



K uplatňování zásady šetrnosti k sousedství v praxi

Právní úprava: ustanovení § 152 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

Věcný záměr stavebního zákona schválený usnesením vlády ze dne 21. 6. 2001 č. 612 v části XXVI bod 26.1 vyjádřil zásadu, že za řádnou přípravu a provádění stavby bude odpovídat stavebník. Podle důvodové zprávy k návrhu stavebního zákona (*původně k navrhovanému ustanovení § 161*) stavebník bude hlavním nositelem konkrétních odpovědností a povinností spojených s řádnou přípravou a prováděním stavby, zejména s opatřením projektové dokumentace a s bezpečným prováděním stavby.

Povinnosti a odpovědnost stavebníka upravuje § 152 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Na otázku kdo je stavebníkem odpovídá stavební zákon v § 2 odst. 2 písm. c) tak, že jím je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravy nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

Podle § 152 odst. 1 stavebního zákona je *stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení*. V rámci přípravy stavby musí každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podle § 76 odst. 2 stavebního zákona dbát požadavků uvedených v § 90 stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Při plnění povinností podle § 152 odst. 1 stavebního zákona musí mít stavebník na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené. (Tím nejsou dotčena ustanovení stavebního zákona ukládající povinnosti a zakládající odpovědnost jiných osob podílejících se na přípravě a provádění stavby, jako je projektant, stavbyvedoucí nebo stavební podnikatel.)



V praxi zřejmě nevznikají pochybnosti o tom, jakým způsobem má stavebník plnit povinnost „dbát na řádnou přípravu a provádění stavby“, pokud se týká ochrany života a zdraví osob nebo zvířat či ochrany životního prostředí a majetku. Nejsou zřejmě ani pochyby o právních nástrojích, které má stavební úřad k tomu, aby plnění povinností stavebníka zkontroloval, uložil případná opatření k nápravě či vyvodil důsledky z neplnění povinností. Stavební úřad se může opřít o obecné požadavky na výstavbu, jiné technické předpisy, technické normy, závazná stanoviska dotčených orgánů a požadavky na obsah a rozsah dokumentace staveb, právní předpisy upravující ochranu životního prostředí a jeho složek apod. Nejde o novinku, protože mimo jiné i z uvedených hledisek zkoumaly stavební úřady žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavebních záměrů i před 1. lednem 2007, kdy nabyl účinnosti platný stavební zákon, přestože zákon č. 50/1976 Sb. výslovně povinnosti stavebníka takto neupravoval. Jsou to vcelku tradiční otázky, které stavební úřady při povolování realizace stavby a dozoru (dohledu) nad jejich prováděním zkoumají.

Nevěnuje-li stavebník řádnou pozornost přípravě stavby (zajištění právních vztahů k pozemkům, opatření územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, jestliže postačí, opatření projektové dokumentace/dokumentace, závazných stanovisek dotčených orgánů a dalších podkladů, které právní předpisy vyžadují) nebude úspěšný a nezíská souhlas stavebního úřadu s ohlášením stavby, nebude mu vydáno stavební povolení, pokud žádost nedoplní, nebude s ním uzavřena veřejnoprávní smlouva podle § 116 ani mu nevznikne právo provést stavbu podle § 117 stavebního zákona, resp. autorizovaný inspektor mu nevydá certifikát. Při získávání těchto veřejnoprávních titulů k provedení stavby mají osoby, které by mohly být stavebním záměrem dotčeny zákonem upravené možnosti svá práva a oprávněné zájmy hájit.

Stavebník však nedostojí povinnosti dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, pokud přitom nebude brát zřetel na šetrnost k sousedství. To má význam zejména u záměrů uvedených v § 103 stavebního zákona, u nichž stavební úřad před zahájením realizace stavby nezkoumá, zda stavebník dbal na řádnou přípravu stavby také z uvedeného hlediska. Stavebník sám nese odpovědnost za nedodržení požadavků, které pro realizaci jeho stavby právní předpisy stanoví. Například je povinen dodržet obecné požadavky na výstavbu, opatřit si rozhodnutí o výjimkách z ochranných pásem, dodržet požadavky stanovené na výstavbu ve zvlášť chráněných územích podle zákona o ochraně přírody a krajiny; je povinen s dostatečným předstihem informovat osoby pracemi na stavbě přímo dotčené.

Definici pojmu „šetrnost k sousedství“ ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech nenajdeme. Sousedství nelze zužovat pouze na pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž je stavební záměr realizován; v tom je nutné vycházet z nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb. Sousedy nelze omezit pouze na osoby, které jsou nebo byli účastníky stavebního řízení.



Slovem šetrnost lze v běžné řeči rozumět hospodárnost, šetřivost, spořivost, ale také jemnost, ohleduplnost, brání zřetel na něco/někoho. V právních předpisech je používáno termínu šetrnost spíše ve smyslu brát zřetel, ohledy na něco nebo na někoho. Například šetrnost výroby k životnímu prostředí je podle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, jednou ze všeobecných podmínek pro poskytnutí investiční pobídky.

Šetrnost k sousedství ve smyslu § 152 odst. 1 (resp. § 76 odst. 2) stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při přípravě a provádění stavby, ale také ve slušném, seriózním jednání stavebníka vůči sousedům. Lze ho také chápat jako morální jednání, které bere v úvahu i potřeby a zájmy druhých osob, nikoli pouze stavebníka, ale v tomto případě je právem vynutitelné. Stavební zákon zde vyjádřil zásady, z nichž vychází spíše soukromé právo - nikomu neškodit (neminem laedere), zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Naplnění obsahu pojmu šetrnost k sousedství je proto třeba hledat v každém jednotlivém případě. Například již při přípravě stavby je nutné brát v úvahu komplikace, které mohou vzniknout vlastníkům a jiným uživatelům sousedních pozemků a staveb v důsledku záboru chodníků nebo jiných pozemních komunikací, tím, že jim může být omezen přístup do obchodů, škol, na zastávky MHD, nebo vstupy do vlastních staveb či na pozemky. Stavebník by měl při navrhování stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které vzniknou sousedům a nestavět na jejich úkor.

Při provádění stavby může docházet k omezení nebo k zásahům do práv vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí, jimž se nelze vyhnout, a které je každý povinen do jisté míry snášet. Například při zateplování panelových domů se nelze vyhnout hluku, který vzniká při vrtání do panelů. Sotva však lze šetrností k sousedství nazývat stav, kdy se tyto práce provádějí i v sobotu a dokonce v neděli, nebo pozdě večer, byť před 22. hodinou. O šetrnosti k sousedství při provádění stavby zřejmě nelze mluvit ani v případě, kdy plastové a papírové obaly z materiálů použitých na stavbě jsou opakovaně větrem roznášeny do okolí staveniště, nebo když dochází ke znečišťování chodníků a komunikací v okolí prováděné stavby bez snahy stavebníka zajistit včas nápravu dobrovolně, nikoli až pod hrozbou sankce. Kdy jde o šetrnost k sousedství, a kdy tomu tak není, je třeba posoudit v každé situaci samostatně.

Jak plní stavebník povinnost dbát na řádné provádění stavby se zřetel na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat či ochranu životního prostředí a majetku a šetrnost k sousedství při provádění stavby může zjistit stavební úřad při kontrolních prohlídkách. Jejich provádění je jednou ze zvláštních pravomocí stavebního úřadu vykonávanou ve veřejném zájmu (§ 132 odst. 1 písm. a) stavebního zákona). Podle § 133 odst. 2 písm. e) stavebního zákona stavební úřad při kontrolní prohlídce zjišťuje, zda stavebník plní povinnosti vyplývající z § 152 stavebního zákona. Nástrojem k nápravě zjištěných závad je výzva ke zjednání nápravy



nebo rozhodnutí, kterým se zjednání nápravy nařídí. Stavební úřad může rozhodnout o přerušení prací na stavbě a stanovit podmínky pro jejich pokračování (§ 134 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Za nesplnění výzvy může být stavebníkovi uložena pokuta až do výše 200 000 Kč. Porušení některé z povinností podle § 152 odst. 1 stavebního zákona je přestupkem, resp. správním deliktem, za který lze uložit stavebníkovi (fyzické či právnické osobě) pokutu až do výše 200 000 Kč.