

# Stavební právo

## Odstraňování staveb

- Problematiku odstraňování staveb je možné rozdělit na dva základní okruhy, a to povolení odstranění stavby, kdy odstraní stavby je závislé na vůli vlastníka a nařízení odstranění stavby stavebním úřadem, kdy k odstranění stavby dochází bez vůle vlastníka stavby.
- Má-li dojít k **odstranění stavby z vůle vlastníka** (§ 128 stavebního zákona), je dále nutné rozdělit způsoby získání oprávnění k odstranění stavby. Dle konkrétního typu stavby a dle umístění stavby lze případy rozdělit do tří kategorií:
  - Odstranění staveb bez povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.
  - Odstranění staveb na ohlášení stavebnímu úřadu.
  - Odstranění staveb na povolení stavebního úřadu.
- Odstranění staveb bez povolení či ohlášení stavebnímu úřadu je možné pouze u staveb vyjmenovaných v ustanovení § 103 stavebního zákona s výjimkou dvou případů, a to s výjimkou staveb uvedených v ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8 a u staveb v nichž je obsažen azbest. Stavby je možné odstranit bez posouzení stavebního úřadu pouze v případě, že takovýto způsob odstranění není vyloučen zvláštním právním předpisem.
- Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v zákoně, které nevyžadují administrativní schválení odstranění. Ohlášení odstranění stavby obsahuje základní údaje o stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statistické ukazatele u budov obsahujících byty.
- V případě, že stavební úřad v průběhu posuzování ohlášení odstranění stavby dojde k závěru, že ohlášení není úplné, tj. nejsou doplněny povinné přílohy k ohlášení tak, aby bylo možné zjistit stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu s ohlášeným odstraněním stavby, tj. jedná se např. o stavbu, která k odstranění vyžaduje povolení, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná ve správním řízení.
- Pokud ohlášené odstranění stavby splňuje výše uvedené požadavky, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby. Lhůta pro vydání souhlasu je stavebním zákonem stanovena do 30 dnů ode dne podání ohlášení. Při vydání souhlasu s odstraněním stavby se nejedná o klasické správní řízení zakončené správním rozhodnutím, tj. nelze se odvolat.
- Pokud nastanou zákonem předpokládané důvody, které určují nutnost **odstranění stavby proti vůli vlastníka stavby**, stavebníka či jejího uživatele, musí stavební úřad zahájit řízení o nařízení odstranění stavby, jehož výsledkem může být nařízení odstranění stavby završené nuceným výkonem odstranění stavby. (§ 129 stavebního zákona).
- Nařízení odstranění z důvodů uvedených v § 129 odst. 1 stavebního zákona:

- 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 nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez 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,
- d) vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovi 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), u které uplynula stanovená doba jejího trvání.

### **Dodatečné povolení stavby**

- Možnost **dodatečného povolení** po splnění podmínek uvedených v ustanovení § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona.
- Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti o dodatečné povolení stavby. Řízení o nařízení odstranění stavby se přerušuje dle správního řádu usnesením.
- Jestliže v řízení o dodatečném povolení stavby není stavba dodatečně povolena, pak po nabytí právní moci rozhodnutí o nepovolení stavby stavební úřad pokračuje v řízení o nařízení odstranění stavby a její odstranění nařídí.
- Žádost o dodatečné povolení by měla obsahovat náležitosti obdobné jako žádost o povolení stavby. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení

stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle ustanovení upravující územní řízení a stavební řízení dle § 90 a § 110 až 115 stavebního zákona.

- Povinné je ohledání na místě stavby.
- Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v ustanovení § 109 stavebního zákona, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v ustanovení § 85 stavebního zákona. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.
- Dodatečně povolovanou stavbu lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že:
  - a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území;
  - b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje;
  - c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.
- Soulad dodatečně povolované stavby s veřejným zájmem a s podmínkami uvedenými výše prokazuje stavebník. V tomto řízení je důkazní břemeno přesunuto na žadatele.
- Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení stavby pak nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí.

### **Opakované stavební řízení**

- Pokud nastane situace, že dojde ke zrušení již účinného souhlasu anebo pravomocného povolení ke stavbě, lze předpokládat, že stavba v době, kdy dojde ke zrušení příslušného povolení, bude zahájena, popř. i dokončena. U těchto staveb vede stavební úřad tzv. opakované stavební řízení.
- Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115 stavebního zákona, tj. jako v řízení o vydání stavebního povolení; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí.
- Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby.