

# Obnova stavby podle nového stavebního zákona

Ještě před několika dny či týdny se zdálo, že v současné době je v oblasti stavebního práva nejaktuálnějším tématem digitalizace stavebního řízení a její funkčnost či naopak nefunkčnost. Po uplynulém víkendu (v polovině září 2024) se však situace může změnit: povodně, které postihly velkou část naší země, vyvolají potřebu (zásadních) oprav a/nebo rekonstrukcí konkrétních budov a stavebních objektů, resp. potřebu obnovy území a míst postižených velkou vodou.

Již nejbližší následující týdny a měsíce by se proto mohly stát pravým prubířským kamenem digitalizace stavebního řízení a určitě by nový systém náležitě prověřily, zejména ve vztahu ke zrychleným postupům při povolování stavebních prací, neboť některé stavební zásahy na poškozených objektech si před vlastní realizací vyžádají přípravu či pořízení související stavebně právní dokumentace[1] podle stavebního zákona. Proč však v této situaci nevyužít jiné stavebně právní nástroje, které nám nový stavební zákon nabízí a které v zásadě ani využítí, ani funkčnost digitalizace nevyžadují? Konkrétně jde o nástroj, o kterém se doposud zdaleka nehovořilo tak často jako o digitalizaci, který však může právě v tuto chvíli vlastníkům postižených a poničených staveb nejvíce pomoci.

Nový stavební zákon (zákon [283/2021](#) Sb., stavební zákon, v platném znění) v hlavě VIII. (Mimořádné postupy) v ustanovení § 264 upravuje **obnovu stavby nebo terénní úpravy zničené nebo poškozené mimořádnou událostí**. O tom, že povodně jsou mimořádnou událostí, jistě nikdo nepochybuje, nadto v jiném ustanovení téhož zákona, konkrétně v předcházejícím ustanovení § 263, zákonodárce „mimořádnou událost“ výslovně definoval jako bezprostředně hrozící živelní pohromu nebo závažnou havárii. Ustanovení § 264 stavebního zákona tak, zjednodušeně řečeno, umožňuje zahájení obnovy poškozené stavby nebo terénní úpravy bez nutnosti požizování (nového) povolení.

Podle předmětného ustanovení (§ 264 odst. 1) lze obnovit stavbu nebo terénní úpravu zničenou nebo poškozenou mimořádnou událostí **podle původního povolení a dokumentace**, podle kterých byla stavba kdysi provedena, resp. podle kterých bylo povoleno její užívání, a to na základě oznámení stavebníka nebo na základě povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy. V praxi je velmi časté, že vlastník stavby (v rozporu se zákonem[2]) původní povolení nebo dokumentaci ke stavbě nemá k dispozici. Na takovou situaci zákon pamatuje v poslední větě daného ustanovení, když ukládá stavebnímu úřadu povinnost bezodkladně poskytnout stavebníkovi (vlastníkovi stavby) kopii původního povolení a dokumentace, má-li ji k dispozici[3]. Neurčitý právní pojem „bezodkladně“, případně „bez zbytečného prodlení“, lze v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR[4] chápat jako lhůtu v řádu dnů, maximálně týdnů, tedy v co nejkratším časovém úseku. V praxi však vždy bude záviset na konkrétních okolnostech jednotlivého případu, v úvahu bude samozřejmě brána dostupnost archivu, rozsah stavebně právní dokumentace, množství doručených oznámení, případně i to, zda žadatel využil všechny (jiné) možnosti k získání dřívějších povolení a dokumentace. Uložení uvedené povinnosti stavebnímu úřadu lze však rozumět rovněž tak, že zákonodárce v těchto mimořádných případech v jistém smyslu aprobuje porušení zákona ze strany vlastníka stavby, neboť skutečnost, že si stavebník či vlastník může žádat povolení či dokumentaci na stavebním úřadě, svědčí o tom, že sám porušil povinnost, kterou mu stavební zákon výslovně ukládá v ustanovením § 154, resp. 161.[5]

Obnovu stavby (terénní úpravy) dle původního povolení a dokumentace (tj. podle které/ho byla stavba dříve realizována), oznamuje stavebník stavebnímu úřadu do 6 měsíců ode dne, kdy ke zničení nebo poškození stavby (terénní úpravy) došlo (§ 264 odst. 2). V současné situaci to znamená, že oznámení obnovy stavby zničené či poškozené zářijovými povodněmi bude moci být doručeno stavebnímu úřadu až do poloviny měsíce března příštího roku a obnova v režimu ustanovení § 264 tak připadá v úvahu i v jarním období příštího roku. Oznámení musí obsahovat údaje o stavbě (terénní úpravě), jejíž obnova je zamýšlena, jednoduchý technický popis naplánovaných prací a rovněž identifikaci osoby, která bude odpovídající činnosti provádět. Zákon výslovně

uvádí, že stavebník může započít práce související s obnovou stavby (terénní úpravy) ihned po oznámení obnovy stavby (terénní úpravy). Důvodová zpráva k tomuto oprávnění stavebníka doplňuje, že stavebníkovi je (oproti původnímu návrhu zákonného textu) dáno oprávnění legálně začít provádět oznámené práce, aniž by musel vyčkat na povolení obnovy vydané stavebním úřadem. Zdůrazňuje však, že i v této mimořádné situaci je stavební úřad povinen ověřit, zda by obnova podle původní dokumentace nemohla mít v čase obnovy negativní dopady na ochranu veřejných zájmů.

Pokud stavební úřad dojde k závěru, že je v případě obnovy stavby (terénní úpravy) potřeba stanovit nějaké konkrétní podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, je povinen stavebníka vyrozumět do 15 dnů ode dne oznámení o tom, že obnova vyžaduje povolení. Tento časový prostor stavebnímu úřadu umožní zejména seznámit se s podklady (tj. jak doručeným oznámením, tak s obsahem původních povolení a dokumentace) a na základě toho může dospět k rozhodnutí, jestli je potřebné k obnově vydat povolení anebo obnovu z důvodu ochrany veřejného zájmu zakázat. Vyrozumění, že obnova vyžaduje povolení, znamená, že oznámení učiněné stavebníkem se považuje za žádost o povolení obnovy. Toto povolení stavební úřad vydá do 30 dnů od oznámení stavebníka, resp. pokud se tak nestane, může stavebník provést obnovu pouze na základě svého oznámení v případě, že s obnovou započne do 2 let ode dne oznámení. Obnova musí být dokončena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že i rozhodnutí stavebního úřadu o povolení obnovy stavby je standardním rozhodnutím, proti němuž lze podat opravný prostředek (odvolání), avšak upravuje mimořádnou potřebu v nastalé mimořádné situaci, zákon nepřiznává odvolání proti němu odkladný účinek.

Stavební úřad je i v mimořádné situaci, kterou možnost obnovy stavby (terénní úpravy) podle stavebního zákona představuje, povinen chránit veřejný zájem, a tedy i zkoumat soulad povolených činností souvisejících s obnovou stavby (terénní úpravy) s ostatními právními předpisy, proto stavební zákon pro případ, že by obnova stavby s nimi byla v rozporu, ukládá stavebnímu úřadu povinnost obnovu stavby zakázat (§ 264 odst. 4). Důvodová zpráva k zákazu obnovy uvádí, že podstatou obnovy je uvedení poškozené nebo zničené stavby do souladu s rozhodnutími nebo povoleními vydanými dříve stavebním úřadem, přičemž ale rozhodující musí být, že obnovovaný stav bude i v souladu s požadavky jiných právních předpisů, zejména proto, aby byla zajištěna ochrana všech veřejných zájmů. Pokud by tomu mělo být v případě povolení obnovy jinak, není možné obnovu stavby realizovat a je tedy nutno ji zakázat.

Bylo-li rozhodnuto o povolení obnovy stavby (terénní úpravy), rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabude právní moci. Pokud bude provádění obnovy stavby (terénní úpravy) zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti povolení na 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto povolení, resp. rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení (pokud byla doba platnosti povolení prodloužena). Prodloužení platnosti povolení zákon upravuje odkazem na prodloužení platnosti povolení podle ustanovení § 198 odst. 3 stavebního zákona, platí tedy, že rozhodnutí může prodloužit stavební úřad na základě žádosti stavebníka, která bude podána před uplynutím platnosti původně vydaného povolení obnovy, a to i opakovaně, vždy však maximálně o další dva roky.



**JUDr. Alena Tomsová, Ph.D.**  
advokátka

Rödl & Partner

[Rödl & Partner](#)

Platněřská 2

[1] Ve smyslu dokumentace pořízené podle stavebního zákona, již věcně a místně příslušný stavební úřad povolí provedení určitého stavebního zásahu na stavebním objektu (záměru), za určitých podmínek a v určitém rozsahu

[2] Viz ustanovení § 154 odst. 1, podle kterého je vlastník stavby je povinen „uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení“, resp. 161 odst. 1 písm. e), podle kterého je vlastník stavby povinen „uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby, v rozsahu, v jakém nejsou uloženy v evidenci územních a stavebních řízení a jiných postupů nebo evidenci elektronických dokumentací“

[3] Původní povolení a dokumentace je obvykle k dispozici v archivu příslušného stavebního úřadu

[4] Byť ten se vyjadřuje zejména k případům soukromoprávních jednání podle zákona [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

[5] Předchozí právní úprava, zákon [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) povinnost upravoval v ustanovení § 125

## Další články:

- [Investiční dotazník u právnických osob a test vhodnosti](#)
- [Evropské zelené dluhopisy: Budoucnost evropských dluhopisů nebo řadí EU zpátečku?](#)
- [Ohrožení pobídek v modelu bez investičního poradenství?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2025](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Máte dostatečně zdokumentované plnění s dodavatelem?](#)
- [Bankovní tajemství ve světle nových výzev bezhotovostní digitální éry](#)
- [FDI v akci: První zákaz zahraniční investice v České republice](#)
- [Jaké změny přinese novela zákona o bankách u vedoucích pracovníků a nový institut donucovací pokuty](#)
- [Řízení o směnečném platebním rozkazu](#)
- [Outsourcing ICT služeb dle nařízení DORA](#)