

11. 5. 2025

Dobrý den

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím žádám o poskytnutí informace ke stávajícímu Stavebnímu zákonu a novému Stavebnímu zákonu.

Jsem vlastníkem zahrádkářské chatky (domku) v zahrádkářské kolonii. Zahrádkářská chata neslouží k trvalému bydlení ani k rekreaci, ale výhradně jako zahradní domek s odpočinkovým prostorem. Původní stavba měla 16 m<sup>2</sup>. a výšku 4 m. Někdy mezi rokem 1985 (rok kolaudace) a rokem 1996 předchozí majitelé stavbu bez zásahu do nosných konstrukcí rozšířili o verandu a kůlnu na 23 m<sup>2</sup> a tento nový stav byl na základě geometrického plánu a původního kolaudačního rozhodnutí z roku 1985 zanesen v roce 1996 do katastru nemovitostí. Za nemovitost řádně platím daň z nemovitosti podle stavu v katastru nemovitostí, tedy za 23 m<sup>2</sup>. Vlastníkem pozemku je obec. Pozemek je v územním plánu evidován jako zahrádkářská kolonie. Před nedávnem došlo mezi obcí a zahrádkářským svazem k uzavření nové nájemní smlouvy na dalších 15 let. Ve stavebním povolení z roku 1981 je však uvedeno, že stavba se povoluje jako stavba dočasná se lhůtou trvání do roku 2028.

Žádám proto o poskytnutí informace, zda za dané situace musím podle platného Stavebního zákona požádat stavební úřad o změnu užívání spočívající v prodloužení stavebního povolení na dobu odpovídající nové nájemní smlouvě, ačkoliv se ve smyslu přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb. odst. 1 písm. a) bod 3 zjevně jedná o drobnou stavbu nepodléhající stavebnímu povolení a co se případně v této věci změní novým Stavebním zákonem.

Žádám o poskytnutí informace, zda za dané situace musím rovněž žádat o dodatečné povolení rozšíření stavby z původních 16 m<sup>2</sup> na současných 23 m<sup>2</sup> a na tuto změnu vypracovat stavební dokumentaci, ačkoliv se ve smyslu přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb. odst. 1 písm. a) bod 3 zjevně jedná o drobnou stavbu nepodléhající stavebnímu povolení a co se případně v této věci změní novým Stavebním zákonem.

Tyto informace žádám, protože věcně příslušný stavební úřad požaduje žádost o změnu užívání spočívající v prodloužení stavebního povolení a zároveň žádost o dodatečné povolení rozšíření zahradní chatky s projektovou dokumentací v elektronické podobě za splnění podmínek podle § 193 stavebního zákona a § 256 odst. 1, tedy uhradit pokutu za přestupek a také uhradit správní poplatek 20 000 Kč za dodatečné povolení na rozšíření zahradní chatky.

Odpověď:

Úvodem si dovoluujeme upozornit, že ministerstvo se z hlediska své působnosti nemůže vyjadřovat ke konkrétním řízením nebo jakkoliv jinak zasahovat do působnosti stavebních úřadů prvního stupně. Z tohoto důvodu jsme oprávněni odpovědět na předmětný dotaz pouze v obecné rovině.

Na základě vyjádření odboru stavebního řádu uvádíme následující:

na otázku, týkající se žádosti o dodatečné povolení rozšíření stavby zahrádkářské chaty na 23 m<sup>2</sup> obecně sdělujeme, že pokud jsou splněny všechny podmínky stanovené v odst. 1 písm. a) bodu 3 přílohy č. 1 k zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), tj. jedná se o stavbu do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, pak tato stavba nevyžaduje povolení stavebního úřadu. A to platí i za situace, že dochází k rozšíření stavby, pokud je z hlediska zastavěné plochy dodržen zákonem daný parametr.

Pokud budeme vycházet z Vámi uváděných informací, pak lze na základě výše uvedeného konstatovat, že v uváděném případě není třeba žádat o dodatečné povolení stavby, ani o prodloužení doby trvání stavby.

Je však třeba upozornit, že důvod pro omezení dočasnosti stavby může být dán historicky z nějakého důvodu. Například tím, že je v území vymezena územní rezerva, přičemž územní rezerva se obvykle vymezuje jako plocha překryvná nad plochou, s jejímž stanoveným využitím musí být záměr v souladu. Důvod stanovení dočasnosti stavby, která je podle účinného stavebního zákona v režimu drobných staveb, je stavební úřad povinen prověřit.

Lze předpokládat, že dotaz „co se v případě této věci změní novým stavebním zákonem“ směřuje k aktuálně projednávané novele stavebního zákona v Parlamentu České republiky. V této fázi legislativního procesu však nelze poskytnout konkrétní odpověď, neboť není možné předjímat, v jakém znění bude návrh novely případně přijat ani jakými pozměňovacími návrhy může být v průběhu projednávání dále upraven.

Závěrem uvádíme, že k posouzení souladu záměru s právními předpisy je v konkrétní věci vždy příslušný místně příslušný stavební úřad. Toto individuální posouzení nelze nahradit obecným vyjádřením ministerstva, které nedisponuje veškerými relevantními informacemi o konkrétním záměru ani o poměrech v dotčeném území.

V případě pochybností o postupu stavebního úřadu je možné obrátit se na jeho nadřízený správní orgán, tj. krajský stavební úřad, který je příslušný k přezkumu postupů prvoinstančních stavebních úřadů a je oprávněn v případě zjištění pochybení zjednat nápravu.