak pro žadatele, tak pro stavební úřady, které nemusí vést klasické správní řízení a obě strany nejsou zatěžovány velkou administrativní činností.

Dle starého zákona mohly být všechny stavby mimo drobných staveb odstraněny na základě rozhodnutí stavebního úřadu, tudíž muselo být vedeno klasické správní řízení. Toto řízení velmi zatěžovalo všechny účastníky řízení a bylo velmi zdlouhavé.

## **4.2 Rozhodnutí o povolení odstranění stavby**

Řízení o povolení odstranění stavby vedou stavební úřady, pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru<sup>35</sup>.

Řízení o povolení odstranění stavby se vede také v případě, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru.<sup>36</sup>

Dojde-li stavební úřad k závěru, že souhlas nelze vydat, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranění stavby projedná ve správním řízení. Usnesení se oznamuje pouze vlastníkově stavby, nelze se proti němu odvolat a podané ohlášení se považuje za žádost o povolení odstranění stavby. V textu zákona je mylně uvedeno, že se usnesení doručuje „stavebníkovi“. Nelze však pochybovat, že se touto osobou myslí

---

<sup>35</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 466.

<sup>36</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 466.

vlastník stavby, protože tato osoba je iniciátorem celého postupu a o jejím právu odstranit stavbu se rozhoduje.<sup>37</sup>

Stavební zákon neupravuje postup stavebního úřadu v tomto řízení, postupuje se proto podle správního řádu, včetně vymezení okruhu účastníků řízení. Výjimku tvoří nájemci bytů, nebytových prostor a pozemků, u nichž zákon výslovně stanoví, že účastníky řízení nejsou. Vlastník stavby bude mít postavení tzv. hlavního účastníka řízení, protože o jeho právu na odstranění stavby bude rozhodováno.<sup>38</sup>

### **Závěr:**

Starý stavební zákon jednoznačně stanovoval okruh účastníků řízení, nový stavební zákon toto taxativně neupravuje, pouze stanovuje, že účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor a pozemků. Pro stavební úřady je zúžení těchto účastníků přínosem, ale pro nájemce není tato úprava příznivá, neboť nemohou v rámci probíhajícího správního řízení uplatňovat svá práva.

## **4.3 Nařízení odstranění stavby**

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení je řešeno v ustanovení § 129 nového stavebního zákona. V ustanovení § 129 odst. 1 nového stavebního zákona je stanoven výčet staveb, u kterých stavební úřad nařídí odstranění stavby.

Ustanovení § 129 odst. 1 nového stavebního zákona uvádí, kdy stavební úřad nařídí odstranění stavby:

- a) *vlastníku stavby, která 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 stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu,*
- b) *vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez*

---

<sup>37</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 330.

<sup>38</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 330.

*opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,*

- c) vlastníku stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5<sup>39</sup>,*
- d) vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám,*
- e) vlastníku nebo stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno, a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení,*
- f) vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání, nebo*
- g) vlastníku stavby dočasné podle § 104 odst. 1 písm. c)<sup>40</sup>, u které uplynula stanovená doba jejího trvání.<sup>41</sup>*

### **4.3.1 Řízení o odstranění tzv. „závadné stavby“**

Důvodem k nařízení odstranění stavby je, že jde o „závadnou stavbu“ tj. stavbu, „která svým závadným stavem ohrožuje život zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob“. Naplnění této zákonné podmínky je první podmínkou pro nařízení jejího odstranění, druhou pak skutečnost že „vlastník stavby přes výzvu, případně rozhodnutí stavebního úřadu (viz § 134 odst. 2 a 3 SZ) ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby“.<sup>42</sup>

Ke zjištění skutečného stavu stavby využívají stavební úřady nástroje, jako jsou kontrolní prohlídky. Konání kontrolní prohlídky je třeba předem řádně oznámit a vyzvat

---

<sup>39</sup> § 176 odst. 5 SZ – Na základě rozhodnutí se podle odstavce 4 může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit.

<sup>40</sup> § 104 odst. 1 písm. c) SZ – Stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnou nelze prodloužit.

<sup>41</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Praha : Anag, 2018, s. 192-193

<sup>42</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 502.

k účasti na ní osoby (včetně zástupců právnických osob), jejichž účast je k naplnění jejího účelu potřebná.<sup>43</sup>

V případě když při kontrolní prohlídce stavební úřad zjistí závadu, jeho prvním úkonem je zde písemná výzva ke zjednání nápravy, tzn. k odstranění závady spolu se stanovením přiměřené lhůty. Pokud vyzvaná osoba ve stanovené lhůtě výzvě nevyhoví, musí stavební úřad nařídít zjednání nápravy – odstranění závady formou rozhodnutí. Jestliže by vzhledem k závažnosti zjištěné závady hrozilo nebezpečí z prodlení, je stavební úřad oprávněn rozhodnout o zjednání nápravy i bez předchozí výzvy.<sup>44</sup>

Stavební úřad musí proto, nejprve dát vlastníkově závadné stavby možnost v přiměřené lhůtě její závadný stav odstranit a teprve v případě, kdy tak vlastník v této lhůtě neučiní, stavební úřad nařídí odstranění stavby.<sup>45</sup>

Jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, nelze odstranění stavby nařídít, dokud nebude zrušeno její prohlášení za kulturní památku podle § 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.<sup>46,47</sup>

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Závady na stavbách byly řešeny v části druhé stavebního zákona, oddíle 9 - státní stavební dohled a to v ustanovení § 102.

Zjistil-li orgán státního stavebního dohledu na stavbě závadu, vyzval podle povahy věci stavebníka, oprávněnou osobu nebo právnickou osobu nebo fyzickou osobu podnikající podle zvláštních předpisů provádějící stavbu, aby zjednali nápravu, nebo upozornil jiný oprávněný orgán, aby učinil potřebná opatření. Nedbala-li osoba výzvy

---

<sup>43</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 343.

<sup>44</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 346.

<sup>45</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 502.

<sup>46</sup> Zákon č. 20/1987 Sb., *Zákon České národní rady o státní památkové péči*, § 8 Zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku.

<sup>47</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 334.

orgánu státního stavebního dohledu, vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým nařídil zjednáání nápravy.<sup>48</sup>

Výkonem státního stavebního dohledu mohli být pověřeni pracovníci:

- všech druhů stavebních úřadů (obecných, speciálních, vojenských staveb a jiných) a to v plném rozsahu,
- obcí, které nebyly stavebním úřadem, bez ohledu, zda vykonávali část pravomocí stavebního úřadu přenesenou na ně podle § 124 stavebního zákona<sup>49</sup> nebo měli jen základní působnost uvedenou v § 122 stavebního zákona<sup>50</sup>. Stavební dohled však vykonávali jen v rozsahu pravomocí, která jim byla svěřena podle citovaného zákona,
- jiných orgánů státní správy, kteří byli podle zvláštních právních předpisů a v jejich mezích oprávněny dohlížet na stavby při jejich provádění, užívání a odstraňování. Šlo např. o pověřené pracovníky živnostenských úřadů, orgánů požární ochrany, hygienické služby bezpečnosti práce a technické zařízení.<sup>51</sup>

### **Závěr:**

Nový stavební zákon omezil oprávnění zjišťovat závady na stavbách pouze na stavební úřady. Stavebním úřadům zároveň rozšířil pravomoci, za kterých mohou provádět kontrolní prohlídky na stavbách a to zejména, zda není ohrožován život a zdraví zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob.

---

<sup>48</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi*, 10. Vyd., Praha, 2003, s. 183

<sup>49</sup> (§ 124 odst. 1 Krajský úřad může na žádost obce, která není stavebním úřadem a má podmínky pro odborné rozhodování o stavebně technických záležitostech, určit, že obec může vykonávat část pravomocí stavebního úřadu).

<sup>50</sup> § 122 odst. 1 Obce, které nejsou stavebními úřady, vykonávají působnost sledující veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby se rozvíjela v souladu se záměry územního plánování; dozírají na stav staveb; kontrolují, zda se stavby a jejich změny, terénní úpravy, práce a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí bez povolení nebo v rozporu s ustanovením zákona.

<sup>51</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi*, 10. Vyd., Praha, 2003, s. 194.

### 4.3.2 Nařízení odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí

Stavbou<sup>52</sup> prováděnou nebo provedenou bez rozhodnutí, lidově nazývanou „černou“ stavbou tedy můžeme chápat a uvažovat každou stavbu anebo část stavby existující, včetně např. změn v užívání části staveb, na které mělo být vydáno nějaké povolení stavebního nebo speciálního stavebního úřadu dle stavebního zákona.<sup>53</sup>

Lze tedy rozlišit dva případy (dvě skupiny případů) jednak ty, kdy stavba byla provedena nebo je prováděna bez příslušného rozhodnutí nebo opatření, nebo jiného úkonu stavebního úřadu, jednak ty, kdy rozhodnutí nebo opatření sice bylo vydáno, ale stavebník postupoval (je-li stavba již dokončena) nebo postupuje (jde-li o stavbu stále prováděnou – rozestavěnou) v rozporu s ním.<sup>54</sup>

V případě stavby prováděné v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu musí jít o podstatnější odchylku, např. od stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, jinak stavební úřad (v případě pouze nepodstatných odchylek) postupuje podle § 121<sup>55</sup> stavebního zákona, kdy je stavebník vyznačí v dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebnímu úřadu předloží spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, pouze fakticky „vezme na vědomí“, aniž by nějak formálně reagoval, a tím je implicitně dodatečně „legalizuje“.<sup>56</sup>

V praxi často nastává situace, kdy se stavební úřad o nepovolené stavbě dozví až na základě podnětu (stížnosti) třetí osoby. Takovým podnětem či stížností však není řízení o odstranění stavby zahájeno. Povinnost zjistit, posoudit a vyhodnotit, zda jde o nepovolenou stavební činnost a jsou dány důvody pro zahájení řízení o odstranění stavby, přísluší výlučně stavebnímu úřadu.<sup>57</sup>

Nepovolené stavby zjišťují stavební úřady na základě kontrolní prohlídky na místě, ze které je pořízen protokol.

---

<sup>52</sup> § 2 odst. 3 SZ – 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. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu).

<sup>53</sup> LÁLÍK, M., *Legalizace staveb*, Praha : Beck, 2012, s. 1.

<sup>54</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 503.

<sup>55</sup> § 121 SZ - Dokumentace skutečného provedení dokončené stavby.

<sup>56</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 503.

<sup>57</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 41.

Protokol musí obsahovat zejména místo, čas, označení úkonů, které jsou předmětem zápisu, údaje umožňující identifikaci přítomných osob, vylíčení průběhu předmětných úkonů, označení správního orgánu a jméno, příjmení a funkci nebo služební číslo oprávněné úřední osoby, která úkony provedla.<sup>58</sup> Kromě protokolu lze pořídít i obrazový záznam.

V případě, že obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad zjistí, že došlo ke stavební činnosti, která nebyla povolena, je povinen z moci úřední zahájit tzv. správní řízení o odstranění stavby.<sup>59</sup>

V prvním případě musí stavební úřad zajistit přerušeni výstavby nepovolené stavby, a to výzvou k bezodkladnému zastavení stavebních prací. Výzva může být vydána ústně v průběhu kontrolní prohlídky do protokolu, popřípadě písemně po skončení kontrolní prohlídky.<sup>60</sup>

Pokud stavebník neuposlechne výzvy, stavební úřad správním rozhodnutím nařídí zastavení prací.<sup>61</sup>

Stavební zákon pojem zahájení stavby taxativně nevymezuje. Za zahájení stavby je možné považovat den, v němž byly započaty práce při vlastním provádění stavby, které mají hmotný výsledek a je možné je ověřit ze zápisu ve stavebním deníku a dle schválené projektové dokumentace stavby.<sup>62</sup>

Problematikou zahájení stavby se zabývají rozsudky Nejvyšších správních soudů č.j. 3 As 17/2008-68 ze dne 24.9.2008<sup>63</sup> a č.j. 4 As 33/2009-156 ze dne 23.9.2010<sup>64</sup>, které konstatují, že za zahájení stavby nelze považovat staveništní přípravu (např. vytyčení stavby před jejím zahájením, či skryvku ornice, kterou je možné vyhodnotit jako nepovolené terénní úpravy).

---

<sup>58</sup> ONDRUŠ, R., Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou, Praha: Linde, 2005, s. 81.

<sup>59</sup> LÁLÍK, M., Legalizace staveb, Praha: Beck, 2012, s. 64.

<sup>60</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 36.

<sup>61</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 36-37.

<sup>62</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 16.

<sup>63</sup> Nejvyšší správní soud, *Rozsudek Nejvyššího správního soudu* [online]. Brno, 2008 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:

<[http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2008/0017\\_3As\\_\\_0800068A\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2008/0017_3As__0800068A_prevedeno.pdf)>, s. 2.

<sup>64</sup> Nejvyšší správní soud, *Rozsudek Nejvyššího správního soudu* [online]. Brno, 2010 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:

<[http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2009/0033\\_4As\\_\\_0900\\_ec6490a9\\_302a\\_406a\\_9f14\\_cd d738c16b34\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0033_4As__0900_ec6490a9_302a_406a_9f14_cd d738c16b34_prevedeno.pdf)>, s. 10.

Řízení o odstranění stavby je zpravidla zahájeno oznámením o zahájení správního řízení o odstranění stavby, které je adresováno účastníkům řízení.<sup>65</sup>

*Účastníky řízení o nařízení odstranění stavby jsou povinný, 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, a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.*<sup>66</sup>

Stavební úřad v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby musí uvést stručný popis odstraňované stavby, její umístění na pozemku a příslušné katastrální území, aby nemohlo dojít k případné záměně za jinou stavbu a zejména ze strany povinného, který převážně vždy brojí proti odstranění stavby.

V oznámení musí stavební úřad neukázněného stavebníka poučit o možnosti požádat o dodatečné povolení stavby, a to do 30 dnů od zahájení řízení.<sup>67</sup>

Poučovací povinnost stavebního úřadu nezahrnuje poskytování komplexního návodu, co by měl účastník v daném případě dělat, aby dosáhl žádaného účinku, ale jen pomoc k tomu, aby mohl zákonem stanoveným způsobem dát najevo, co hodlá v řízení učinit.<sup>68</sup>

Pokud je žádost ve stanovené lhůtě podána, řízení o odstranění stavby se usnesením přeruší a je vedeno řízení o dodatečném povolení, tedy řízení zahájené na žádost.<sup>69</sup> Řízení o odstranění stavby se stává předběžnou otázkou do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o dodatečném povolení stavby, poté může stavební úřad dále pokračovat v řízení.

**Rozhodnutí, která může stavební úřad vydat na podkladě provedeného řízení o dodatečném povolení stavby:**

---

<sup>65</sup> LÁLÍK, M., *Legalizace staveb*, Praha: Beck, 2012, s. 64.

<sup>66</sup> § 129 odst. 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>67</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 334.

<sup>68</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 336.

<sup>69</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 343.



- a) Usnesení o zastavení řízení o odstranění stavby. Usnesení o zastavení řízení vydává stavební úřad po vyřešení předběžné otázky a to v případě, že stavba byla dodatečně povolena. Usnesení o zastavení řízení o odstranění stavby se pouze poznamenává do spisu, účastníci řízení, jsou o tomto úkonu informováni sdělením.
- b) Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Toto rozhodnutí stavební úřad vydá v případě, pokud stavebník nepožádal o dodatečné povolení stavby a pokud byla zamítnuta žádost o dodatečné povolení stavby.
- c) Usnesení o zastavení řízení o odstranění stavby dle ustanovení § 66 odst. 2 správního řádu<sup>70</sup>. Toto usnesení stavební úřad vydává v případě, kdy stavebník sám dobrovolně odstranil stavbu, nebo uvedl do souladu, který odpovídal jejímu povolení. Toto usnesení se pouze poznamenává do spisu a účastníci řízení jsou o tomto úkonu informováni sdělením.
- d) Rozhodnutí dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b), kterým se odstranění stavby nenařídí. Toto rozhodnutí stavební úřad vydá a to v případě, kdy se v průběhu probíhajícího řízení o odstranění stavby prokáže, že stavba byla již řádně povolena, popřípadě nevyžaduje žádné opatření, ani povolení stavebního úřadu.

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Řízení o odstranění stavby bylo řešeno v ustanovení § 88 stavebního zákona.

Stavební úřad z úřední povinnosti zahájil řízení o odstranění stavby, jehož výsledkem bylo dodatečné povolení stavby popřípadě nařízení odstranění stavby.<sup>71</sup>

#### **Závěr:**

Dle nového stavebního zákona je povinností stavebního úřadu v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby poučit neukázněného stavebníka o možnosti

---

<sup>70</sup> § 66 odst. 2 SŘ – Řízení vedené z moci úřední správní orgán usnesením zastaví, jestliže zjistí, že u některého správního orgánu již před zahájením tohoto řízení bylo zahájeno řízení v téže věci, nebo jestliže v řízení, ve kterém nemohou pokračovat právní nástupci, odpadl jeho důvod, zejména jestliže účastník zemřel nebo zanikl, anebo zanikla věc nebo právo, jehož se řízení týká. Toto usnesení se pouze poznamenává do spisu.

<sup>71</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi*, 10. Vyd., Praha, 2003, s. 185.

požádat o dodatečné povolení stavby, a to ve lhůtě do 30 dnů od obdržení výše uvedeného oznámení.

Stavební úřady z moci úřední musí zahájit řízení odstranění stavby, které usnesením přeruší a je vedeno řízení o dodatečném povolení stavby. Řízení o odstranění stavby se stává předběžnou otázkou do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o dodatečném povolení stavby, poté může stavební úřad dále pokračovat v řízení.

Dle starého zákona bylo v rámci řízení o odstranění stavby rozhodnuto buď o povolení stavby anebo o odstranění stavby.

Postup dle nového stavebního zákona je pro stavební úřady administrativně náročnější a to z důvodu, že jsou vedena dvě řízení v téže věci namísto jednoho, což umožňuje řízení oddělit a soustředit se na jejich vedení každé samostatně.

#### **4.3.3 Řízení o odstranění stavby, u níž bylo zrušeno povolení stavby na základě nálezů kulturní památky**

Řízení o odstranění stavby, u níž bylo zrušeno stavební povolení, vedou stavební úřady, pokud v průběhu výstavby dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo archeologických nálezů. Povinností stavebníka je tyto nepředvídané události neprodleně oznámit stavebnímu úřadu, orgánu státní památkové péče, popřípadě orgánu ochrany přírody. Pokud by hrozilo nebezpečí z prodlení, může si orgán státní památkové péče, popřípadě orgán ochrany přírody a krajiny vyhradit pravomoc a zastavit okamžitě stavební práce do 5 pracovních dnů od oznámení nálezů.<sup>72</sup>

Ministerstvo kultury v těchto případech může rozhodnout, že se jedná o nález mimořádného významu a z vlastního podnětu může nález prohlásit za kulturní památku na návrh státní památkové péče nebo Archeologického ústavu Akademie věd České republiky. Rozhodnutí o prohlášení za kulturní památku je zasíláno příslušnému věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu, který v součinnosti s Ministerstvem kultury pravomocné stavební povolení může ve veřejném zájmu změnit, popřípadě zrušit.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup>MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 503.

<sup>73</sup>MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 502 a 631.

Stavebník může uplatnit náhradu nákladů, které mu vznikly a to zejména z důvodu pozastavení stavby, změny, popřípadě zrušení stavebního povolení u Ministerstva kultury ve lhůtě 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí, pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, náhrada zaniká.<sup>74</sup>

#### **Závěr:**

V komparaci se starým stavebním zákonem povinnosti stavebníka a prováděcí firmy jsou totožné a to zejména spočívající v povinnosti neprodleně ohlásit nález. Nový stavební zákon již rozšířil ochranu, nejen z hlediska archeologického, ale i přírody. Novým stavebním zákonem je vyhraněna pravomoc orgánům státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody krajiny rozhodnout o přerušení stavebních prací, toto starý stavební zákona neřešil.

#### **4.3.4 Opakované stavební řízení**

Opakované stavební řízení je vedeno v případě, že stavba byla provedena na základě pravomocného stavebního povolení, které bylo zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu.<sup>75</sup>

V průběhu tohoto řízení je správní orgán vázán právním názorem odvolacího orgánu a je závazný pro opakované stavební řízení. Právní názor odvolacího orgánu může však být revokován aktuální soudní judikaturou vztahující se k danému případu.<sup>76</sup>

Postup v tomto řízení může skončit dvojím způsobem a to opětovným povolením stavby nebo nařízením jejího odstranění. V případě, že stavba nebude povolena, stavební úřad žádost o stavební povolení zamítne a následně vydá rozhodnutí, kterým stavbu nařídí odstranit.<sup>77</sup>

#### **Závěr:**

Předchozí právní úprava na tento postup opakovaného řízení nepamatovala.

---

<sup>74</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 631.

<sup>75</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 335.

<sup>76</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a komentářem*, Praha, 2005, s. 318.

<sup>77</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 508.

#### **4.3.5 Řízení o odstranění dočasné stavby, u které nebyla povolena změna v užívání**

Řízení o odstranění stavby je vedeno v případě, že uplynula stanovená doba jejího trvání a vlastník stavby nepožádal o změnu v užívání, ze stavby dočasné na stavbu trvalou, popřípadě o prodloužení lhůty doby jejího trvání.<sup>78</sup>

V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí stavebníka, že může podat ve lhůtě 30 dnů od obdržení tohoto poučení žádost o prodloužení lhůty doby jejího trvání, popřípadě změny v užívání dočasné stavby na stavbu trvalou.<sup>79</sup>

Pokud v průběhu řízení vlastník stavby podá žádost o změnu v užívání stavby dočasné na stavbu trvalou, popřípadě prodloužení lhůty doby jejího trvání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přerušuje do doby vyřešení výše uvedené žádosti.

#### **Rozhodnutí**

Bude-li žádosti vlastníka stavby vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví, pokud však vydáno nebude, pokračuje dále v řízení o odstranění stavby, kterým rozhodne o nařízení odstranění stavby.

#### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Předchozí právní úprava na tento postup řízení nepamatovala.

#### **4.3.6 Řízení o odstranění stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba dočasnosti 3 let**

Řízení o odstranění staveb, vedou také stavební úřady u staveb do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení a hal do 1000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let. U těchto staveb je jednoznačně stanovena doba dočasnosti a nelze prodloužit dobu

---

<sup>78</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 505.

<sup>79</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 509.

jejího trvání, pouze v případě pokud stavba prvním povolením byla povolena na dva roky, lhůtu lze prodloužit o jeden rok, nesmí však být překročena lhůta tří let.<sup>80</sup>

### **Rozhodnutí**

U staveb u kterých stavební úřad zjistí, že uplynula lhůta tří let, vydá vždy rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Předchozí právní úprava na tento postup řízení nepamatovala, řešila pouze řízení o odstranění dočasné stavby, u níž uplynula stanovená doba jejího trvání, nebo pominul účel, pro který byla zřízena.

### **4.3.7 Řízení o obnovení předcházejícího stavu stavby**

Jde o postup, kdy došlo bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním, k nepovolenému odstranění části stavby a to zejména stavebními úpravami, kterými se nemění vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stavby, zejména se jedná o dispoziční změny stavby a to odstranění stávajících příček uvnitř stavby a dalším obdobným zásahům.<sup>81</sup>

V případě, kdy je třeba nařídit odstranění části stavby, která bude vyžadovat provedení prací k zabezpečení stavebně technického stavu stavby, a podmínek pro její užívání a k jejich provedení je nezbytná projektová dokumentace stavby nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad vlastníku stavby, aby je opatřil ve stanovené lhůtě. Nesplní-li vlastník tuto povinnost, opatří projektovou dokumentaci a jiné podklady sám stavební úřad na náklady vlastníka, s tímto postupem však musí být vlastník seznámen.<sup>82</sup>

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Předchozí právní úprava na tento postup řízení nepamatovala.

---

<sup>80</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 268 a 505.

<sup>81</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 268 a 509 a 510.

<sup>82</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 555.

### **4.3.8 Řízení o odstranění části stavby**

V případě, kdy je třeba nařídit odstranění části stavby a provedení prací, které bude vyžadovat zabezpečení stavebně technického stavu stavby a nezbytné podmínky pro její následné užívání, je ve složitých případech vyžadována projektová dokumentace.

Stavební úřad rozhodnutím nařídí vlastníku stavby opatření potřebných podkladů a zároveň mu stanoví lhůtu k jejich předložení.<sup>83</sup>

Pokud vlastník stavby ve stanovené lhůtě neopatří požadované podklady, učiní tak stavební úřad na náklady vlastníka stavby, přičemž ho s tímto postupem musí seznámit.<sup>84</sup>

Po doložení požadovaných dokladů stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí provedení nezbytných úprav.

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Postup pro pořízení projektové dokumentace je shodný. Předchozí právní úprava po dokončení nezbytných úprav vyžadovala vydání kolaudačního rozhodnutí. Dle současné právní úpravy je povinností vlastníka stavby pouze oznámit jejich dokončení. Stavební úřad provede kontrolní prohlídku, na podkladě které ověřuje, zda byly dodrženy podmínky stanovené v rozhodnutí, kterým nařídil provedení nezbytných úprav a funkčnost stavby.

### **4.3.9 Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce**

Neodkladné odstranění stavby je oprávněn nařídit stavební úřad vlastníku stavby, která ohrožuje životy osob nebo zvířat, tím že hrozí její zřícení. Předpokladem pro vydání nařízení provedení nutných zabezpečovacích prací je špatný technický stav stavby, který ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné její odstranění.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> MALÝ, S. Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013. Praha, 2013, s. 511 a 543.

<sup>84</sup> MALÝ, S. Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013. Praha, 2013, s. 543.

<sup>85</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., Stavební zákon komentář, Praha, 2013, s. 577.

Předpokladem pro vydání výše uvedených rozhodnutí je provedení kontrolní prohlídky na dotčené stavbě, při které stavební úřad zejména zjišťuje a zvažuje, zda jsou objektivně dány skutkové a právní předpoklady, které podmiňují nařízení neodkladného odstranění stavby, popřípadě nutných zabezpečovacích prací na stavbě. Pokud oprávněná úřední osoba nemá kvalifikační požadavky k nimž je třeba odborných znalostí, a odborné posouzení nelze opatřit od jiných správních orgánů, usnesením ustanoví znalce, a o tomto postupu vyrozumí všechny účastníky řízení.<sup>86</sup>

Pokud hrozí nebezpečí z prodlení, stavební úřad zajistí provedení nutných zabezpečovacích prací, popřípadě odstranění stavby, prostřednictvím k tomu oprávněného stavebního podnikatele, kterému může provedení prací přímo nařídít.<sup>87</sup>

Účastníky řízení o neodkladném odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací jsou:

- a) *Osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být přímo dotčeno.*
- b) *Nájemci bytů a nebytových prostor, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena realizací nařízení stavebního úřadu.*
- c) *Stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací a oprávněná osoba, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací.*<sup>88</sup>

## **Rozhodnutí**

Na základě provedené kontrolní prohlídky stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí vyklizení stavby, popřípadě neodkladné odstranění stavby, či nařízení nutných zabezpečovacích prací.

Rozhodnutí může být vyhotoveno písemně, popřípadě vyhlášené ústně. Ústně vyhlášené rozhodnutí se zaznamenává do spisu, správní orgán je povinen bezodkladně

---

<sup>86</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 580.

<sup>87</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 577.

<sup>88</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 362.

písemně potvrdit účastníkovi řízení, který o to požádá, a to zasláním písemného potvrzení zpravidla následující pracovní den.<sup>89</sup>

Obdobně jako u nařízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací, je stavební úřad, pokud hrozí nebezpečí z prodlení, oprávněn nařídit vyklizení stavby ústně na základě provedené kontrolní prohlídky.<sup>90</sup>

Rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce a vyklizení stavby, lze vydat i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby.<sup>91</sup>

Odvolání proti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací a vyklizení stavby nemá odkladný účinek.<sup>92</sup>

Náklady na úhradu neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací nese vlastník stavby. V případě, že byly práce provedeny stavebním podnikatelem a ten se nedohodl s vlastníkem na jejich úhradě, náklady uhradí obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem, který práce nařídil, která je následně vymáhá na vlastníkovu stavby.<sup>93</sup>

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Jde o obdobnou úpravu, kdy nově je důvodem pro nařízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací ohrožení životů a zdraví zvířat, které toto předchozí právní úprava nezahrnovala.

### **Závěrem:**

Povinností vlastníka stavby, popřípadě osoby, která provedla odstranění stavby, je oznámit tuto skutečnost ve lhůtě do 30 dnů od odstranění stavby, příslušnému stavebnímu úřadu.<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a komentářem*, Praha, 2005, s. 227-228.

<sup>90</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 604-605.

<sup>91</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 536.

<sup>92</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 536.

<sup>93</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 536.

<sup>94</sup> ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ K., LACHMANN, M., Potěšil, L., *Stavební zákon komentář*, Praha, 2013, s. 560.



Stavební úřad na základě oznámení o odstranění stavby provede kontrolní prohlídku pozemku, na kterém byla stavba odstraněna a vydá potvrzení o jejím odstranění, a to z důvodu výmazu stavby z evidence katastru nemovitostí.

Stavební úřady nově tyto údaje vkládají do celostátního programového systému RÚIAN, ze kterého čerpají údaje všechny orgány státní správy. I když Katastrální úřady tyto informace čerpají z předmětného programu, přesto vyžadují potvrzení příslušného stavebního úřadu k provedení výmazu stavby z evidence katastru nemovitostí.

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

Řízení o dodatečném povolení stavby je upraveno v části IV., hlavě I., dílu 3, § 129 SZ pod názvem odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení. Ustanovení předmětného paragrafu řeší, jak nařízení odstranění stavby, tak za jakých podmínek je možné stavbu, která byla postavena bez rozhodnutí, popřípadě opatření stavebního úřadu dodatečně povolit, a to zejména v odstavci 2, 3 a 4.

### **5.1 Zahájení řízení o dodatečném povolení stavby**

Řízení o dodatečném povolení stavby je zahájeno dnem, kdy došla žádost o dodatečné povolení stavby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu, a to i když žádost není úplná a neobsahuje veškeré podklady.<sup>95</sup>

Stavební zákon jednoznačně nestanoví, vzor žádosti o dodatečné povolení stavby, a ani není k tomu určen speciální právní předpis. V praxi se často setkáváme s tím, že se pro tento případ používá formulář žádosti o vydání stavebního povolení, pouze dojde ke změně pojmenování na „žádost o dodatečné povolení stavby“.<sup>96</sup>

K žádosti o dodatečné povolení stavby, stavebník předkládá doklady jako k žádosti podle které by se stavba posuzovala, pokud by stavebník nezapočal se stavbou bez povolení, popřípadě opatření stavebního úřadu. Pokud by stavba byla posuzována v režimu územního řízení, stavebník k žádosti o vydání dodatečného povolení stavby předkládá podklady jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí, v případě stavebního povolení předkládá podklady pro vydání stavebního povolení.

---

<sup>95</sup> LÁLÍK, M., *Legalizace staveb*, Praha : Beck, 2012, s. 64.

<sup>96</sup> LÁLÍK, M., *Legalizace staveb*, Praha : Beck, 2012, s. 64.

K žádosti o dodatečné povolení stavby prováděné v rozporu se stavebním povolením, je stavebník povinen předložit ty podklady, které dokumentují a zohledňují odchylky stavby od schválené projektové dokumentace. Stavebník však není povinen opětovně předkládat podklady, jež má stavební úřad k dispozici ze stavebního řízení, a na jejíž obsah a platnost nemá odlišné provádění stavby vliv.<sup>97</sup>

V rámci probíhajícího řízení o dodatečném povolení stavby, stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 - posuzování záměru žadatele v územním řízení a § 110 až 115 – stavební řízení.<sup>98</sup>

Stavbu provedenou, nebo prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s nimi, lze dodatečně povolit, pokud vlastník stavby nebo její stavebník prokáže, že jsou splněny hmotně právní podmínky, které lze systematicky rozdělit do tří skupin:

1. *Stavba není umístěna s rozporu a cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území.*
2. *Není provedena či prováděna na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje.*
3. *Není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.*<sup>99</sup>

Stavební úřad oznámí zahájení řízení o dodatečném povolení stavby všem účastníkům řízení, a dotčeným orgánům státní správy a to minimálně 10 dnů před ústním jednáním. V případě dodatečného povolování staveb, stavební zákon jednoznačně stanoví povinné ohledání na místě stavby. Z místního šetření je vždy pořízen protokol, ve kterém musí být jednoznačně uvedeno v jakém rozsahu je nepovolená stavba rozestavěna a to z důvodu stanovení podmínek pro dokončení stavby

---

<sup>97</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Praha, 2013, s. 336.

<sup>98</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Olomouc : Anag, 2018, s. 193.

<sup>99</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 501 a 506.

v rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.<sup>100</sup> Dále musí protokol obsahovat datum a místo konání, seznam všech přítomných účastníků řízení, číslo parcelní pozemku, na kterém je stavba umístěna, katastrální území, vyjádření účastníků řízení a důvody odepření podpisu protokolu ze strany účastníků řízení. Stavební úřady jako přílohu k zápisu z kontrolní prohlídky pořizují fotodokumentaci nepovolené stavby a to z důvodu jednoznačného prokázání rozestavěnosti stavby, pokud by došlo k následnému napadení rozhodnutí o jejím dodatečném povolení stavby.

V předmětném řízení je uplatňována tzv. koncentrační zásada. Její podstatou je, že účastníci řízení a dotčené orgány statní správy mohou uplatňovat námitky a předkládat důkazy a stanoviska nejpozději při ústním jednání, pokud tak neučiní, k dalším námitkám není přihlédnuto. Na toto musí stavební úřad účastníky řízení upozornit, pokud tak neučiní nelze uplatnit zásadu koncentrace.<sup>101</sup>

## 5.2 Účastníci řízení o dodatečném povolení stavby

Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby, která by byla povolena na podkladě stavebního povolení, jsou osoby uvedené v § 109 odst. 1 stavebního zákona:

- a) *stavebník,*
- b) *vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,*
- c) *vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,*
- d) *vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věčnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčeno,*
- e) *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,*

---

<sup>100</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013.* Praha, 2013, s. 501.

<sup>101</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb.* Brno, 2013, s. 36-37.

- f) *ten, kdo má k sousedním pozemkům nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.*<sup>102</sup>

Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby, pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, jsou rovněž osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona:

*Účastníky územního řízení dle ustanovení § 85 odst. 1 stavebního zákona jsou:*

- a) *žadatel,*
- b) *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.*

*Účastníky územního řízení dle ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou:*

- a) *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,*
- b) *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.*<sup>103</sup>

## **5.3 Rozhodnutí**

### **5.3.1 Dodatečné povolení stavby**

Zákon jednoznačně stanoví, bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, tak v rozhodnutí o dodatečném povolení, musí být stanoveny podmínky pro její dokončení a to v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. V tomto případě musí mít rozhodnutí dva výroky, kdy v prvním výroku je dodatečně povolována již provedená stavba, a ve druhém výroku bude povoleno její dokončení.<sup>104</sup>

Novela stavebního zákona účinná od 1.1.2018, zejména ustanovení § 129 odst. 3 připouští, bude-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba

---

<sup>102</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Olomouc : Anag, 2018, s. 168.

<sup>103</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Olomouc : Anag, 2018, s. 105.

<sup>104</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 507.

uvedená v § 119 odst. 1, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 122 odst. 3 na žádost stavebníka současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby a případně stanovit podmínky pro její užívání.<sup>105</sup>

Ustanovení § 119 taxativně vymezuje stavby, které podléhají vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě kolaudačního rozhodnutí. Velkou novinkou stavebního zákona jsou stavby, a to zejména rodinné domy, jejichž přístavby, nástavby a stavební úpravy nepodléhají kolaudačnímu režimu. Tyto stavby do konce roku 2017 mohl stavebník užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu.

Novelou stavebního zákona oznámení o užívání stavby odpadá. Stavby, které podléhaly oznámení o užívání stavby, bude moci stavebník užívat bez jakéhokoliv dalšího aktu.<sup>106</sup>

Povinností stavebníka je oznámit dokončenou stavbu spolu s žádostí o přidělení čísla popisného prostřednictvím stavebního úřadu. Toto způsobilo velkou problematiku, jak ze strany stavebníků, tak ze strany stavebních úřadů. Velká část stavebních úřadů vidí tento bod jako fatální chybu, a to z důvodu zajištění bezpečnostních podmínek stavby. Řada staveb při závěrečných kontrolních prohlídkách bývá nedokončena, někdy i velmi znatelně, což může způsobit do budoucna velké problémy.

Ze strany stavebníků je velká část staveb financována prostřednictvím hypotečních úvěrů, ke kterému stavebníci musí v určitém časovém horizontu předkládat doklad o jejím dokončení, což v tomto případě bude problematické.

### **5.3.2 Rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby**

Stavební úřad po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby dokončí řízení o odstranění stavby a vydá rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.<sup>107</sup>

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

Řízení o odstranění stavby bylo řešeno v ustanovení § 88 stavebního zákona.

<sup>105</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Olomouc : Anag, 2018, s. 194.

<sup>106</sup> BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*, Olomouc : Anag, 2018, s. 185.

<sup>107</sup> MALÝ, S. *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha, 2013, s. 506 a 507.

Stavební úřad z úřední povinnosti zahájil řízení o odstranění stavby, jehož výsledkem bylo dodatečné povolení stavby, popřípadě nařízení odstranění stavby.<sup>108</sup>

K žádosti o dodatečné povolení stavby stavebník předkládal podklady a doklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení.

### **Závěr:**

Novela stavebního zákona je pro stavebníky přijatelnější a to z důvodu, že již nemusí k žádosti o dodatečné povolení stavby předkládat projektovou dokumentaci stavby jako k žádosti o stavební povolení. Projektová dokumentace je předkládána v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, jako k žádosti podle které by se prvotně posuzovala.

Pro stavební úřady je projednávání řízení o dodatečném povolení podstatně náročnější a to z důvodu, že musí vést dvě řízení a to o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Dle předchozí úpravy stavebního zákona č. 50/1976 Sb., vedl stavební úřad pouze jedno řízení, ve kterém rozhodl o dodatečném povolení stavby popřípadě o povolení stavby. Nyní jsou tato řízení vedena odděleně, což je prakticky velmi administrativně náročné, avšak úředníci se mohou na každé řízení soustředit samostatně.

## **6. Výkon rozhodnutí o odstranění stavby**

Náklady na odstranění stavby nese vždy její vlastník. Tuto povinnost však nemusí vždy dobrovolně splnit a stavební úřad musí náklady na její odstranění uhradit a následně je pak vymáhat po povinném. Stavební zákon nerozlišuje, zda se předmět exekuce nachází v území obce, která zajišťuje působnost stavebního úřadu nebo na území jiné obce, ale v dosahu místní působnosti stavebního úřadu.<sup>109</sup>

Obce, jež zajišťují výkon působnosti stavebního úřadu, musí počítat s insolventností či nekázní povinných osob a proto musí vymezit finanční částku ve svém rozpočtu. Další možností je požádat krajský úřad o financování demolice. U obou případů obce ani kraje nemají žádné rezervované zdroje určené na demolice ve svých

<sup>108</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBORIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi*, 10. Vyd., Praha, 2003, s. 185.

<sup>109</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 36-37.

rozpočtech. Realizace rozhodnutí o nařízení odstranění stavby proto bývá nelehkým úkolem.<sup>110</sup>

Postup správních orgánů při správní exekuci je upraven v hlavě XI části druhé zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Předpokladem pro zahájení exekučního řízení je vykonatelný exekuční titul. Exekuční titul je materiální podmínkou exekuce, je jím listina vydaná správním orgánem, který má předepsanou formu, v níž se ukládá konkrétní osobě povinnost něco v určité době plnit.<sup>111</sup>

Z hlediska materiálního musí každé rozhodnutí, aby bylo vymahatelné obsahovat přesnou individualizaci oprávněného a povinného, přesné plnění a konečně přesně stanovenou lhůtu k plnění. Pokud výše uvedené náležitosti rozhodnutí neobsahuje, nemůže být vykonatelným rozhodnutím a zároveň podkladem pro exekuci.<sup>112</sup>

Z hlediska formálního jsou podmínky vykonatelnosti rozhodnutí určeny právními předpisy, podle kterých je vydáno. Jde o stanovení toho, eventuelně kdy a za jakých podmínek nastává vykonatelnost titulu.<sup>113</sup>

Exekučním titulem, na jehož základě se vydává exekuční výzva nebo exekuční příkaz je:

- a) *vykonatelné rozhodnutí uvedené v § 74 SŘ<sup>114</sup>, nebo*
- b) *vykonatelný smír uvedený v § 141 odst. 8 SŘ.<sup>115,116</sup>*

---

<sup>110</sup> VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL., *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno, 2013, s. 36-37.

<sup>111</sup> Schelleová, I., a kolektiv, *Exekuční řízení*, Praha, 2005, s. 50.

<sup>112</sup> Schelleová, I., a kolektiv, *Exekuční řízení*, Praha, 2005, s. 50.

<sup>113</sup> SCHELLEOVÁ, I., a kolektiv, *Exekuční řízení*, Praha, 2005, s. 51.

<sup>114</sup> § 74 odst. 1 SŘ – rozhodnutí je vykonatelné nabytím právní moci nebo pozdějším dnem, který je v jeho výrokové části uveden. Rozhodnutí je předběžně vykonatelné, pokud odvolání nemá odkladný účinek, § 74 odst. 2 správního řádu - rozhodnutí ukládající povinnost k plnění je vykonatelné, je-li v právní moci a jestliže uplynula lhůta ke splnění povinnosti. Rozhodnutí ukládající povinnost k plnění je předběžně vykonatelné, pokud odvolání nemá odkladný účinek, a byla-li stanovena lhůta ke splnění povinnosti, jejím uplynutím. § 74 odst. 3 správního řádu – ustanovení o vykonatelnosti platí obdobně i pro jiné právní účinky rozhodnutí.

<sup>115</sup> § 141 odst. 8 SŘ – Ve sporném řízení mohou účastníci uzavřít smír, který podléhá schválení správního orgánu. Správní orgán smír schválí, pokud neodporuje právním předpisům nebo veřejnému zájmu.

<sup>116</sup> SCHELLEOVÁ, I., a kol., *Exekuce*, Ostrava, 2008, s. 40.

Zákon jednoznačně stanoví oprávněné subjekty k uplatnění exekučního titulu u exekučního správního úřadu. Prvním subjektem je správní úřad, který vydal rozhodnutí v prvním stupni, nebo který schválil smír. Druhým subjektem k uplatnění exekučního titulu je osoba z něj oprávněná. Jedná se o osobu, v jejíž prospěch musí povinný plnit nebo vůči které je zavázán konkrétní stanovenou a vynutitelnou povinností.<sup>117</sup>

## 6.1 Exekuční výzva

Exekuční výzva je poslední pokus o dobrovolné splnění povinnosti povinným před samotným provedením exekuce. Je plně na zvážení správního orgánu, zda nejprve povinnému zašle exekuční výzvu, popřípadě přistoupí rovnou k exekuci. Správní orgán při svém rozhodování vychází ze znalostí konkrétní situace a dále přihlíží k nebezpečí z prodlení, nebude-li exekuce provedena včas.<sup>118</sup>

Exekuční výzva má formu písemného usnesení, oznamuje se všem účastníkům exekučního řízení, kterým je pouze povinný. Zákon obligatorně stanoví náležitosti exekuční výzvy:

- označení exekučního titulu, na jehož základě se vydává,
- vymezení nepeněžitě povinnosti, která má být splněna, údaje o původní lhůtě, ve které měla být nepeněžitá povinnost splněna, a den k němuž jsou údaje v exekuční výzvě uvedeny,
- určení náhradní lhůty, v níž má být nepeněžitá povinnost splněna,
- upozornění, že pokud nebude nepeněžitá povinnost splněna v určené náhradní lhůtě, exekuční správní orgán po marném uplynutí této lhůty nařídí exekuci.<sup>119</sup>

Zákon vylučuje odvolání jako opravný prostředek proti exekuční výzvě, zvláštní formou opravného prostředku jsou námitky<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 321.

<sup>118</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 329.

<sup>119</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 328-329.

<sup>120</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 329.



### **Exekuci lze provést prostřednictvím:**

- správního orgánu,
- soudního exekutora,
- soudu.

Je plně na zvážení správního úřadu a oprávněné osoby, zda zvolí formu správní exekuce, nebo zda požádají o provedení exekuce pomocí soudního exekutora, popřípadě soudu.<sup>121</sup>

## **6.2 Exekuce provedená prostřednictvím správního orgánu**

Exekuce k vymožení nepeněžitě exekuce lze nařídit a provést těmito způsoby:

- a) náhradním výkonem v případě zastupitelných plnění,
- b) přímým vynucením v případě nezastupitelných plnění, zejména vyklizením, odebráním movité věci a předvedením,
- c) ukládáním donucovacích pokut.<sup>122</sup>

Pro provedení exekuce prostřednictvím správního orgánu byla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR vytvořena metodická pomůcka, podle které postupují všechny stavební úřady v České republice.

K podání návrhu na provedení exekuce je oprávněn správní orgán, který vydal rozhodnutí nebo schválil smír v prvním stupni.<sup>123</sup>

## **6.3 Exekuce náhradním výkonem v případě zastupitelných plnění**

Exekuční správní orgán provede kontrolní prohlídku na místě samém za účelem zjištění, zda uložená povinnost v exekučním titulu, byla povinným ve stanovené lhůtě splněna. Správní orgán provádějící exekuci ověří, zda povinný má trvalý pobyt na místě uvedeném v exekučním titulu, zda je v katastru nemovitostí stále veden jako vlastník

---

<sup>121</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 321.

<sup>122</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 332.

<sup>123</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj - Ministerstvo pro místní rozvoj – *Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady* [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.mmr.cz/getmedia/d96d4621-9234-4abc-bb6a-9c1a3e217a3f/Exekuce>>, s. 3.

stavby, která měla být odstraněna. Exekuční správní orgán osloví společnosti s odpovídajícím předmětem činnosti. Při výběru firmy postupuje podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.<sup>124</sup>

Exekuční správní orgán uzavře s vybranou společností smlouvu o provedení prací dle exekučního titulu a následně nařídí exekuci vydáním exekučního příkazu, který musí zejména obsahovat práce a výkony, které měl povinný provést, a nyní budou provedeny prostřednictvím exekučního řízení. Exekuční příkaz musí zejména obsahovat označení exekučního titulu, na základě kterého se vydává, vymezení nepeněžitě povinnosti, která má být splněna a dále způsob, jakým bude exekuce k vymožení nepeněžitě povinnosti provedena a upozornění, že práce budou provedeny na náklady a nebezpečí povinného s tím, že správní úřad neodpovídá za škodu na věcech či právech, které povinnému provedenou exekucí vzniknou a oprávněná úřední osoba, která je pověřena k zabezpečení prací a výkonů spojených s exekucí.<sup>125</sup>

#### **6.4 Exekuce přímým vynucením v případě nezastupitelných plnění**

Samotné provedení exekuce je zabezpečováno zaměstnanci exekučního správního orgánu v případě vyklizení stavby, bytu, místnosti nebo jiného prostoru, jejíž odstranění bylo nařízeno. Vyklizení stavby často probíhá za přítomnosti Policie ČR z důvodu zajištění respektive vyvedení osob neoprávněně užívající stavbu.

Exekuční správní orgán může provedení prací zajistit u třetí osoby, což zvýší finanční prostředky na samotné vynaložení pověřené společnosti s oprávněním vstoupit na pozemek třetích osob při výkonu exekuce.<sup>126</sup>

Nejčastějším ze způsobů exekuce přímým vynucením je vyklizení objektu. Vyklizení nemovitosti je možné provést i bez ohledu na vlastnictví či samotný způsob jejího užívání. O provedení exekuce vyrozumívá exekuční správní úřad povinného

---

<sup>124</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj - Ministerstvo pro místní rozvoj – *Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady* [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.mmr.cz/getmedia/d96d4621-9234-4abc-bb6a-9c1a3e217a3f/Exekuce>>, s. 8.

<sup>125</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj - Ministerstvo pro místní rozvoj – *Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady* [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.mmr.cz/getmedia/d96d4621-9234-4abc-bb6a-9c1a3e217a3f/Exekuce>>, s. 8.

<sup>126</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj - Ministerstvo pro místní rozvoj – *Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady* [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.mmr.cz/getmedia/d96d4621-9234-4abc-bb6a-9c1a3e217a3f/Exekuce>>, s. 6.

zpravidla písemně minimálně 5 dní předem, není vyloučeno i ústní vyrozumění pokud je řádně zaprotokolováno, které bývá realizováno v případě, kdy objekt bezprostředně ohrožuje život a zdraví lidí.<sup>127</sup>

O provedeném vyklizení exekuční správní orgán vyrozumívá obec, v jejímž katastru se nemovitost nachází. Exekuční správní orgán požádá o zajištění přítomnosti nezávislé osoby při provádění exekuce, kterou může být zaměstnanec obce.<sup>128</sup>

V případě, že oprávněná úřední osoba zjistí, že se ve vyklizované nemovitosti nachází osoba, která ji odmítá dobrovolně opustit a jejíž násilné vykázaní by mohlo vážně ohrozit její zdravotní stav, i samotná manipulace s jejími věcmi by mohla taktéž ohrozit její zdravotní stav, tak exekuci nelze provést.<sup>129</sup>

Vyklízí-li se byt nebo místnost sloužící k bydlení exekuční správní úřad provede exekuci pouze v případě, pokud má povinný zajištěnou bytovou náhradu. O bytové náhradě rozhoduje orgán příslušný k rozhodnutí o vyklizení bytu. Pokud není zajištěna bytová náhrada povinnému, exekuční správní orgán exekuci přeruší, popřípadě odloží.<sup>130</sup>

## 6.5 Ukládání donucovacích pokut

Ukládání donucovacích pokut je prostředek směřující ke splnění vynucení uložené povinnosti, který nelze použít, pokud hrozí nebezpečí z prodlení a je ohrožen účel exekuce možnými průtahy.<sup>131</sup>

Exekuční správní orgán je oprávněn provádět exekuci ukládáním donucovacích pokut až do výše samotných nákladů náhradního výkonu, přičemž horní hranice celkové výše pokuty je omezena výší těchto nákladů. Kde není možné náhradní výkon provést z nejrůznějších důvodů, a ani nelze stanovit výši nákladů na něj, exekuční správní orgán může uložit donucovací pokutu do výše stanovené zákonem a to max. 100.000 Kč.<sup>132</sup>

Četnost ukládání pokut je na uvážení exekučního správního orgánu, které je vydáváno formou správního rozhodnutí. Výroková část rozhodnutí musí obsahovat termín zaplacení pokuty, lhůta nesmí být kratší než 15 dnů od nabytí právní moci

<sup>127</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 350.

<sup>128</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 351.

<sup>129</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 351.

<sup>130</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 351-352.

<sup>131</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 367.

<sup>132</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 367.

rozhodnutí. Předpokladem pro vydání dalšího rozhodnutí o uložení donucovací pokuty je fakt, že předchozí rozhodnutí o donucovací pokutě je pravomocné.<sup>133</sup>

## 7. Sankce

Pokud stavební úřad zjistí jakoukoli činnost, která je dle stavebního zákona považována za protiprávní jednání, je jeho povinností zahájit přestupkové řízení. Toto řízení je zejména zahajováno souběžně s řízením o odstranění nepovolené stavby, popřípadě s řízením o dodatečném povolení stavby.

Smyslem předmětné právní úpravy je oprávnění správního orgánu postihnout pokutou stavebníka, který porušuje právem předepsané povinnosti, s cílem dosáhnout nápravy<sup>134</sup>.

Skutkové podstaty přestupků fyzických, právnických nebo podnikajících osob a sankce za ně jsou taxativně vymezeny ve stavebním zákoně a to zejména v ustanovení § 178 až § 181.

V řízení o přestupcích postupují stavební úřady dle zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Správní řád má v tomto případě pouze působnost subsidiární.

Definice přestupku je vymezena v ustanovení § 5 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, která má několik aspektů vzájemně spolu souvisejících. Přestupek je společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen, vykazuje znaky stanovené zákonem a není trestným činem.<sup>135</sup>

Dobou spáchání přestupku je doba ukončení jednání a odpovědnost za přestupek se posuzuje podle zákona účinného v době, kdy byl spáchán.<sup>136</sup>

Stavební zákon člení přestupky na 4 kategorie, za které lze uložit pokuty v rozmezí od 0 až do 200.000 Kč, 500.000 Kč, 1.000.000 Kč a 2.000.000 Kč.

### **V komparaci s předešlou právní úpravou stavebního zákona č. 50/1976 Sb.**

<sup>133</sup> ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*, Praha, 2005, s. 367.

<sup>134</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P., *Stavební právo v teorii a praxi*, Praha, 2011, s. 157.

<sup>135</sup> KOČÍ, R., *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich*, Praha : Leges, 2017, s. 22.

<sup>136</sup> KOČÍ, R., *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich*, Praha : Leges, 2017, s. 18-19.

Dřívější právní úprava stavebního zákona řešila přestupky občanů proti stavebnímu řádu v § 105 a správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob v ustanovení § 106.

Pokuty za přestupky fyzických osob byly stanoveny v rozpětí od 0 až do max. výše 100.000 Kč, přičemž u některých druhů přestupků byla stanovena minimální výše v rozpětí 10.000 Kč až 50.000 Kč. Pokuta pro právnické osoby mohla být udělena ve výši od 0 až do 1.000.000 Kč.<sup>137</sup>

### **Závěr:**

Stavební zákon účinný od 1.1.2018 byl rozšířen o nové typy řízení a s tím i spojené nové skutkové podstaty přestupků, kde nejsou omezeny spodní hranice oproti dřívější platné právní úpravě stavebního zákona.

Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, účinný od 1.7.2017 vypustil pojem delikty a všechna protiprávní jednání jsou nazývány přestupky.

## **8. Dotazníkové šetření**

Při zpracování bakalářské práce bylo provedeno dotazníkové šetření v rámci celého Středočeského kraje, který sčítá celkem 105 stavebních úřadů. Z toho se dotazníkového šetření zúčastnilo celkem 104 stavebních úřadů, pouze jeden stavební úřad se dotazníkového šetření nezúčastnil, což lze považovat za vypovídající vzorek.

Dotazníkové šetření zpracovávaly stavební úřady v celé České republice a to na základě požadavku Ministerstva pro místní rozvoj, které uvažuje o možnosti financování výkonů rozhodnutí přímo ze svého rozpočtu, nikoli z rozpočtů obcí, což bývá velmi problematické. Předpokladem dotazníkového šetření Ministerstva pro místní rozvoj bylo zejména zjištění, kolik je vydáno pravomocných a vykonatelných rozhodnutí ve věci nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení a s tím spojené náklady.

---

<sup>137</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O., *Stavební zákon v teorii a praxi*, 10. Vyd., Praha, 2003, s. 202-211.

Data uvedená ve výše uvedené tabulce jsou zpracována za období od 1.1.2014 do 30.6.2017.

Tabulka č. 1<sup>138</sup>

Krajský úřad Středočeského kraje		Počet vydaných a pravomocných rozhodnutí SÚ (od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2017)	→z toho počet vydaných, pravomocných a vykonatelných rozhodnutí SÚ (k 30. 6. 2017)	→z toho počet vydaných exekučních příkazů na náhradní výkon dle § 112 písm. a) SŘ (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)	→z toho počet dosud neprovedených exekučních příkazů (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)
Rozhodnutí SÚ podle:							
1.	§ 135 odst. 1 SZ <sup>139</sup>	35	29	4	1 770 000	1	950 000
2.	§ 135 odst. 2 SZ <sup>140</sup>	94	70	3	787 000	11	650 000

<sup>138</sup> Zdroj: Krajský úřad Středočeského kraje, r. 2017

<sup>139</sup> § 135 odst. 1 SZ - stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením.

<sup>140</sup> § 135 odst. 2 SZ – stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

Krajský úřad Středočeského kraje		Počet vydaných a pravomocných rozhodnutí SÚ (od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2017)	→z toho počet vydaných, pravomocných a vykonatelných rozhodnutí SÚ (k 30. 6. 2017)	→z toho počet vydaných exekučních příkazů na náhradní výkon dle § 112 písm. a) SŘ (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)	→z toho počet dosud neprovedených exekučních příkazů (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)
Rozhodnutí SÚ podle:							
3.	§ 137 SZ <sup>141</sup>	32	29	1	2 220 000	1	2 020 000
4.	§ 139 SZ <sup>142</sup>	59	45	2	600 000		
5.	§ 140 SZ <sup>143</sup>	9	8				

<sup>141</sup> § 137 SZ – nezbytné úpravy.

<sup>142</sup> § 139 SZ – údržba stavby.

<sup>143</sup> § 140 SZ – vyklizení stavby.



**Tabulka č. 2**<sup>144</sup>

Krajský úřad Středočeského kraje		Počet vydaných a pravomocných rozhodnutí SÚ (od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2017)	→ z toho počet vydaných, pravomocných a vykonatelných rozhodnutí SÚ (k 30. 6. 2017)	→ z toho počet vydaných exekučních příkazů na náhradní výkon dle § 112 písm. a) SŘ (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)	→z toho počet dosud neprovedených exekučních příkazů (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)
Rozhodnutí SÚ podle:							
1.	§ 129 odst. 1 písm. a) SZ <sup>145</sup>	97	66	6	187 000		
2.	§ 129 odst. 1 písm. b) SZ <sup>146</sup>	321	178	13	10 019 000	13	7 665 000

<sup>144</sup> Zdroj: Krajský úřad Středočeského kraje, r. 2017.

<sup>145</sup> § 129 odst. 1 písm. a) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu.

Krajský úřad Středočeského kraje		Počet vydaných a pravomocných rozhodnutí SÚ (od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2017)	→ z toho počet vydaných, pravomocných a vykonatelných rozhodnutí SÚ (k 30. 6. 2017)	→ z toho počet vydaných exekučních příkazů na náhradní výkon dle § 112 písm. a) SŘ (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)	→z toho počet dosud neprovedených exekučních příkazů (k 30. 6. 2017)	Předpokládaný objem finančních prostředků (odhad v Kč)
Rozhodnutí SÚ podle:							
3.	§ 129 odst. 1 písm. c) SZ <sup>147</sup>	4	3		4 500 000	1	650 000
4.	§ 129 odst. 1 písm. d) SZ <sup>148</sup>	12	8	1	80 000	1	
5.	§ 129 odst. 1 písm. e) SZ <sup>149</sup>	1	1				

<sup>146</sup> § 129 odst. 1 písm. b) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.

<sup>147</sup> § 129 odst. 1 písm. c) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno pod § 176 odst. 5.

<sup>148</sup> § 129 odst. 1 písm. d) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám.

Krajský úřad Středočeského kraje		Počet vydaných a pravomocných rozhodnutí SÚ <i>(od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2017)</i>	→ z toho počet vydaných, pravomocných a vykonatelných rozhodnutí SÚ <i>(k 30. 6. 2017)</i>	→ z toho počet vydaných exekučních příkazů na náhradní výkon dle § 112 písm. a) SŘ <i>(k 30. 6. 2017)</i>	Předpokládaný objem finančních prostředků <i>(odhad v Kč)</i>	→z toho počet dosud neprovedených exekučních příkazů <i>(k 30. 6. 2017)</i>	Předpokládaný objem finančních prostředků <i>(odhad v Kč)</i>
Rozhodnutí SÚ podle:							
6.	§ 129 odst. 1 písm. f) SZ <sup>150</sup>	8	6				

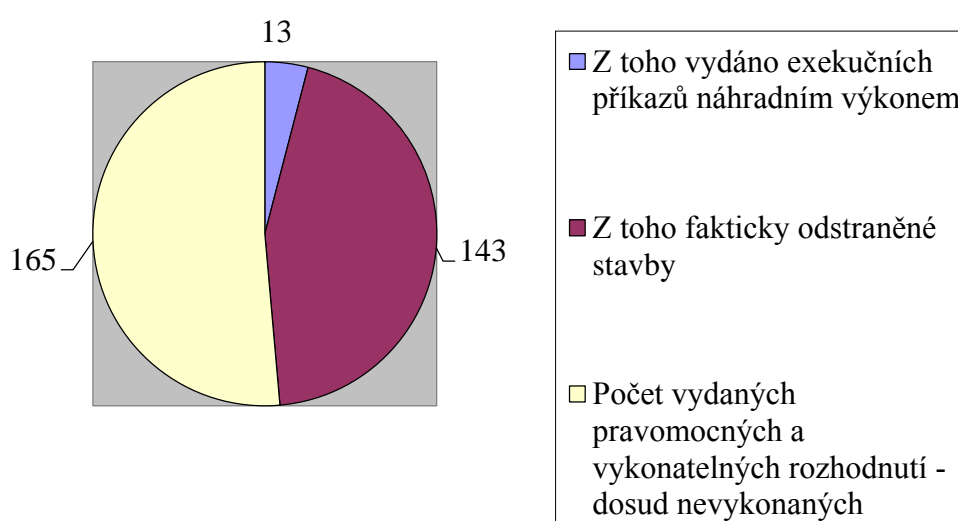
<sup>149</sup> § 129 odst. 1 písm. e) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku nebo stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno, a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení.

<sup>150</sup> § 129 odst. 1 písm. f) SZ – stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání

Z dotazníkového šetření se bakalářská práce zaměřila na ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kdy stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která byla provedena bez řádného povolení, a nebylo vydáno dodatečné povolení.

### **Pravomocná a vykonatelná rozhodnutí § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona**

**Graf č. 1**<sup>151</sup>



Ve Středočeském kraji bylo vydáno těchto rozhodnutí za období od 1.1.2014 do 30.6.2017 celkem 321, tento počet zahrnuje součet, vydaných pravomocných rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Z počtu 321 je celkem 178 pravomocných a vykonatelných rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Dále z uvedených údajů vyplývá, že bylo vydáno celkem 13 exekučních příkazů náhradním výkonem s předpokládaným odhadem finančních prostředků 7 665 000 Kč, tyto příkazy nebyly doposud provedeny. Z uvedeného dále vyplývá, že z počtu 321 vydaných rozhodnutí o nařízení odstranění stavby bylo celkem 143 staveb odstraněno stavebníky, aniž by stavební úřad musel sám provádět výkon rozhodnutí.

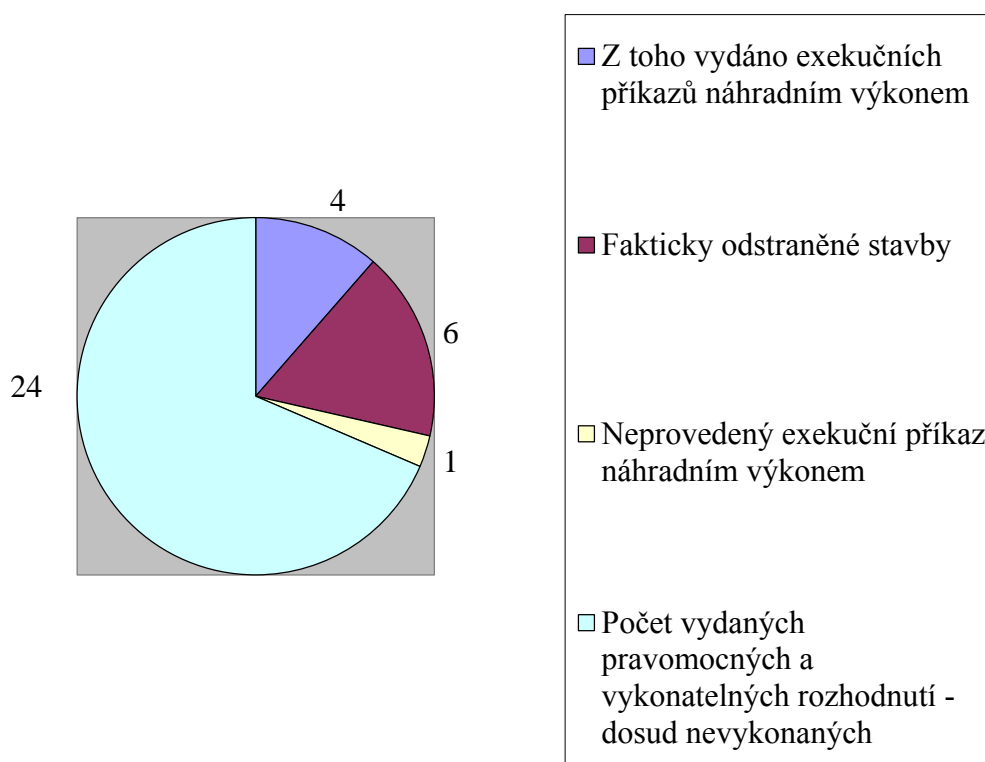
Z dotazníkového šetření se bakalářská práce dále zaměřila na ustanovení § 135 odst. 1 stavebního zákona, kdy stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné

<sup>151</sup> Zdroj: Vlastní, autorka 2018

odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením.

### Pravomocná a vykonatelná rozhodnutí § 135 odst. 1 stavebního zákona

Graf č. 2<sup>152</sup>



Ve Středočeském kraji bylo za období od 1.1.2014 do 30.6.2017 vydáno celkem 35 pravomocných rozhodnutí dle ustanovení § 135 odst. 1 stavebního zákona. Z celkového součtu je 29 pravomocných a vykonatelných rozhodnutí, z toho vydány 4 exekuční příkazy náhradním výkonem, 1 exekuční příkaz náhradním výkonem nebyl doposud proveden. Z uvedeného součtu bylo 6 staveb fakticky odstraněno samotnými stavebníky. Předpokládané náklady na odstranění staveb činí 1 770 000 Kč.

## 9. Rozhovor se stavebníky

Při zpracování bakalářské práce byl proveden rozhovor se stavebníky, kteří se dopustili přestupku na úseku stavebního řádu. Tito stavebníci byli přednostně vytipováni a získání rozhovoru s nimi nebylo snadné, a to z důvodu obav o zachování svého soukromí, tudíž v rozhovoru nebudou uváděny jejich iniciály.

<sup>152</sup> Zdroj: Vlastní, autorka 2018

Autor oslovil jak fyzické, tak i právnické osoby ze středočeského kraje.

**Rozhovor s prvním stavebníkem, jedná se o podnikající osobu ve stavebnictví<sup>153</sup>:**

Otázka č. 1 – Dopustil jste se někdy přestupku na úseku stavebního řádu?

Odpověď: Ano, dopustil jsem se přestupku na úseku stavebního řádu.

Otázka č. 2 – Dopustil jste se přestupku jako právnická nebo fyzická osoba?

Odpověď: Přestupku jsem se dopustil jako právnická osoba, ale i jako fyzická osoba.

Otázka č. 3 – Jakého přestupku (dříve deliktu) jste se dopustil na úseku stavebního řádu?

Odpověď: U fyzické osoby se jednalo o stavbu rodinného domu bez řádného stavebního povolení. U právnické osoby o překročení stavby nad rámec povolení.

Otázka č. 4 – Jaký důvod Vás vedl ke spáchání přestupku?

Odpověď: V prvním případě byly příčinami podjatost stavebního úřadu a zjevné ovlivnění vedením úřadu a z toho resultující jako důsledek moje občanská neposlušnost. V druhém případě opomenutí či jistá nedbalost.

Otázka č. 5 – Dopustil jste se přestupku úmyslně nebo z nedbalosti?

Odpověď: Jak je již výše řečeno, jednalo se spíše o nedbalost než úmysl.

Otázka č. 6 – Byla Vám udělena sankce za přestupek? Pokud ano, její výše byla v horní popřípadě dolní hranici?

Odpověď: Ano, v prvním případě byla udělena sankce ve výši 35.000,- Kč, v druhém případě také avšak menší, přesnou částku si již nepamatuji.

Otázka č. 7 – Proč jste započal se stavbou bez řádného povolení?

---

<sup>153</sup> Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, ze dne 16.1.2018.

Odpověď: Zjevná vůle úředníků úřadu vyvolávala nevoli a bylo zjevné, že i přes nadprůměrné plnění požadavků úředníků nebude možné získat stavební povolení, došlo k posunu v psychice stavebníka a vnímání nezákonnosti, přičemž jako jedinou alternativou se jeví řešení v podobě vlastního postupu, tedy započetí stavby bez řádného povolení. Stavebník jednoduše dospěl k závěru, že úřednická zvůle mu nedovolí zahájit stavbu po mnoho let a proto prostě postaví bez povolení. Pozdější vývoj událostí dal stavebníkovi bohužel zcela za pravdu. V druhém případě se jednalo o ne zcela přehledný případ a stavebník se nezdráhal ani předtím příslušné povolení získat. Z větší části se jednalo o promeškání lhůt a rozsah stavby, který byl zjištěn teprve ex post. Stavba byla započata se souhlasem stavebního úřadu a stavebník přesáhl limit, který byl stanoven ve výše uvedeném povolení stavebního úřadu.

Otázka č. 8 – Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení, zejména všechny stavby rodinných domů lze povolit na ohlášení a vodní díla lze povolit součástí stavby hlavní. Domníváte se, že novela stavebního zákona bude motivující pro stavebníky, aby nezapočali se stavbou bez řádného opatření, popřípadě povolení stavebního úřadu?

Odpověď: Především je nutné připomenout, že odbornou veřejností hlasitě proklamované zjednodušení stavebního řádu takto laická veřejnost nevnímá. Neustále dochází ke střetu odborné teorie a každodenní praxe. To připomíná obecnou tvorbu nařízení a vyhlášek, které často nereflektují realitu a naopak vytváří komplikované legislativní prostředí, se kterým se stavebníci špatně vyrovnávají. Chybí velmi logická a realitě blízká zákonná báze, která by byla jednoduše pochopitelná a především splnitelná pro běžného občana, který nebude nucen ji obcházet. Přidá-li se přirozená osvěta, tedy pochopitelné vzdělání široké veřejnosti, lze se domnívat, že případů černých staveb podstatně ubude.

Otázka č. 9 – Byla Vaše stavba řádně dodatečně povolena, popřípadě nařízeno její odstranění?

Odpověď: Ano, obě stavby byly dodatečně povoleny.

Otázka č. 10 – O stavbě se kterou jste započal bez řádného povolení, se stavební úřad dozvěděl na udání nebo z vlastního podnětu?

Odpověď: Úsměvný dotaz, zejména v národě, který je v disciplíně udávání, donášení dosáhl mnoha rekordů. I největší samotář se nemusí cítit v této zemi ponechán sám sobě, protože je stále mnoho párů očí, kteří s úzkostlivou starostí nepřetržitě sledují, jak se mu daří. Pokud se mu náhodou daří lépe, než jsou pozorovatelé schopni snést (a stavba je jistým symbolem, že se někomu daří dobře), ihned se informují o příčinách, proč tomu tak je, a zdali je vše tak, jak má být. Iniciativní spoluobčané bez vyzvání přijali úlohu dozoru, který stále bdí nad pravou nebo domnělou zákonností všech procesů, vstupují do nich bez zbytečných průtahů, ohlásí všem úřadům cokoliv, co považují buď za neobvyklé, nebo z jejich pohledu za nesprávné. Jako pilní mravenci tak ulehčují práci úředníkům, a to nejen stavebního úřadu, protože jim neúnavně donesou a ohlásí vše, co se v každém koutě svěřeného území šustne. Stavební úřad se dozví vše, ale jen menšinu z vlastního šetření.

**Rozhovor s druhým stavebníkem, jedná se o fyzickou osobu<sup>154</sup>:**

Otázka č. 1 – Dopustil jste se někdy přestupku na úseku stavebního řádu?

Odpověď: Ano, dopustil jsem se přestupku na úseku stavebního řádu.

Otázka č. 2 – Dopustil jste se přestupku jako právnická nebo fyzická osoba?

Odpověď: Přestupku jsem se dopustil jako fyzická osoba.

Otázka č. 3 – Jakého přestupku jste se dopustil na úseku stavebního řádu?

Odpověď: Provedl jsem stavební úpravy bytu v bytovém domě bez řádného stavebního povolení.

Otázka č. 4 – Jaký důvod Vás vedl ke spáchání přestupku?

---

<sup>154</sup> Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, dne 15.1.2018.



Odpověď: Nevěděl jsem, že se jedná o přešupek na úseku stavebního řádu.

Otázka č. 5 – Dopustil jste se přešupku úmyslně nebo z nedbalosti?

Odpověď: Přešupku jsem se dopustil z nedbalosti.

Otázka č. 6 – Byla Vám udělena sankce za přešupek? Pokud ano, její výše byla v horní popřípadě dolní hranici?

Odpověď: Sankce mi nebyla udělena.

Otázka č. 7 – Proč jste započal se stavbou bez řádného povolení?

Odpověď: Zajištění bytové pohody a nevědomost, že stavební úpravy vyžadují povolení stavebního úřadu.

Otázka č. 8 – Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení, zejména všechny stavby rodinných domů lze povolit na ohlášení a vodní díla lze povolit součástí stavby hlavní. Domníváte se, že novela stavebního zákona bude motivující pro stavebníky, aby nezapočali se stavbou bez řádného opatření, popřípadě povolení stavebního úřadu?

Odpověď: Nemyslím si, pokud stavebník bude chtít započít se stavbou bez řádného povolení, tak to také udělá.

Otázka č. 9 – Byla Vaše stavba řádně dodatečně povolena, popřípadě nařízeno její odstranění?

Odpověď: Stavba nebyla povolena, stavebnímu úřadu není doposud známa.

Otázka č. 10 – O stavbě, kterou jste započal bez řádného povolení, se stavební úřad dozvěděl na udání nebo z vlastního podnětu?

Odpověď: Stavebnímu úřadu není stavba doposud známa, pokud budu chtít stavbu řádně povolit, požádám o její povolení, aniž bych oznamoval, že stavbu jsem již provedl.

**Rozhovor s třetím stavebníkem, jedná se o fyzickou osobu, která je úředníkem na stavebním úřadě<sup>155</sup>:**

Otázka č. 1 – Dopustil jste se někdy přestupku na úseku stavebního řádu?

Odpověď: Ano, dopustil jsem se přestupku na úseku stavebního řádu.

Otázka č. 2 – Dopustil jste se přestupku jako právnická nebo fyzická osoba?

Odpověď: Přestupku jsem se dopustil jako fyzická osoba.

Otázka č. 3 – Jakého přestupku jste se dopustil na úseku stavebního řádu?

Odpověď: Provedl jsem stavbu opěrné zdi, která vyžaduje vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Otázka č. 4 – Jaký důvod Vás vedl ke spáchání přestupku?

Odpověď: Stavbu jsem provedl před nástupem na stavební úřad, tudíž neznalost stavebního zákona.

Otázka č. 5 – Dopustil jste se přestupku úmyslně nebo z nedbalosti?

Odpověď: Přestupku jsem se dopustil z nedbalosti.

Otázka č. 6 – Byla Vám udělena sankce za přestupek? Pokud ano, její výše byla v horní popřípadě dolní hranici?

Odpověď: Sankce mi nebyla udělena.

Otázka č. 7 – Proč jste započal se stavbou bez řádného povolení?

Odpověď: Hrozilo sesunutí svahu, takže z bezpečnostních důvodů a neznalosti stavebního zákona.

Otázka č. 8 – Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení, zejména všechny stavby rodinných domů lze povolit na ohlášení a vodní díla lze povolit součástí stavby hlavní. Domníváte se, že novela stavebního zákona bude motivující pro stavebníky, aby

---

<sup>155</sup> Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, dne 17.1.2018.

nezapočali se stavbou bez řádného opatření, popřípadě povolení stavebního úřadu?

Odpověď: Novela stavebního zákona nebude přínosem pro stavebníky. Budou i nadále obcházet stavební zákon a to z důvodu složitého a zdlouhavého získávání stanovisek dotčených orgánů, správců inženýrských sítí a souhlasů vlastníků sousedních pozemků a nemovitostí. Pokud bude stavebníka tlačit čas a s tím související investice, zejména sjednané firmy a s tím spojené penále, příp. státní dotace, obejdou stavební zákon a raději budou posléze čelit následkům dle § 129 stavebního zákona.

Otázka č. 9 – Byla Vaše stavba řádně dodatečně povolena, popřípadě nařízeno její odstranění?

Odpověď: Stavba nebyla povolena, stavebnímu úřadu není doposud známa.

Otázka č. 10 – O stavbě, kterou jste započal bez řádného povolení, se stavební úřad dozvěděl na udání nebo z vlastního podnětu?

Odpověď: Stavba zatím nebyla na stavební úřad nahlášena, ani z vlastního podnětu<sup>156</sup>.

## 10. Rozhovor s úředníky stavebního úřadu

### Rozhovor s 1. úředníkem stavebního úřadu<sup>157</sup>

Otázka č. 1: Při výkonu úředníka na stavebním úřadě jste vydával rozhodnutí o nařízení odstranění stavby?

Odpověď: Ano, před nedávnem jsem vydal rozhodnutí, kterým jsem nařídil odstranění rekreačního objektu.

Otázka č. 2: Z jakého důvodu jste nařídil odstranění stavby?

---

<sup>156</sup> Rozhovor se stavebníkem, stavby realizované ve Středočeském kraji, ze dne 4.2.2018.

<sup>157</sup> Rozhovor s úředníkem stavebního úřadu ve Středočeském kraji, ze dne 1.2.2018.

Odpověď: Stavba byla postavena v rozporu s regulativy daného území a stavebník o její dodatečné povolení nepožádal, přestože byl řádně poučen, že má právo podat žádost o její dodatečné povolení.

Otázka č. 3: Řízení o odstranění stavby je prováděno s místním šetřením, to ani na tomto místním šetření stavebník nepožádal o její dodatečné povolení?

Odpověď: Ano tato jednání jsou prováděna dle zákona s místním šetřením, poprvé za celou dobu své profese jsem se s tímto postupem nesetkal. Stavebník se dostavil na jednání, ale schovával se opodál, neumožnil stavebnímu úřadu provést řádně místní šetření na stavbě.

Otázka č. 4: Jak v tomto případě postupujete a to z důvodu jejího řádného popisu do rozhodnutí o nařízení odstranění stavby?

Odpověď: Stavba přímo přiléhala k veřejné komunikaci, takže stavební úřad provedl šetření z této přilehlé komunikace. Popis stavby již stavební úřad měl k dispozici z předešlé kontrolní prohlídky, na kterou se stavebník dostavil, řádně provedl popis se zákresem do kopie katastrální mapy. V těchto případech je také pořizována fotodokumentace stavby a to z důvodu napadení rozhodnutí. Stavebník úmyslně nepřebírá jemu zaslano korespondenci, užívá fikci doručení písemnosti, což není důvod pro zastavení řízení.

Otázka č. 5: Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení, zejména všechny stavby rodinných domů lze povolit na ohlášení a vodní díla lze povolit součástí stavby hlavní. Domníváte se, že novela stavebního zákona bude motivující pro stavebníky, aby nezapočali se stavbou bez řádného opatření, popřípadě povolení stavebního úřadu?

Odpověď: Stavební zákon přinesl řadu nových zjednodušujících řízení, přesto pokud stavebníci budou chtít páchat přestupky, tak to také učiní. Vizí stavebních úřadu a návrhem nadřízených úřadů v rámci novely stavebního zákona, bylo vypuštění ustanovení, které se týká dodatečného povolení staveb, toto však nebylo přijato. V případě

vypuštění ustanovení o dodatečném povolení staveb, by bylo vždy nařízeno odstranění stavby.

Otázka č. 6: Po dobu působení na stavebním úřadě jste měl možnost setkat se i s předešlou právní úpravou stavebního zákona?

Odpověď: Ano pracoval jsem i s předchozím stavebním zákonem. Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení a to zejména povolení rodinných domů na ohlášení, což nebylo dle předchozí právní úpravy stavebního zákona možné. Stavební zákon ale klade na stavebníky, aby v rámci žádosti předkládali řadu stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury, což je pro stavebníky velmi náročné. Dřívější úprava stavebního zákona takové množství nevyžadovala.

Otázka č. 7: Udělil jste sankci za provedení stavby bez řádného povolení?

Odpověď: Ano, udělil. Stavebník se proti sankci odvolal k nadřízenému orgánu, který ji poměrně dost snížil. Nový stavební zákon totiž oproti předešlému nemá stanovenou výši spodní hranice, což je velkým přínosem pro stavebníky, kteří páchají přestupky. Sankce udělená stavebním úřadem je pro ně přijatelnější, než smluvní pokuta od zhotovitele stavby.

Otázka č. 8: Setkal jste se po dobu svého působení na stavebním úřadě i s přestupkem ze strany obcí?

Odpověď: Ano, setkal. Ze strany obcí se zejména vždy jedná o nepovolenou dopravní a technickou infrastrukturu a minimálně stavby určené pro veřejnost. Obce se zpravidla dopouštějí těchto přestupků z důvodu veřejného zájmu, často jsou k tomuto kroku tlačeny ze strany občanů. Tyto stavby bývají převážně vždy dodatečně povoleny. Na obce jsou kladeny větší požadavky a to zejména, že se jedná o stavby určené pro veřejnost, které podléhají přísnějšímu režimu, zejména požadavkům dotčených orgánů státní správy.

Otázka č. 9: Jakého institutu využíváte při výkonu rozhodnutí o nařízení odstranění stavby?

Odpověď: Výkony rozhodnutí provádíme pomocí soudního exekutora. Před postoupením exekučního titulu exekutorovi, vydáváme exekuční výzvu, ve které ukládáme náhradní lhůtu pro výkon rozhodnutí.

**Rozhovor s 2. úředníkem stavebního úřadu<sup>158</sup>:**

Otázka č. 1: Při výkonu úředníka na stavebním úřadě jste vydával rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.

Odpověď: Ano, vydal jsem rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.

Otázka č. 2: Z jakého důvodu jste nařídil odstranění stavby?

Odpověď: Stavba byla postavena v rozporu s platným územním rozhodnutím daného území.

Otázka č. 3: Stavebník požádal o dodatečné povolení stavby?

Odpověď: Ano stavebník požádal o dodatečné povolení stavby, stavba nebyla dodatečně povolena a to z důvodu, že byla v rozporu s platným územním rozhodnutím daného území.

Otázka č. 5: Novela stavebního zákona přinesla řadu nových řízení, zejména všechny stavby rodinných domů lze povolit na ohlášení a vodní díla lze povolit součástí stavby hlavní. Domníváte se, že novela stavebního zákona bude motivující pro stavebníky, aby nezapočali se stavbou bez řádného opatření, popřípadě povolení stavebního úřadu?

Odpověď: Domnívám se, že pokud stavebníci budou chtít započít bez řádného povolení tak, to také udělají, a to ať stavební zákon obsahuje více zjednodušujících řízení. Velmi častým důvodem, proč stavebníci započnou se stavbou bez řádného povolení, jsou závazky plynoucí ze smlouvy uzavřené s dodavatelem stavby.

Otázka č. 6: Po dobu působení na stavebním úřadě jste měl možnost setkat se i s předešlou právní úpravou stavebního zákona?

---

<sup>158</sup> Rozhovor s úředníkem stavebního úřadu ve Středočeském kraji, ze dne 2.2.2018.

Odpověď: Ano měl jsem možnost pracovat i s předchozí úpravou stavebního zákona. V případě řízení o odstranění stavby, v souvislosti s novým stavebním zákonem, došlo k posunu a to zejména, že řízení o odstranění stavby a dodatečné povolení jsou vedena samostatně. Řízení je sice administrativně náročnější, ale úředníci se mohou soustředit vždy na konkrétní řízení, toto předešla právní úprava neumožňovala.

Otázka č. 7: Udělil jste sankci za provedení stavby bez řádného povolení?

Odpověď: Ano, udělil. Sankce byla udělena ve spodní hranici a stavebník se proti rozhodnutí neodvolal. Sankce byla udělena ve spodní hranici a to z důvodu, pokud by proti ní bylo podáno odvolání, pravděpodobně by byla nadřízeným orgánem snížena.

Otázka č. 8: Ministerstvo pro místní rozvoj v současné době uvažuje o financování výkonů rozhodnutí ze svého rozpočtu, jak se Vám toto zamlouvá?

Odpověď: Je to velmi dobrý nápad, řada stavebních úřadů by toto uvítala a to zejména z důvodu, že jim obce ze svého rozpočtu neuvolňují téměř žádné finanční prostředky na provádění výkonů rozhodnutí.

#### **Závěr dotazníkového šetření a řízeného rozhovoru:**

Z dotazníkového šetření je evidentní, že i novela stavebního zákona, která přinesla řadu nových řízení, nezabránila tomu, aby stavebníci započali se stavbou bez řádného povolení, popřípadě opatření stavebního úřadu. Převážná část staveb, u kterých stavební úřad vydal rozhodnutí o nařízení odstranění staveb, bývá odstraněna samotnými stavebníky v některých případech stavební úřad, musí přistoupit k výkonu rozhodnutí a to prostřednictvím exekutora.

Dále z rozhovorů s vytipovanými stavebníky vyplývá, že převážná část staveb byla provedena z nedbalosti a neznalosti stavebního zákona. O stavbách, se kterými stavebníci započali bez řádného povolení, se stavební úřad dozvěděl na podkladě stížnosti občanů v některých případech nikoli, svědčí o tom vytíženost stavebních úřadů v celé České republice.

Z rozhovorů s úředníky stavebního úřadu lze konstatovat, že převážná část staveb, u kterých bylo nařízeno její odstranění, jde o stavby, které nejsou v souladu s platnými regulativy daného území, zejména jsou v rozporu s platným územním plánem obce. Velkou problematikou je udělování sankcí, kdy není stanovena spodní hranice a samotný výkon rozhodnutí o odstranění stavby, kdy stavební úřady nedostávají téměř žádné finanční prostředky z rozpočtu obcí na jeho provedení.



## Závěr

Cílem bakalářské práce byla komparace předchozí platné právní úpravy stavebního zákona č. 50/1976 Sb. s novou platnou právní úpravou stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a to zejména řízení o dodatečném povolení stavby a řízení o odstranění stavby.

Novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb., zejména u řízení odstranění stavby na žádost vlastníka umožnila odstraňování staveb rodinných domů, ale i bytových domů tzv. formou ohlášení, což předchozí právní úprava neumožňovala. Namísto klasického správního řízení dle předchozí úpravy stavebního zákona, stavebník ohlásí záměr odstranit stavbu, což je z hlediska časového příhodnější pro stavebníky a z hlediska procesního pro stavební úřady.

V případě nařízení odstranění stavby zahájené z podnětu stavebního úřadu, byla tato řízení dle zákona č. 50/1976 Sb. stavebního zákona, vedena souběžně s řízením o dodatečném povolení stavby. Novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb., umožnila tato řízení oddělit, což je sice pro stavební úřady administrativně náročnější, ale umožňuje soustředit se na každé řízení samostatně. Povinností stavebního úřadu je řádně stavebníky poučit o právu podat žádost o dodatečné povolení stavby, přestože je v rozporu prováděcími vyhláškami stavebního zákona a i v rozporu s platným územním plánem.

V tomto případě bych navrhla úpravu legislativy a to zejména u staveb, u kterých je stavebnímu úřadu od prvopočátku známo, že jsou v rozporu s prováděcími vyhláškami a územním plánem, nařídit ihned jejich odstranění a neumožnit stavebníkovi podat žádost o jejich dodatečné povolení. Pokud však stavba bude provedena v souladu s vyhláškami a regulativy daného území, zpoplatnit tuto žádost poměrně dost vysokým poplatkem a to např. 25.000,- Kč. V porovnání s náklady spočívající na výstavbu např. rodinného domu je tato částka zanedbatelná.

Další myšlenkou je úprava legislativy a to zejména úplné vypuštění ustanovení dodatečného povolení. V tomto případě by nebylo možno dodatečně povolit žádnou stavbu a stavebníci si hodně rozmysleli, zda započnou se stavbou bez řádného povolení. Tento návrh byl již několikrát Krajskými úřady předkládán v souvislosti s úpravou legislativy, bohužel však neprošel.

Z hlediska udělování sankcí je novela stavebního zákona příhodnější zejména pro stavebníky, a to zejména tím, že není stanovena minimální spodní hranice, nový stavební zákon sice z důvodu zavedení nových druhů řízení zvýšil horní hranice sazeb, to však nezabránilo tomu, aby se stavebníci přestali dopouštět přestupků. Předešla právní úprava stavebního zákona, u jednotlivých druhů řízení stanovovala minimální hranice sankcí, což bylo příhodnější pro stavební úřady, které se v současné době potýkají s touto problematikou. Sankce udělená stavebním úřadem a to i v nízké hranici, bývá velmi často nadřízenými orgány ještě ponížena, proto řada stavebních úřadů uděluje sankce minimální, téměř zanedbatelné v porovnání s celkovou hodnotou samotné stavby.

Z hlediska sankcí bych navrhovala úpravu legislativy ve stanovení minimální hranice a to u všech druhů řízení 25.000,- Kč, bez možnosti jejího snížení.

V části bakalářské práce se autorka zabývala, jaké důvody vedou stavebníky k započítání stavby bez řádného povolení stavebního úřadu a zároveň, jaké aspekty vedou stavební úřady k nařízení odstranění těchto nepovolených staveb.

Dle vyjádření samotných stavebníků, lze konstatovat, že velká část staveb provedených bez povolení stavebního úřadu bývá provedena z nedbalosti a neznalosti stavebního zákona.

Z dotazníkového šetření dále vyplývá, že velká část staveb, které stavební úřad nařídil odstranit, jsou odstraněny samotnými stavebníky v malé míře, musí stavební úřad přistoupit k výkonu rozhodnutí. Převážná část výkonů rozhodnutí je prováděna stavebními úřady prostřednictvím soudního exekutora, což bylo ověřeno jak v dotazníkovém šetření, tak i v rozhovorech s úředníky stavebního úřadu a to z důvodu, že jim nejsou poskytnuty finanční prostředky z rozpočtu obcí. Jedním z aspektů při nařízení odstranění stavby je nesoulad s platným územním plánem.

V případě výkonu rozhodnutí bych navrhovala úpravu legislativy a to zejména možnosti jejich financování z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj, popřípadě zřízení odboru na Ministerstvu pro místní rozvoj, kterému bude postoupen spisový materiál a on provede sám výkon rozhodnutí.

Problematika stavebního úřadu je poměrně dost složitá, jak pro stavebníky, tak i pro stavební úřady. V tomto případě bych navrhovala, aby Ministerstvo pro místní

rozvoj, popřípadě Krajský úřad pravidelně poskytovalo školení pro úředníky stavebních úřadů, ze svých rozpočtů. Pro stavebníky bych na stavebním úřadě vyčlenila pracovníka, který bude mít v náplni práce pouze konzultaci a poskytování poradenských služeb ke stavebnímu zákonu.

V současné době se řada stavebních úřadů potýká s nedostatkem zaměstnanců a to zejména z důvodu požadavku vzdělání a praxe, které jsou taxativně stanoveny zákonem. V tomto případě bych navrhovala úpravu zákona a to pouze požadavek stavebního vzdělání, bez požadavku praxe.

Doufejme, že již chystaná další novela stavebního zákona bude v některých návrzích vyslyšena a bude přínosem, jak pro stavebníky, tak pro stavební úřady.

## Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje

1. BLAŽEK, J., *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. Olomouc: Anag, 2017. 343 s. ISBN 978-80-7554-107-9.
2. DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., VOBOŘIL, O. *Stavební zákon v teorii a praxi*. Praha: Linde, 2003. 1051 s. ISBN 80-7201-440-4.
3. KOČÍ, R., *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich s poznámkami a vzory rozhodnutí a jiných správních aktů*. Praha : Leges, 2017. 269 s. ISBN 978-80-7502-207-3.
4. LALÍK, M., *Legalizace staveb*. Praha: C. H. Beck, 2012. 280 s. ISBN 978-80-7179-074-7.
5. MALÝ, S., *Stavební zákon komentář, 2. Aktualizované vydání podle právního stavu k 1.1.2013*. Praha: Wolters Kluwer ČR. 2013. 852 s. ISBN 978-80-7357-985-2.
6. MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň : Aleš Čeněk. 2013. 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.
7. MAREK, K., PRŮCHA, P., *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011. 400 s. ISBN 978-80-87576-00-7.
8. MÁRTON. M., GONSIOROVÁ. B., *Průvodce novým přestupkovým zákonem pro správní praxi*. Praha : Leges. 2017. 272 s. ISBN 978-80-7502-200-4.
9. ONDRUŠ, R., *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha : Linde, 2005. 515 s. ISBN 80-7201-523-0.
10. PLOS, J., *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha : Grada Publishing, 2013. 769 s. ISBN 978-80-247-3865-9.
11. ROZTOČIL, A., HRŮŠOVÁ, K., LACHMANN, M., POTĚŠIL, L., *Stavební zákon, Komentář*. Praha : Beck, 2013. 816 s. ISBN 978-80-7400-462-9.
12. SCHELLEOVÁ, I. A KOL. *Exekuce*. Brno : KEY Publishing, 2008. 216 s. ISBN 978-80-87071-12-4.
13. SCHELLEOVÁ, I. A KOL. *Exekuční řízení*. Praha : Eurolex Bohemia, 2005. 272 s. ISBN 80-86861-46-5.
14. VARVAŘOVSKÝ, P. A KOL. *Veřejný ochránce práv ombudsman stanoviska 11, Odstraňování staveb*. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv, 2013. 178 s. ISBN 978-80-904579-7-3.

## Elektronické zdroje

1. Ministerstvo pro místní rozvoj – *Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady* [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getmedia/d96d4621-9234-4abc-bb6a-9c1a3e217a3f/Exekuce>>.
2. MAREČEK, J., In *Vývoj stavebního práva*, [online]. Ostrava, 2015 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW:<<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/seminare/2015/prezentace/01-vyvoj-stavebniho-prava>>.
3. Nejvyšší správní soud – *Rozsudek Nejvyššího správního soudu* [online]. Brno, 2008 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW: <[http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2008/0017\\_3As\\_\\_0800068A\\_p-revedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2008/0017_3As__0800068A_p-revedeno.pdf)>.
4. Nejvyšší správní soud – *Rozsudek Nejvyššího správního soudu* [online]. Brno, 2008 [citované 2018-03-17]. Dostupné z WWW: <[http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2009/0033\\_4As\\_\\_0900\\_ec6490a9\\_302a\\_406a\\_9f14\\_cdd738c16b34\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0033_4As__0900_ec6490a9_302a_406a_9f14_cdd738c16b34_prevedeno.pdf)>.

## Ostatní zdroje

Kromě výše uvedených zdrojů byly při zpracování bakalářské práce využity následující materiály:

- Interní materiály Krajského úřadu Středočeského kraje.
- Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, ze dne 16.1.2018.
- Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, dne 15.1.2018.
- Rozhovor se stavebníkem Středočeského kraje, dne 17.1.2018.
- Rozhovor s úředníkem stavebního úřadu ve Středočeském kraji, ze dne 1.2.2018.
- Rozhovor s úředníkem stavebního úřadu ve Středočeském kraji, ze dne 2.2.2018.

## **Seznam zkratk**

Ú. 1. – Úřední list

SZ – Stavební zákon

SŘ – Správní řád

z.z. – zvláštní zákon

## **Seznam tabulek a grafů**

### **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1 – Počet vydaných rozhodnutí ve Středočeském kraji

Tabulka č. 2 – Počet vydaných rozhodnutí ve Středočeském kraji

### **Seznam grafů**

Graf č. 1 - Pravomocná a vykonatelná rozhodnutí § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Graf č. 2 - Pravomocná a vykonatelná rozhodnutí § 135 odst. 1 stavebního zákona