

1. 12. 2021

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

# Řízení o dodatečném povolení pohledem nového stavebního zákona

Nový stavební zákon přinese, mimo jiné, také nové podmínky pro dodatečné povolení a změni procesní úpravu souvisejících správních řízení. V následujícím článku Vám představíme nejvýznamnější změny v dané věci a upozorníme na případy, které mohou pro stavebníky představovat komplikace při dodatečném povolování jejich stavebních záměrů.

## Současná právní úprava

Předně si dovolíme krátce uvést současnou právní úpravu řízení o odstranění stavby a o jejím dodatečném povolení. Těžiště této úpravy najdeme v ustanovení § 129 zákona č. [183/2006](#) Sb. (stavební zákon) kde nalezneme důvody, pro které stavební úřad nařídí její odstranění a dále podmínky pro které lze takovou stavbu následně dodatečně povolit.

V případě, že stavební úřad zjistí, že daná stavba je prováděna či byla provedena bez rozhodnutí nebo potřebného opatření, či v rozporu s ním, započne řízení o jejím odstranění, přičemž v oznámení o zahájení vlastníka či stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení. Pokud vlastník či stavebník této možnosti využije, řízení o odstranění se přeruší a povede se řízení o podané žádosti.

K tomu, aby taková žádost byla úspěšná, a tedy bylo stavebním úřadem vydáno dodatečné povolení, je nezbytné současného splnění několika zákonem stanovených hmotněprávních podmínek. Taková stavba nesmí být umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací, s územními opatřeními o stavební uzávěře či o asanaci území nebo předchozími rozhodnutími o území (kupříkladu územní rozhodnutí). Další podmínkou je, aby stavba nebyla provedena či prováděna na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje a v poslední řadě nesmí být taková stavba v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví, přičemž vydané dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. V případě stavby rozestavěné stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

## Nová právní úprava

Výše popsaný režim bude platit až do úplného nabytí účinnosti zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon („**nový stavební zákon**“) k 1. červenci 2023. Ten s sebou přináší mnoho změn a některé z nich se dotknou právě řízení o dodatečném povolení stavby.

## Dobrá víra jako další podmínka pro dodatečné povolení stavby (§ 256 nového stavebního zákona)

Zákonodárce s přijetím nového stavebního zákona zařadil další podmínku, kterou bude nutné splnit, aby řízení o dodatečném povolení stavby bylo úspěšné. Je jí prokázání dobré víry stavebníka. Ta doplní klasické podmínky, které již nalezneme v paragrafovém znění nyní účinného zákona (ty budou

napříště uvedeny v ustanovení § 193 nového stavebního zákona).

Břemeno prokázání dobré víry ponese vždy stavebník. Přičemž jak uvádí důvodová zpráva, vědomost a s tím spojená dobrá víra se bude posuzovat objektivně, tak jak je tomu v občanském právu (viz ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

Samotná důvodová zpráva pak vyjmenovává několik případů, ve kterých se bude možné dobré víry dovolat a kdy naopak nikoliv. Dobré víry se kupříkladu nebude moci dovolat stavebník, který provedl stavbu v rozporu projektovou dokumentací (buť ku prospěchu věci), přičemž o nesouladu nepochybně věděl když: *„...stěžovatel totiž na provedené změny předmětné stavby a jejich charakter opakovaně odkazuje, nijak je nezpochybňuje a dokonce tvrdí, že podal návrh na zahájení řízení o změně stavby před dokončením. Stěžovatel tudíž v žádném případě nemohl být v dobré víře ohledně souladu provedených stavebních úprav se stavebním povolením.“* (viz rozsudek ze dne 4. 4. 2014, č. j. 4 As 170/2013-38, dále rozsudek ze dne 30. 8. 2018, č. j. 1 As 91/2018-27)

Možnost dovolání se dobré víry bude mít stavebník prakticky pouze tam, kde bylo vydáno povolení, které následně nabylo právní moci, přičemž došlo k započetí realizace stavby, popřípadě se stavba zrealizovala a posléze bylo takové povolení zrušeno.

Další případ, kde bude prokazování víry relevantní, bude situace, kdy stavební úřad vydá informaci o tom, že stavba nevyžaduje povolení a posléze se ukáže, že takováto informace byla nepravdivá. Za prokázání dobré víry naopak nebude možné považovat situaci, kdy stavebník realizuje stavbu odlišnou od té, pro kterou obdržel informaci o tom, že stavební povolení nebude vyžadováno, popřípadě stavbu odlišnou od stavby uvedené ve stavebním povolení.

### **Zaplacení pokuty jako další podmínka pro dodatečné povolení (§ 256 nového stavebního zákona)**

Další podmínkou pro dodatečné povolení stavby bude uhrazení pokuty ve stanovené lhůtě za přestupek spočívající v tom, že stavba byla provedena bez příslušného povolení, popřípadě v rozporu s ním, byla-li uložena.

### **Spojení řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení (§ 255 nového stavebního zákona)**

Podle nynější právní úpravy se vedou dvě oddělená, samostatná řízení, tedy v případě, kdy stavebník podá žádost o povolení stavby, řízení o odstranění stavby se přeruší a vede se řízení o povolení stavby. Napříště by mělo být vedeno pouze jedno jediné řízení o odstranění stavby a o dodatečném povolení, jehož výsledkem by mělo být jedno rozhodnutí. Takové rozhodnutí pak bude obsahovat dva výroky. V případě, kdy budou splněny výše zmíněné podmínky, vydá stavební úřad dodatečné povolení a řízení o odstranění stavby se zastaví. V případě, kdy nebude možné dodatečné povolení vydat, žádost o dodatečné povolení zamítne a dále nařídí odstranění stavby.

### **Opakované řízení a nové povolení (§ 258 a § 259 nového stavebního zákona)**

Nový stavební zákon rovněž obsahuje úpravu vydání nového povolení stavby v opakovaném řízení, a to u stavby, u které bylo povolení následně zrušeno, přičemž za žádost o nové povolení se bude považovat žádost původní. Stavba bude v opakovaném řízení povolena, pokud povinný prokáže splnění výše zmíněných podmínek uvedených v § 193, nebo pokud prokáže, že jednal v dobré víře a nařízením odstranění stavby by vznikla třetím osobám nebo veřejnému zájmu újma, která by byla ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby. Uvedená ustanovení pak upravují rozdílný procesní postup u staveb dokončených a rozestavěných (tak je tomu i v řízení o dodatečném povolení). Bude-li předmětem nového povolení stavba rozestavěná, stavební úřad stanoví podmínky

pro její dokončení. V případě staveb dokončených, může stavební úřad na žádost povinného po ověření splnění podmínek současně vydat kolaudační rozhodnutí. Obě ustanovení dále upravují i procesní postup pro případy, kdy bylo kolaudační rozhodnutí vydáno před zrušením povolení stavby.

## Závěrem

Rekodifikace stavebního práva se dotkla také řízení o dodatečném povolení. Tou nejzásadnější změnou je jistě prokazování dobré víry stavebníka. Je zřejmé, že tato nově zavedená podmínka ztíží postavení stavebníka v řízení, a to i z toho důvodu, že to bude právě on, kdo bude muset dobrou víru prokazovat. Zajímavé bude zkoumat, o kolik se počet vydaných rozhodnutí o dodatečné povolení sníží (podle informací Ústavu územního rozvoje bylo v letech 2019 a 2020 vydáno přes 7 tisíc rozhodnutí). Otázkou ovšem zůstává, jak se tato úprava promítne v judikatuře a jak se k věci postaví samotná praxe.

**Aleš Patрман**

## **CERHA HEMPEL** Kališ & Partners

[CERHA HEMPEL Kališ & Partners](#)

Týn 639/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 111 711  
e-mail: [office@cerhahempel.cz](mailto:office@cerhahempel.cz)

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)