

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 popsany 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

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)