



METODICKÉ DOPORUČENÍ K ŘÍZENÍ O NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY A K POSTUPŮM SOUVISEJÍCÍM S DODATEČNÝM POVOLENÍ STAVBY PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb., STAVEBNÍ ZÁKON, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Úvod

Nařízení odstranění stavby je specifický institut stavebního zákona k prosazování veřejných zájmů při odstraňování závadného stavu stavby nebo výsledku protiprávní stavební činnosti. Stavební zákon vymezuje taxativní důvody pro nařízení odstranění stavby a upravuje v některých případech možnosti postupu ke konvalidaci – zhojení závadného nebo protiprávního stavu.

Institut nařízení odstranění stavby je upraven v „Díle 2 Hlavy VII Odstraňování staveb a terénních úprav“, zařazené do části šesté zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“). Jedná se o ustanovení § 250 až 262 SZ. Ustanovení týkající se nebo související s tématem nařízení odstranění staveb, včetně postupů souvisejících, se nacházejí i v textu jiných částí stavebního zákona a při rozhodování stavebních úřadů o odstraňování staveb nebo terénních úprav je bude nutné rovněž aplikovat. Půjde podle povahy věci především o ustanovení o stavební kontrole (§ 291 a násl. SZ), včetně zakazujících opatření (§ 294 SZ) a opatření k nápravě (§295 SZ) a o kontrolní prohlídce (§ 227 SZ). S problematikou nařizování odstranění staveb souvisí rovněž postih za přestupky (§ 301 a násl. SZ), ale i úprava exekucí podle § 103 a násl. správního řádu.

Ze společných ustanoveních uvedených v § 261 odst. 1 SZ vyplývá, že pro terénní úpravy a zařízení se ustanovení hlavy VII SZ použijí obdobně.

Podle § 262 SZ se v řízení o nařízení odstranění stavby postupuje podle § 173, 175, 176, 178 až 181, 189, 191, 192, 225 a 226 SZ obdobně a podle § 190 SZ přiměřeně.

Úprava odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení je rovněž upravena v prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu. Jde zejména o § 16 a přílohu č. 15 (formulář žádosti o dodatečné povolení) vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona (dále jen „vyhláška č. 149/2024 Sb.“), a dále o § 8 a přílohu č. 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška č. 131/2024 Sb.“).

V řízení o odstranění stavby a postupech souvisejících se uplatní také zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „SŘ“) a jiné právní předpisy.

Přestože právní úprava postupů vlastního řízení o nařízení odstranění stavby je na jedné straně poměrně jednoznačná (§ 251 a 252 SZ), na druhé straně díky alternativní úpravě postupů

souvisejících s nařízením odstranění stavby (§ 254 až 260 SZ) vyplývá ze stavebního zákona několik různých „modelů“ postupu stavebního úřadu při realizaci jednotlivých titulů v řízení o nařízení odstranění stavby (§ 250 SZ).

Je nutné také upozornit na aplikaci přechodných ustanovení (§ 330 odst. 1 SZ), kdy při nařizování odstraňování staveb a dodatečného povolování staveb bude nadále aplikována úprava zákona č. 183/2006 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“), včetně prováděcích vyhlášek, a to zejména vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 330 odst. 1 SZ se řízení zahájena přede dnem účinnosti nové právní úpravy dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou staveb vyhrazených, tj. k účinnosti stavebního zákona od 1.7.2024 (§ 334a odst. 3 SZ).

Jednotlivé důvody pro nařízení odstranění a procesní postupy s nimi související

Nařízení odstranění stavby - § 250 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

Jedná se o případ 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. Zároveň nejde o případ podle § 295 odst. 1 písm. d) SZ, kdy je nutno záměr neodkladně odstranit.

Řízení o odstranění musí stavební úřad z úřední povinnosti zahájit (§ 46 odst. 1 SŘ), pokud vlastník stavby porušil svoji povinnost řádné údržby stavby podle § 167 písm. a) SZ, stavebně technický stav stavby je takový, že již objektivně ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a závady nebyly odstraněny ani na základě nařízení opatření k nápravě podle § 295 odst. 1 SZ.

Ustanovení § 250 odst. 1 písm. a) SZ se nevztahuje na kulturní památky, neboť na ně dopadá speciální úprava zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. je vlastník kulturní památky povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Kulturní památku je povinen užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu. Podle § 10 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. neplní-li vlastník kulturní památky povinnosti uvedené v § 9, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností (popřípadě krajský úřad, jde-li o národní kulturní památku) po vyjádření odborné organizace státní památkové péče rozhodnutí o opatřeních, která je povinen vlastník kulturní památky učinit, a zároveň určí lhůtu, v níž je vlastník kulturní památky povinen tato opatření vykonat. Dobrý stavební stav kulturní památky by tedy v případě pasivity jejího vlastníka měl zajistit svým rozhodnutím orgán státní památkové péče, a to již při jejím pouhém poškození či ohrožení.

Stavební úřad musí nejprve v souladu se zásadou materiální pravdy postavit najisto, že protiprávní stav skutečně nastal. K tomu využije typicky stavební kontrolu v místě stavby. Podle § 292 odst. 1 SZ na podnět dotčeného orgánu zahájí stavební úřad kontrolu vždy. Pokud bude k posouzení potřeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, může si v rámci součinnosti vyžádat vyjádření dotčených orgánů (především v případě, kdy ke kontrole dochází

právě na podnět dotčeného orgánu), případně bude ohrožení veřejného zájmu prokazováno znaleckým posudkem či jiným odborným vyjádřením. Typicky půjde o vyjádření statika v případě podezření na zřícení budovy.

Účastníci řízení o odstranění stavby - § 250 odst. 2

Povinný je ve smyslu § 27 odst. 1 písm. b) SŘ hlavním účastníkem řízení. Většinou půjde o vlastníka stavby. Zpravidla stavbu vlastní vlastník pozemku; stavby vzniklé za starého občanského zákoníku může vlastnit osoba odlišná. Pokud vlastník (ani stavebník) není znám, půjde o řízení s neznámým vlastníkem a musí mu být ustanoven opatrovník (§ 32 SŘ).

Povinným může být i stavebník [§ 14 písm. a) SZ]. Půjde zejména o případy neoprávněných staveb, kdy se stavebník stavby (odlišná osoba od vlastníka pozemku) nestal jejím vlastníkem, neboť stavba přirostla k pozemku. Ve většině těchto případů se navíc jedná o stavbu realizovanou bez soukromoprávního titulu.

Pro úplnost je třeba uvést, že předmětem řízení o odstranění může být i stavba, která je součástí práva stavby (§ 1240 až 1256 občanského zákoníku). Osobu, které toto právo svědčí, označuje občanský zákoník jako stavebníka, a to po celou dobu trvání stavby [jiný obsah tomuto pojmu dává § 14 písm. a) SZ]. Pokud se jedná o stavbu, která má vzniknout na základě práva stavby podle § 1250 občanského zákoníku má stavebník (osoba, které svědčí právo stavby) stejná práva, ale i povinnosti jako vlastník (§ 167 SZ).

Ostatní účastníci řízení jsou vedlejšími účastníky ve smyslu § 27 odst. 2 SŘ. Jedná se o osobu s věcným právem k pozemku pod stavbou, o osobu s věcným právem ke stavbě, o osobu s věcným právem k sousednímu pozemku, o osobu s věcným právem k sousední stavbě a o obec (§ 250 odst. 2 SZ).

Za věcné právo se považuje vlastnictví, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, zadržovací právo, předkupní právo evidované v katastru nemovitostí. Rozhodující je potencionální možnost přímého dotčení práv shora uvedených osob.

Dokumentace pro odstranění stavby

Obsah a rozsah dokumentace pro odstranění stavby je stanoven v § 8 a v příloze č. 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb. Dokumentace pro odstranění stavby vyjma staveb níže uvedených je projektovou dokumentací [§ 157 odst. 1 písm. e) SZ], její zpracování je vybranou činností ve výstavbě [§ 155 písm. a) SZ] a musí být zpracována projektantem (§ 156 odst. 1 SZ).

Zpracování dokumentace pro odstranění jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k SZ není vybranou činností ve výstavbě, může ji zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb (§ 156 odst. 2 SZ).

Stavební úřad při nařizování odstranění stavby vychází zejména z údajů uvedených v dokumentaci (stěžejní podklad v řízení). Projektant je povinen zpracovat projektovou dokumentaci, tedy i dokumentaci pro odstranění stavby, v souladu s právními předpisy [§ 162

odst. 2 písm. b) SZ]. Na zpracovatele dokumentace jednoduchých staveb, který nemusí být projektantem, se vztahuje tato povinnost obdobně (§ 162 odst. 5 SZ). To nezbavuje stavební úřad odpovědnosti za její řádnou kontrolu (zásada materiální pravdy).

Obsah a rozsah dokumentace pro odstranění stavby je obecně vymezen v příloze č. 10 k vyhlášce č. 131/2024 Sb. Obsah a rozsah dokumentace pro odstranění jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu [§ 157 odst. 1 písm. e)], není výslovně upraven a bude podle principu uvedeného v § 2 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb. odpovídat náležitostem uvedeným v tomto ustanovení, stejně jako obsah a rozsah dokumentace pro odstranění drobných staveb [přichází v úvahu u titulů pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. d) a h) SZ], u kterých požadavky na obsah a rozsah dokumentace, ani na zpracovatele, ze stavebního zákona přímo nevyplývají, ale lze dovodit podle povahy věci, že jím může být i kvalifikovaná osoba. Jiné požadavky by mohly být považovány za přehnaný formalismus.

Řízení o nařízení odstranění stavby

Řízení o nařízení odstranění stavby je řízení zahajované z moci úřední podle ustanovení § 46 odst. 1 SŘ a je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení povinnému, a to doručením oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby nebo ústním prohlášením.

Podle § 251 odst. 1 SZ zašle stavební úřad oznámení o zahájení řízení nejprve povinnému. Současně ho vyzve k předložení dokumentace pro odstranění stavby (včetně vyjádření, závazného stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu) v přiměřené lhůtě.

Nepředloží-li povinný dokumentaci pro odstranění stavby ve stanovené lhůtě, opatří ji stavební úřad na jeho náklady; o tom musí být povinný poučen. Půjde o veřejnou zakázku, zpravidla malého rozsahu (§ 27 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek). Protože oznámení zahájení řízení ostatním účastníkům řízení o odstranění stavby je vázáno na předložení dokumentace pro odstranění stavby (§ 251 odst. 2 SZ), tak lze logicky v řízení o odstranění stavby pokračovat také tehdy, pokud, respektive až, si stavební úřad opatří dokumentaci pro odstranění stavby na náklady povinného sám.

Po předložení dokumentace pro odstranění stavby a předepsaných podkladů nebo po jejich opatření stavebním úřadem, oznámí stavební úřad zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která nesmí být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, případně spojené s ohledáním na místě, musí účastníky řízení informovat o jeho konání nejméně 15 dnů předem (§ 188, 189 ve spojení s § 262 SZ).

Námítky účastníků by měly směřovat výhradně k odstraňování stavby a musí se týkat možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení o zahájení řízení může být i výzva k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ), tuto povinnost musí stavební úřad v každém případě splnit před vydáním rozhodnutí.

U stavby posuzované v režimu § 250 odst. 1 písm. a) SZ **nelze vést řízení o dodatečném povolení**. Pokud by povinný v průběhu řízení o nařízení odstranění stavby odstranil dobrovolně závadný stav, což musí stavební úřad ověřit při stavební kontrole a uvést toto do protokolu, potom stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby zastaví (§ 66 odst. 2 SŘ).

Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby

Na základě výsledků řízení a shromážděných podkladů vydá stavební úřad rozhodnutí o odstranění stavby, které obsahuje nejen náležitosti podle § 252 SZ, ale též náležitosti podle § 68 SŘ.

Ve výroku rozhodnutí o nařízení odstranění stavby může stavební úřad podle § 252 odst. 2 SZ a podle okolností také uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů.

Vyloučení odkladného účinku odvolání je možné při splnění podmínek správního řádu (§ 85 odst. 2 SŘ).

Nařízení odstranění stavby - § 250 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. b) SZ se jedná případ stavby prováděné nebo provedené bez povolení nebo v rozporu s ním (včetně povolené stavby zahájené před nabytím právní moci povolení).

Základní zásada procesního postupu je vyjádřena v § 255 odst. 4 SZ: „Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.“

V § 257 SZ je stanoveno, že: „Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.“ Stavební úřad nevede samostatné řízení o žádosti o dodatečném povolení, vede jedno správní řízení, a to řízení o odstranění stavby. V něm posuzuje i možnost dodatečného povolení stavby (pokud k tomu dal povinný podnět, tím že o ně požádal).

Pokud stavebník provádí nebo v minulosti již provedl (dokončil) nepovolenou stavbu, tedy stavbu realizovanou bez povolení podle stavebního zákona, anebo v rozporu s vydaným povolením, je stavební úřad povinen zahájit řízení o odstranění stavby. Rozhodující je okamžik zahájení takovéto stavby, neboť pravomocné povolení, nebo jiný obdobný úkon, jestliže jej stavební zákon vyžaduje, musí zahájení stavby předcházet. Důvodem pro vedení řízení o odstranění stavby je tedy i situace, kdy příslušné povolení stavebního úřadu bylo vydáno, ale stavba byla prokazatelně zahájena před nabytím jeho právní moci. Nepovolené stavby je třeba odlišit od staveb neoprávněných, tedy realizovaných na cizím pozemku bez příslušného soukromoprávního titulu. Není vyloučeno, že to mohou být i stavby s veřejnoprávním povolením. V takovém případě je k řešení věci příslušný obecný soud, který nevede řízení z moci úřední, ale jedná na základě podané žaloby.

Stavební úřad zahajuje řízení o odstranění stavby (§ 251 SZ) vždy po zjištění, že se v případě konkrétní stavby jedná o stavbu nepovolenou. V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby je třeba uvést mimo jiné předmět řízení – identifikační údaje o nepovolené stavbě a povolení (rozhodnutí či jiné opatření), které podle právní úpravy platné v době její realizace stavba vyžadovala.

U nově realizovaných staveb nebude jejich datace a prokázání jejich zhotovení bez povolení činit větší problémy. V praxi lze například využít leteckého snímkování území. Situace však bývá více nepřehledná u staveb staršího data, u kterých není často zřejmé, zda stavba byla realizována bez povolení, zda povolení podle právních předpisů účinných v době realizace vyžadovala či zda se pouze povolení a ověřená dokumentace stavby nedochovaly.

Podle § 167 písm. d) SZ je vlastník stavby povinen uchovávat potřebnou dokumentaci a rozhodnutí, kterým byl záměr stavby povolen. Nedodržení této povinnosti je přestupkem podle § 302 odst. 3 SZ. Obdobnou povinnost stanovil ohledně dokumentace stavby § 125 zákona č. 183/2006 Sb. a § 103 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Skutečnost, že se akt povolující stavbu nenalézá v archivu stavebního úřadu a ani stavebník dokumentaci či rozhodnutí (nebo jiný akt) stavebního úřadu k výzvě nepředloží, zakládá důvodné podezření, že se jedná o nepovolenou stavbu, ale nepostačuje k zahájení řízení o odstranění stavby.

V souladu se základními zásadami správního řízení je stavební úřad v řízení, které z moci úřední zahájil, povinen zjistit skutkový stav, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a je povinen šetřit práva nabytá v dobré víře. V případě důvodných pochybností musí vycházet z předpokladu, že se jedná o stavbu povolenou, u které se povolení a její dokumentace pouze nedochovaly (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2019, č. j. 3 As 311/2017-31).

V případech, kdy se povolení a dokumentace stavby nedochovaly nebo dokumentace není v náležitém stavu, avšak stavba byla povolena nebo povolení podle právních předpisů platných při realizaci stavby nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit pasport stavby (§ 245 odst. 1 SZ). Stavební úřad má povinnost tento pasport ověřit (§ 245 odst. 3 SZ). Institut ověřování pasportu však nemůže sloužit k obcházení zákona a legalizaci černých staveb. K ověření pasportu však může stavební úřad přistoupit tehdy, pokud nejde o stavbu nepovolenou.

V souvislosti s přechodným ustanovením upraveným v § 330 odst. 2 SZ musí stavební úřad řešit nejen otázku zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby, ale také zastavení řízení o odstranění nepovolené stavby, které bylo zahájeno před nabytím účinnosti stavebního zákona, a to u stavby, která vyžadovala podle zákona č. 183/2006 Sb. povolení a podle nové právní úpravy již povolení nevyžaduje. Podle citovaného ustanovení: „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.“ Vzhledem k § 171 SZ se tento postup bude týkat staveb, které splňují kritéria staveb drobných uvedených v příloze č. 1 k SZ.

Podle § 129 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. vedl stavební úřad o nepovolených stavbách dvě samostatná správní řízení. Jednak řízení o odstranění nepovolené stavby, které zahájil z moci úřední, jednak řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby, pokud byla jejím stavebníkem nebo vlastníkem tato žádost podána. Za předpokladu, že obě správní řízení byla

zahájena před 1.7.2024 a zůstala nedokončena, bude stavební úřad muset vydat usnesení o zastavení obou řízení.

Pokud se nepovolená stavba v důsledku aplikace přechodného ustanovení dostala do kategorie staveb, které nevyžadují povolení, avšak byla provedena v rozporu s právními předpisy a tento stav trvá, má stavební úřad možnost dosáhnout nápravy a nařídit její odstranění v řízení zahájeném z důvodu uvedeného v § 250 odst. 1 písm. d) SZ.

Podle § 4 odst. 3 SŘ poskytne správní orgán v souvislosti se svým úkonem dotčené osobě přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné (zásada součinnosti). Jistě nebude v rozporu s uvedenou zásadou, pokud stavební úřad v souvislosti s usnesením, kterým bude zastavovat řízení o odstranění stavby podle § 330 odst. 2 SZ, zároveň poučí stavebníka/vlastníka stavby, že stavba je provedena v rozporu s právními předpisy a že neuvede-li stavbu do souladu s právními předpisy on sám, bude stavební úřad nucen zahájit řízení o jejím odstranění podle § 250 odst. 1 písm. d) SZ.

K problematice charakteru stavby z veřejnoprávního a soukromoprávního hlediska v rámci řízení o odstranění stavby lze doplnit, že nepovolená stavba (změna dokončené stavby) může být i neoprávněná, to znamená, že chybí jak tzv. veřejnoprávní titul – povolení potřebné podle stavebního zákona, tak titul soukromoprávní – stavebník (vlastník) nepovolené stavby nemá k pozemku nebo stavbě právo, které by mu umožňovalo legálně jej pro svůj stavební záměr použít. To hraje roli při dodatečném povolení stavby, které může být vydáno pouze se souhlasem vlastníka pozemku (stavby).

Řízení o nařízení odstranění stavby

Řízení o nařízení odstranění stavby je řízení zahajované z moci úřední podle ustanovení § 46 odst. SŘ a je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení povinnému, a to doručením oznámení o zahájení řízení nebo ústním prohlášením.

Základním podkladem pro zahájení řízení o odstranění stavby bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ) či z kontrolní prohlídky (§ 227 SZ). Vlastníkovi by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost předložit příslušné doklady prokazující, že se nejedná o nepovolenou stavbu ve smyslu § 250 odst. 1 písm. b) SZ. Je třeba zvážit, zda vzhledem k okolnostem známým před zahájením řízení o odstranění nejde o stavbu, u které se pouze nedochovaly doklady (dokumentace, pasport stavby).

Nařízení odstranění nepovolené stavby lze zvrátit jejím dodatečným povolením. Stavební úřad povinného poučí podle § 255 odst. 1 SZ o možnosti podat žádost o dodatečné povolení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení. Řízení se v této fázi nepřerušuje. Stavební úřad vyčká, zda povinný žádost o dodatečné povolení podá či nikoliv. Řízení o odstranění nepovolené stavby a řízení o jejím dodatečném povolení nevede úřad samostatně. Řízení o dodatečném povolení je součástí řízení o odstranění stavby (§ 255 odst. 4 SZ). Uvedená 30denní lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby je lhůtou propadnou. Pokud nebude ve stanovené lhůtě žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit (§ 255 odst. 1 SZ). Žádost o dodatečné povolení stavby, která byla podána po lhůtě, stavební úřad v řízení o nařízení odstranění stavby zamítne

a nařídí odstranění stavby (§ 257 SZ). Zamítnutím žádosti o dodatečné povolení stavby stavební úřad neukončuje samostatné správní řízení o dodatečném povolení stavby, protože žádné takové správní řízení nevede.

Stavební úřad musí skloubit obě jeho povinnosti při oznámení zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, tj. vyzvat povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby v přiměřené lhůtě (v případě nesplnění výzvy vázáno na její náhradní opatření stavebním úřadem na náklady stavebníka), a povinnost poučit povinného o možnosti podat v 30denní lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby. Po podání žádosti o dodatečné povolení stavby, kdy není dopředu jasné, zda nedojde k jejímu následnému dodatečnému povolení, se jeví jako „zbytečná“ dokumentace pro odstranění stavby (porušení zásady podle § 6 odst. 2 SŘ – zbytečné náklady), nicméně nesplnění povinnosti vyzvat povinného k přeložení dokumentace pro odstranění stavby by pak následně omezovalo možnost jejího náhradního pořízení stavebním úřadem.

Proto současně v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby povinnému s poučením o možnosti podat žádost o dodatečné povolení podle § 255 odst. 1 SZ stavební úřad vyzve povinného, aby, pokud nepředloží žádost o dodatečné povolení a stavbu proto nebude možné dodatečně povolit, nebo nebude stavba dodatečně povolena, předložil dokumentaci pro odstranění stavby a závazná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů v další přiměřené lhůtě.

V případě, že povinný požádá o dodatečné povolení a v řízení se prokáže, že stavbu nelze dodatečně povolit, může stavební úřad výzvu k předložení dokumentace pro odstranění stavby se stanovením nové přiměřené lhůty opakovat (usnesením).

Možné alternativy výsledků postupu podle § 250 odst. 1 písm. b) SZ:

1. Nenařízení odstranění stavby (původně zjištěný protiprávní stav se nepotvrdí)
2. Zastavení řízení ze zákonných důvodů (např. dobrovolné odstranění stavby)
3. Nařízení odstranění stavby (nebyla podána žádost o dodatečné povolení)
4. Zamítnutí žádosti o dodatečné povolení a nařízení odstranění stavby
5. Nenařízení odstranění stavby a dodatečné povolení stavby

Řízení o dodatečném povolení stavby

Účastníci řízení při dodatečného povolování stavby

Jestliže se řízení o dodatečném povolení stavby stane součástí již dříve z moci úřední zahájeného řízení o nařízení odstranění stavby, neměl by být rozdíl v osobách, které jsou účastníky řízení podle § 250 odst. 2 SZ a podle § 254 odst. 5 SZ, neboť se jedná stále o jedno řízení. V § 254 odst. 5 SZ není mezi účastníky řízení o dodatečném povolení uvedena obec, na jejímž území se stavba, která bude dodatečně povolena, nachází. Přitom jí bude zahájení řízení oznámeno podle § 251 odst. 2 NSZ a bude v něm mít postavení účastníka řízení. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí pokrývá obě otázky, tj. jak dodatečné povolení, tak i odstranění, pokud stavbu dodatečně povolit nelze, je logické, aby obec účastníkem i v části řízení o dodatečném

Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR, prosinec 2024

povolení stavby byla, už i vzhledem k tomu, že v ustanovení § 182 písm. b) SZ, které vymezuje účastníky řízení o povolení záměru, se obci postavení účastníka řízení přiznává.

Žádost o dodatečné povolení stavby

Povinný předloží žádost podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 149/2024 Sb. (podle správního řádu - § 37 odst. 2 a § 45 SŘ; podle ustanovení § 184 SZ ve spojení s § 255 odst. 2 SZ jako u žádosti o povolení záměru, včetně dokumentace a souhlasu vlastníků), připojí vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury a další podklady.

Podle § 255 odst. 3 SZ se v řízení o dodatečném povolení stavby použijí obdobně mimo jiné také ustanovení § 183 až 220, to znamená také § 187 SZ, přičemž mohou být pochybnosti, jestli lze obdobně aplikovat ustanovení § 187 při dodatečném povolení stavby opravdu v celém rozsahu. Například v § 187 odst. 2 SZ větě první se uvádí, že: „...dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí, ke dni podání žádosti.“ V tomto případě je správní řízení zahájeno dnem, kdy žádost došla věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu (§ 44 odst. 1 SŘ); žádost je podáním (§ 37 SŘ), kterým se zahajuje správní řízení. Řízení o odstranění stavby se však podle stavebního zákona zahajuje z moci úřední, nikoli na žádost. Případným podáním žádosti o dodatečné povolení stavby není zahájeno nové samostatné správní řízení, neboť v § 255 odst. 4 SZ se výslovně uvádí, že řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby. Žádost o dodatečné povolení je podáním ve smyslu § 37 SŘ, žádné správní řízení jím však zahájeno není, bez ohledu na to, že toto podání zákon označuje jako „žádost“. Jde o jeden z podkladů pro rozhodnutí stavebního úřadu v závěru řízení o odstranění stavby.

Povinný musí k žádosti o dodatečné povolení stavby doložit souhlas vlastníka pozemku, případně i stavby (§ 187 SZ) podle stavu, který je zapsán v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že vlastník pozemku nebo stavby bude také účastníkem řízení o odstranění stavby (jehož je řízení o dodatečném povolení součástí), musí si stavební úřad, který okruh účastníků vymezuje, stav v katastru nemovitostí ověřit.

Ustanovení § 255 odst. 2 SZ odkazuje na § 184 odst. 1 a 2 SZ a ustanovení § 255 odst. 3 SZ odkazuje na další ustanovení zákona o povolování záměrů, která se použijí obdobně, mimo jiné i ustanovení § 172 SZ (způsob a forma podání žádosti). S odkazem na „obdobně“ použití ustanovení o řízení v případě, že nejpozději s podáním žádosti o dodatečné povolení není vložena dokumentace do evidenci elektronických dokumentací, by stavební úřad žádost neměl vůbec projednávat, resp. měl by ji podle § 185 odst. 3 SZ odložit. Vzhledem ke speciální právní úpravě v § 257 SZ nelze takovou stavbu dodatečně povolit a žádost se prioritně zamítne a nařídí se její odstranění.

Stavební úřad bude postupovat v případě neúplnosti žádosti o dodatečné povolení stavby podle § 45 odst. 2 SŘ, a to i v případě nedoložení úplné projektové dokumentace.

Po předložení úplné žádosti včetně dokumentace pro dodatečné povolení stavby a předepsaných podkladů stavební úřad oznámí, že byla podána žádost o dodatečné povolení stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která nesmí být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Námitky účastníků by měly

směřovat výhradně k dodatečnému povolení stavby a měly by se týkat možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení může být výzva i k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ).

Předpokladem dodatečného povolení stavby je splnění podmínek pro povolení záměru, které prokazuje povinný. Podle § 193 odst. 1 SZ jde o soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, o soulad s cíli a úkoly územního plánování, o soulad s požadavky stavebních a jiných předpisů, o soulad s požadavky na infrastrukturu a o ochranu práv ostatních účastníků. Pokud v rámci řízení o odstranění stavby stavební úřad rozhoduje o dodatečném povolení stavby, posuzuje soulad záměru s právními předpisy a soulad s územně plánovací dokumentací k okamžiku vydání rozhodnutí.

Podle § 256 odst. 1 SZ je další podmínkou pro možné dodatečné povolení stavby, že stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazu podle jiného právního předpisu [§ 256 odst. 1 písm. a) SZ], ani povolení výjimky z požadavků na výstavbu [§ 256 odst. 1 písm. b) SZ]. Podle § 256 odst. 2 SZ vyžaduje-li stavba pouze výjimku z požadavků na umístování staveb (nikoliv z technických požadavků na stavby) a stavebník doloží stavebnímu úřadu souhlas účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením výjimky přímo dotčeno, považuje se uvedená podmínka za splněnou (v tomto případě se jedná o fikci a rozhodnutí o výjimce se nevydává); souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a obsahuje identifikaci vlastníka a podpis (§ 187 odst. 2 a 4 SZ). Poslední podmínkou je uhrazení pokuty za přestupek, byla-li uložena [§ 256 odst. 1 písm. c) SZ]. O předběžnou otázku se nejedná, pokud pokuta nebyla pravomocně uložena.

Dodatečné povolení

Princip řízení o odstranění stavby a dodatečného povolování stanoví, že se jedná o jedno řízení, tzn. že odstranění stavby i zamítnutí žádosti o dodatečné povolení bude obsaženo v jediném rozhodnutí (§ 257 SZ).

Pokud stavební úřad žádosti vyhoví a stavbu dodatečně povolí, implikuje takovýto výrok současně závěr ohledně nařízení odstranění stavby (nenařizuje se odstranění). V takovém případě postačuje ve výroku, kterým je ukončeno řízení o odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby, uvést jediné, a to, že stavba se dodatečně povoluje.

V rozhodnutí ve věci v řízení podle § 250 odst. 1 písm. b) SZ ve shora uvedených variantách ad 4. a ad 5. lze použít tyto explicitní výroky:

Ad 4. – V případě zamítnutí žádosti o dodatečné povolení a nařízení odstranění stavby bude výrok znít:

„Žádost o dodatečné povolení stavby XY se podle ustanovení § 257 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zamítá a podle ustanovení § 257 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se nařizuje odstranění stavby XY“.

Ad 5. - V případě nenařízení odstranění stavby a dodatečného povolení stavby bude výrok znít:

„Odstranění stavby XY se nenařizuje a stavba XY se podle ustanovení § 254 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 256 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dodatečně povoluje“.

Pro obsah dodatečného povolení platí § 197 SZ (§ 256 odst. 3 SZ).

Podle § 256 odst. 4 SZ se o kolaudaci žádá spolu se žádostí o dodatečné povolení, je-li předmětem žádosti o dodatečné povolení dokončená stavba. Pokud bude možné dokončenou stavbu dodatečně povolit, bude rozhodnutí o dodatečném povolení stavby obsahovat dva výroky – dodatečné povolení a kolaudační rozhodnutí (je-li stavba dokončena).

Nařízení odstranění

Nebude-li možné stavbu dodatečně povolit, stavební úřad na základě „doplněného řízení“, které směřuje k odstranění stavby, nařídí odstranění stavby (§ 257 SZ).

Pro řízení o nařízení odstranění stavby platí postup obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ. Po předložení dokumentace pro odstranění stavby a předepsaných podkladů nebo po jejich opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která nesmí být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, případně spojené s ohledáním na místě, musí účastníky řízení informovat o jeho konání nejméně 15 dní předem (§ 188, 189 ve spojení s § 262 SZ). Námitky účastníků by měly směřovat výhradně k odstraňování stavby a měly by se týkat možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby může být i výzva k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ). Oznámení zahájení řízení ostatním účastníkům řízení o odstranění stavby je vázáno na předložení dokumentace pro odstranění stavby (§ 251 odst. 2 SZ). Logicky lze v řízení o odstranění stavby pokračovat také tehdy, pokud si stavební úřad opatří dokumentaci pro odstranění stavby na náklady povinného sám.

Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby na základě výsledků řízení a shromážděných podkladů vydá stavební úřad podle § 257 SZ. Rozhodnutí, kterým zamítne žádost o dodatečné povolení a nařídí odstranění stavby, obsahuje náležitosti podle § 252 SZ.

Ve výroku rozhodnutí o nařízení odstranění může stavební úřad podle § 252 odst. 2 SZ a podle okolností také uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. c) stavebního zákona

Stavební úřad nařídí odstranit stavbu, která je prováděna nebo byla provedena na základě povolení, které bylo zrušeno, a stavba nebyla povolena v opakovaném řízení.

Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. c) SZ nastává v situaci, kdy je její pravomocné povolení zrušeno správními soudy, případně v rámci veřejné správy

prostřednictvím mimořádných opravných či dozorčích prostředků (v přezkumném řízení podle § 94 a násl. SŘ či v rámci obnovy řízení podle § 100 a násl. SŘ), a stavba není povolena v rámci opakovaného řízení (§ 258 a § 259). Stavební úřad nejprve vede z úřední povinnosti tzv. opakované řízení (§ 258 a § 259 SZ), a nepovolí-li stavbu novým povolením, pak nařídí odstranění stavby.

Nabytím právní moci zrušujícího rozhodnutí začíná běžet stavebnímu úřadu lhůta pro vydání rozhodnutí v opakovaném řízení (§ 258 odst. 3 SZ). Stavební úřad v řízení vychází z původní žádosti, která je považována za žádost o nové povolení stavby (§ 258 odst. 1 SZ). Není-li však stavba v opakovaném řízení za podmínek § 259 odst. 1 SZ povolena, stavební úřad musí naříditi její odstranění (§ 258 odst. 4). Ustanovení se použije i na stavby povolené a dokončené za účinnosti dřívějších právních předpisů.

Opakované řízení a nové povolení

Podle § 258 odst. 1 SZ se žádostí o nové povolení stavby rozumí žádost, na základě které bylo vydáno následně zrušené povolení. Doplnění podkladů stavební úřad vyžaduje v nezbytném rozsahu (např. aktualizace stanovisek správců sítí, vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů apod.). V mezidobí může dojít ke změně poměrů v území nebo právní úpravy, na které musí stavebník v novém řízení reagovat úpravou projektové dokumentace. Změna úpravy formální struktury žádosti a dokumentace by neměla mít na projednatelnost původní žádosti podané za předchozí právní úpravy vliv. Opakované řízení není pokračováním původního řízení o povolení záměru, jde o nové řízení v nové situaci, kdy stavba již stojí, či je ve výstavbě, avšak na základě původní žádosti i dokumentace.

V řízení se postupuje jako v řízení o povolení záměru s výjimkou odlišného okruhu účastníků řízení podle § 254 odst. 5 SZ. Lhůta pro vydání rozhodnutí je stanovena podle § 196 (30/60 dnů, lhůtu lze prodloužit). Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném řízení stavba povolena, žádost se zamítne a odstranění stavby se nařídí v navazujícím samostatném řízení o odstranění stavby.

Stavbu lze v opakovaném řízení povolit, pokud povinný prokáže splnění podmínek pro povolení záměru (§ 193 SZ). Obdobné použití ustanovení pro povolení záměru (§ 258 odst. 2 SZ) - § 172 až 181 SZ, § 183 až 220 SZ a § 225 až 227 SZ.

Záměr se posuzuje podle právních předpisů účinných podle skutkového stavu v době rozhodování (včetně souladu s územním plánem). Za určitých okolností lze stavbu v opakovaném řízení výjimečně povolit bez splnění podmínek, pokud povinný jednal v dobré víře a zároveň nařízením odstranění stavby by vznikla třetí osobám újma nebo újma veřejnému zájmu podle zvláštního zákona, které by byly ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby. V daném případě se podle § 259 odst. 1 SZ neposuzuje újma vzniklá stavebníkovi. Nicméně i na něj dopadá základní zásada ochrany práv nabytých v dobré víře.

Dobrá víra

Nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem. K naplnění dobré víry je potřeba objektivní nemožnost rozpoznat skutečný stav věci. (NSS 1 As 94/2011).

Pokud povinný přispěl k rozporu rozhodnutí stavebního úřadu s právními předpisy tím, že ve své žádosti uvedl nepravdivé údaje (ať již úmyslně, či nikoli), nebo věděl o postupu stavebního úřadu rozporném s právními předpisy (např. o neinformování dotčených orgánů), povede tato skutečnost zpravidla k závěru, že žadatel práva z rozhodnutí stavebního úřadu nemohl nabýt v dobré víře (NSS 1 As 145/2012).

Pod pojmem dobrá víra je (...) nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Jinými slovy, dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem. Nelze ji přitom zaměňovat s pouhou nevědomostí a vždy je třeba přihlídnout ke konkrétním okolnostem posuzované věci (rozsudek NSS z 4. 1. 2017, čj. 7 As 279/2016 - 25, bod 8 a tam citovaná judikatura).

Dobrá víra adresáta veřejné správy přitom nemůže být založena, „pokud od počátku postupoval nezákonně a sám si toho byl vědom“ (rozsudek NSS z 26. 11. 2020, čj. 8 As 167/2019 - 44, bod 15). Dobrá víra nemůže sloužit k popření jasného textu zákona (rozsudek NSS ze dne 11. 10. 2023, čj. 2 As 220/2022 - 45, bod 24).

Povolení stavby

Náležitosti povolení stavby stanoví § 211 SZ. Jde-li o rozestavěnou stavbu, nové povolení stanoví podmínky pro její dokončení.

Jde-li o dokončenou stavbu, lze vydat na žádost kolaudační rozhodnutí, pokud ho stavba vyžaduje. Jde-li o dokončenou stavbu, pro kterou bylo kolaudační rozhodnutí již vydáno, lze vydat na žádost nové kolaudační rozhodnutí. Původní kolaudační rozhodnutí pozbývá platnosti dnem nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o nařízení odstranění stavby v případě, že nové povolení nelze vydat.

Řízení o nařízení odstranění stavby

Pokud nebude stavba v opakovaném stavebním řízení povolena, pak stavební úřad v řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. d) stavebního zákona

K nařízení odstranění přistoupí stavební úřad v případě stavby, která nevyžaduje povolení, ale je provedena nebo prováděna v rozporu s právními předpisy.

Ustanovení § 250 odst. 1 písm. d) SZ se u staveb provedených za účinnosti současné právní úpravy týká tzv. drobných staveb [§ 5 odst. 2 písm. a) SZ], které jsou uvedené v příloze č. 1 k SZ. Tyto stavby nevyžadují povolení (§ 171 SZ) a jsou v tzv. volném režimu. Současně není

vyloučeno, že podle tohoto ustanovení bude vedeno také řízení o odstranění stavby provedené v době účinnosti dřívější právní úpravy, tzn. že v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se bude jednat o stavbu podle § 79 odst. 2 tohoto zákona, která byla realizována v rozporu se současně platnými předpisy.

Podle § 18 odst. 1 SZ stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů. Stavební úřad proto vykoná kontrolu v místě stavby a přizve dotčený orgán hájící příslušný veřejný zájem, který může být porušen či ohrožen. Vyjádření dotčeného orgánu společně s protokolem ze stavební kontroly tvoří podklad pro zahájení řízení o odstranění stavby.

Nelze-li prokazatelně určit stavebníka, musí stavební úřad nařídit odstranění stavby, která je v rozporu s právními předpisy, jejímu vlastníkovi. Zejména u této kategorie drobných staveb může být problematická otázka jejich vlastnictví, která je rozhodující nejen pro určení povinné osoby, pokud jí není osoba stavebníka, ale také pro určení okruhu účastníků řízení, protože často nepůjde o stavby evidované v katastru nemovitostí. V případě, že ani stavebník ani vlastník stavby není znám, vede stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby s neznámým vlastníkem (zastoupeným opatrovníkem podle § 32 SŘ).

Základním podkladem pro zahájení postupu stavebního úřadu bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ). Vlastníkovi stavby (stavebníkovi) by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost odstranit nedostatky; nebudou-li nedostatky odstraněny, postupuje stavební úřad podle § 294 nebo 295 SZ. Tento postup je možný i v průběhu následného řízení o odstranění stavby.

Není-li prokazatelně odstraněn rozpor drobné stavby s právními předpisy vede stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby; postup stavebního úřadu je upraven v ustanovení § 251 a § 252 SZ. Bude-li stavba uvedena do souladu s právními předpisy, stavební úřad provede stavební kontrolu, zaznamená tuto skutečnost do protokolu a řízení o nařízení odstranění stavby zastaví (§ 66 odst. 2 SŘ).

Řízení o nařízení odstranění stavby

Pokud povinný neuvede stavbu do souladu s právními předpisy, pak stavební úřad v řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. e) stavebního zákona

Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. e) SZ nastane, jestliže u tzv. dočasné stavby (stavby, u níž byla při jejím povolení stanovena doba jejího trvání - § 5 odst. 5 SZ) uplyne stanovená doba trvání a zároveň nebyla podána žádost o její prodloužení (§ 260 SZ), případně, jak vyplývá z logiky věci, byla tato žádost zamítnuta stavební úřadem (§ 260 odst. 5 SZ).

Podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. e) a § 260 SZ se postupuje i v případě staveb povolených za účinnosti předchozích právních předpisů. Podle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. dočasnou stavbou byla taková stavba, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání v územním rozhodnutí či stavebním povolení (popřípadě při změně užívání stavby). Dočasná stavba je definována v § 5 odst. 5 SZ shodně. Na toto ustanovení navazuje § 211

odst. 2 písm. a) SZ, který jako náležitost povolení stavby či zařízení u dočasné stavby stanoví dobu jejího trvání, lhůtu pro její odstranění a následné úpravy území.

Zjistí-li stavební úřad důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. e) SZ zahájí z úřední povinnosti řízení o nařízení odstranění stavby. Podkladem pro zahájení řízení o odstranění stavby bude protokol ze stavební kontroly, v němž stavební úřad musí postavit na jisto, jakým opatřením stavebního úřadu byla stavba povolena a do kdy byla omezena doba jejího trvání. Zároveň musí respektovat lhůtu k dobrovolnému splnění povinnosti stavbu odstranit, kterou její povolení stanovilo. Vlastník dočasné stavby má možnost postupovat ve smyslu § 254 odst. 4 SZ a požádat o prodloužení doby trvání stavby (§ 260 SZ). V případě, že stavební úřad již zahájil řízení o odstranění dočasné stavby, musí tak vlastník učinit nejpozději do 30 dnů od tohoto zahájení.

V daném případě jde o lhůtu propadnou. Po jejím uplynutí již nelze řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby zahájit a stavba bude následně odstraněna. O této skutečnosti by měl být povinný v oznámení o zahájení řízení poučen. Podáním žádosti o povolení prodloužení doby trvání stavby se zahajuje samostatné řízení o povolení prodloužení a řízení o odstranění se přerušuje podle § 64 odst. 1 písm. c) SŘ.

Žádost o povolení prodloužení doby trvání stavby se podává u staveb podléhajících kolaudaci jako žádost o změnu užívání podle § 14 na formuláři č. 13 přílohy vyhlášky č. 149/2024 Sb. a u staveb nepodléhajících kolaudaci jako žádost o změnu povolení stavby podle § 5 na formuláři č. 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb. Je-li doba trvání prodloužena, řízení o odstranění stavby se zastaví pro odpadnutí důvodu podle § 66 odst. 2 SŘ.

V řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby se použijí ustanovení § 172 až 181, § 183 až 220 a § 225 až 227 SZ obdobně. Prodloužení doby trvání stavby lze povolit, pokud povinný prokáže, že splnil podmínky podle § 193 SZ.

Povolení prodloužení doby trvání stavby obsahuje náležitosti povolení stavby (§ 260 odst. 4 SZ).

Nelze-li vydat povolení o prodloužení doby trvání stavby, stavební úřad samostatným rozhodnutím žádost o povolení zamítne a nařídí odstranění stavby (§ 260 odst. 5 SZ). Z toho vyplývá, že po právní moci zamítnutí žádosti o prodloužení doby trvání stavby, stavební úřad pokračuje v řízení o odstranění stavby.

Řízení o nařízení odstranění stavby

V řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. f) stavebního zákona

Podle § 198 SZ platí povolení stavby 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. f) SZ nastává v situaci, kdy stavba sice byla povolena, ale v průběhu výstavby pozbylo vydané povolení platnosti.

Po marném uplynutí příslušné lhůty, kdy povolení stavby pozbylo platnosti, je stavební úřad ohledně nedokončené stavby povinen zahájit řízení o odstranění stavby. Stavební úřad musí prokázat, že se jedná o stavbu nedokončenou.

Podle § 230 odst. 1 SZ lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí; kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby uvedené v § 230 odst. 2 SZ. Dokončené stavby nevyžadující kolaudační rozhodnutí je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu (§ 230 odst. 3 SZ). Je v zájmu stavebníka, aby ve stanovené lhůtě 10 let oznámil dokončení stavby a/nebo požádal o vydání kolaudačního rozhodnutí. Pokud tak neučiní, neznamená to, že je automaticky naplněn důvod pro zahájení řízení o odstranění nedokončené stavby.

Stavební úřad zahajuje řízení o odstranění stavby podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. f) SZ za splnění dvou podmínek. Musí mít k dispozici původní rozhodnutí a spolehlivě určit termín marného uplynutí jeho platnosti a dále musí prokázat, že stavba nebyla před uplynutím platnosti dokončena; otázka její kolaudace v tomto případě nehraje roli. Stavební úřad provede stavební kontrolu a zadokumentuje do protokolu fázi rozestavěnosti předmětné stavby. Tento protokol bude základním podkladem pro vedení řízení o nařízení odstranění stavby. Pokud by protokol nebyl dostatečným důkazem toho, že stavba ke dni zahájení řízení o jejím odstranění dokončena dle projektové dokumentace nebyla, může se stát, že v průběhu řízení o odstranění takovéto stavby bude prokázáno, že stavba dokončena je. V takovém případě rozhodne stavební úřad, že se odstranění stavby nenařizuje. V opačném případě již nemá dokončení stavby po uplynutí platnosti povolení (tedy např. i v době vedení řízení o odstranění) relevanci.

Stavbu nedokončenou v době platnosti povolení **nelze dodatečně povolit**.

Řízení o nařízení odstranění stavby

V řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. g) stavebního zákona

Stavbu zničenou (poškozenou) mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení. V případě, že nebude stavba do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu obnovena nebo nebude obnovena do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby, vede stavební úřad řízení o jejím odstranění podle § 250 odst. 1 písm. g) SZ.

Podle § 264 odst. 1 SZ stavbu nebo terénní úpravu zničenou nebo poškozenou mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení a dokumentace, podle níž byla provedena, na základě oznámení stavebníka nebo, vyžaduje-li obnovení stanovení podmínek k ochraně veřejných zájmů, na základě povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy.

S obnovou stavby musí být započato do 2 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu a obnova musí být provedena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu (§ 264 odst. 3 SZ). V případě, že stavební úřad vydá rozhodnutí o povolení obnovy, musí být s obnovou započato do 2 let ode dne nabytí právní moci povolení a obnova musí být provedena do 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, neboť o prodloužení doby platnosti povolení obnovy lze požádat (§ 264 odst. 5 SZ).

Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR, prosinec 2024

V případě, že s obnovou stavby nebylo započato do 2 let ode dne oznámení obnovy stavebnímu úřadu nebo do 2 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy, pak se jedná o nepovolenou stavbu a stavební úřad postupuje v souladu s § 250 odst. 1 písm. b) SZ.

Je-li vedeno řízení o odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. b), pak stavbu lze dodatečně povolit.

V případě, že s obnovou stavby bylo započato ve lhůtě, avšak stavba nebyla dokončena v 10leté lhůtě, pak spadá poškozená stavba (resp. její zbytky) do režimu řízení o odstranění stavby podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. g) SZ.

Je-li vedeno řízení o odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. g), pak stavbu **nelze dodatečně povolit.**

Řízení o nařízení odstranění stavby

V řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. h) stavebního zákona

Podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. h) SZ stavební úřad nařídí odstranit stavbu, pokud je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou jsou ve smyslu § 61 písm. c) SZ územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.

Z povahy věci se tato právní úprava aplikuje pouze na případy drobných staveb [§ 5 odst. 2 písm. a) a příloha č. 1 SZ], které povolení vůbec nevyžadují, neboť u povolených staveb je soulad s územně plánovací dokumentací posouzen v rámci povolení řízení. Pokud by došlo k povolení jednoduché, vyhrazené či ostatní stavby v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací a vydané rozhodnutí nebylo zrušeno v rámci řádných či mimořádných opravných prostředků, může převládnout dobrá víra v pravomocné rozhodnutí, a řízení o odstranění stavby by nebylo možno zahájit. Podle § 73 odst. 2 SZ lze drobné stavby realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

Možnost konvalidace není obdobně jako v § 254 odst. 3 SZ upravena, je však možno uvažovat o postupu analogicky podle § 254 odst. 3 SZ. Drobnou stavbu však **nelze dodatečně povolit.**

Základním podkladem pro zahájení řízení o nařízení odstranění stavby bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ). Vlastníkovi by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost odstranit nedostatky; lze tak učinit i následně v průběhu řízení o odstranění stavby na základě výzvy podle § 292 odst. 4 SZ se stanovením přiměřené lhůty, popřípadě v opatření k nápravě podle § 295 SZ.

Není-li odstraněn rozpor s územně plánovací dokumentací, pak stavební úřad vede řízení o nařízení odstranění stavby.

Řízení o nařízení odstranění stavby

V řízení o nařízení odstranění stavby postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR, prosinec 2024