

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?

Imise – tedy rušivé účinky jako hluk, stín, zápach či vibrace – jsou tradičně spojovány s ochranou vlastnického práva podle občanského zákoníku, a jejich vymáhání tak podléhá systému civilního soudnictví. V posledních letech se však imise stále častěji objevují jako námítky ve stavebním řízení. V následujících odstavcích se proto budeme zabývat otázkou, zda a jak mohou být námítky týkající se imisí účinně uplatněny v rámci veřejnoprávního procesu povolování staveb a jak se k nim staví správní orgány i soudní judikatura. Zároveň se pokusíme přiblížit, proč je pro občany výhodné námítky ve stavebním řízení uplatňovat.

Základní úpravu imisí nalezneme v § 1013 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, který zakazuje nadměrné imise přesahující míru přiměřenou místním poměrům. Komentář k občanskému zákoníku s odvoláním na judikaturu rozlišuje přímé imise (např. odvod vody na sousední pozemek) a nepřímé imise (např. hluk, stín, zápach). Zatímco civilní právo zakládá právo vlastníka požadovat odstranění imisí nebo upuštění od jednání způsobujícího imise, ve stavebním řízení jde o jedno z kritérií pro udělení stavebního povolení v rámci posouzení vlivu stavby na okolí.

Podle § 190 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon, může účastník řízení uplatnit námítky, které se týkají ochrany jeho práv nebo právem chráněných zájmů. Imise mohou být uplatněny jako námítka především takovým účastníkem řízení, který je vlastníkem sousedního pozemku či stavby, pokud by povolovaný stavební záměr mohl zasáhnout do práv souvisejících s užíváním sousední nemovitosti.

Stavební úřad je povinen se s námitkami vypořádat jak z hlediska veřejnoprávního souladu s obecnými požadavky na výstavbu, tak následně z hlediska soukromého práva analogicky podle § 1013 OZ. Námítky týkající se imisí nelze ve stavebním řízení odmítnout s odůvodněním, že jde o soukromoprávní spor. To judikoval Nejvyšší správní soud např. v rozsudku sp. zn. 6 As 171/2019-37, podle kterého *„Pokud hrozí, že budou v důsledku umístění stavby vnikat na pozemek jiného vlastníka tzv. nepřímé imise v míře nepřiměřené místním poměrům, které budou podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku, neměl by stavební úřad stavbu do území vůbec vpustit nebo by měl ke snížení těchto negativních dopadů stanovit omezující podmínky.“*

Z povahy věci vyplývá, že je třeba, aby nová výstavba probíhala v souladu se zákonem. V zájmu ochrany práv vlastníků okolních již existujících nemovitostí proto nelze čekat, než se imise fakticky projeví, aby na základě toho bylo zahájeno civilní řízení.

Postup pro podání námitek je však relativně složitý a proto, aby stavební úřad námítku uznal za oprávněnou, je třeba splnit několik podmínek. Námítka musí v první řadě být konkrétní, věcná a podaná včas. Vlastníci sousedních nemovitostí mohou namítat pouze konkrétní zásah do svých vlastních práv, a nepřísluší jim namítat zásahy povolovaného záměru např. do životního prostředí. Takové námítky přísluší dotčeným orgánům (např. odbor ochrany přírody místně příslušného obecního či krajského úřadu anebo MŽP). Námítka musí být uplatněna před koncentrací řízení, typicky tedy nejpozději při ústním jednání. Pokud není nařízeno ústní jednání, platí lhůta uvedená ve vyrozumění o zahájení řízení o povolení záměru dle stavebního zákona. Námítky podané po uplynutí lhůty stavební úřad posoudí pouze v případě, že reagují na později doplněné podklady. V případě

nečinnosti stavebního úřadu lze následně podat správní žalobu.

Aktivní přístup ke stavebnímu řízení je základem úspěchu, který se také velmi vyplácí – stavební úřad může v rámci stavebního řízení vyřešit zásahy do práv vlastníků okolních nemovitostí zcela „zdarma“ jako součást povolovacího procesu, zatímco civilní žaloba stojí daleko více času, peněz a hlavně námahy!

**Alena Tomsová**  
**Klára Soukalová**



RÖDL

Platněřská 191/2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111

e-mail: [alena.tomsova@roedl.com](mailto:alena.tomsova@roedl.com)

e-mail: [klara.soukalova@roedl.com](mailto:klara.soukalova@roedl.com)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)