

# Veřejný ochránce práv a stavební činnost

## **1. Kam se mohu obrátit se stížností na stavební činnost?**

V prvé řadě je nutno určit, o jaký druh stavby (stavební činnosti) jde, protože podle druhu stavby je dána věcná příslušnost stavebního úřadu (obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad). Činnost stavebních úřadů může veřejný ochránce práv v plném rozsahu šetřit.

Obecné stavební úřady (zpravidla odbor výstavby městského či obecního úřadu) řeší obecné stavby (objekty trvalého bydlení, rekreační objekty, přípojky...).

Naopak speciální stavby řeší speciální stavební úřady:

- vodní díla – vodoprávní úřady (zpravidla odbor životního prostředí městského úřadu),
- stavby komunikací – silniční správní úřady (odbory dopravy obecních, městských a krajských úřadů a Ministerstvo dopravy),
- stavby drah a na dráze – drážní správní úřady,
- stavby letecké – Úřad pro civilní letectví.

V případě pochybností, zda se jedná o stavbu v působnosti obecního stavebního úřadu, nebo speciálního stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu.

## **2. Co mám dělat, když zjistím stavební činnost na sousední stavbě nebo pozemku, aniž bych o tom byl stavebním úřadem informován?**

Je třeba se obrátit s žádostí o informace na příslušný stavební úřad. Stavební zákon<sup>1</sup> upravuje řadu zjednodušených postupů, na základě kterých lze bez toho, že by bylo ve věci vedeno územní či stavební řízení, umístit a postavit stavbu. Proto je třeba, aby stavební úřad nejprve prověřil, zda a jaké rozhodnutí či opatření bylo ke stavbě potřeba. Pokud stavební úřad poskytnutí informací odmítne, můžete podat u stavebního úřadu stížnost, a v případě jejího neúspěchu si pak můžete stěžovat u krajského úřadu (platí stížnostní postup dle ustanovení § 175 správního řádu).<sup>2</sup> Možné je také žádat u krajského úřadu přijetí opatření proti nečinnosti (ustanovení § 80 správního řádu).

## **3. Kdo je nadřízený úřad stavebního úřadu?**

Nadřízeným úřadem je obvykle příslušný krajský úřad, v případě statutárně členěných měst je to magistrát.

## **4. Kdo může žádat o provedení kontroly na stavbě? Co může stavební úřad kontrolovat?**

Podnět k provedení kontrolní prohlídky stavby s uvedením důvodů k jejímu provedení může dát kdokoliv. Stavební úřad rozhodne, jestli kontrolní prohlídku na stavbě provede. Na provedení kontrolní prohlídky není právní nárok.

Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjišťuje zejména:

- dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,
- zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace osobou k tomu způsobilou a zda je řádně veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,
- stavebně-technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a měření.

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

## **5. Soused mi při provádění své stavby poškodil stavbu, kam se mám obrátit a jak mám vzniklou škodu řešit?**

Je třeba se obrátit na souseda, který škodu způsobil; pokud by odmítl dobrovolně škodu nahradit, lze se obrátit s žalobou o náhradu škody na příslušný soud. Lze dát podnět stavebnímu úřadu k provedení kontrolní prohlídky na stavbě, stavební úřad ale nemůže nařídít sousedovi, aby škodu nahradil, případně poškozenou stavbu na vlastní náklady opravil.

## **6. Soused provedl svoji stavbu nebo část stavby (např. oplocení, opěrnou zeď) v rozporu s povolením (ohlášením) na mém pozemku.**

Tento stav je řešitelný ve dvou režimech, které jsou na sobě nezávislé:

- 1) režim veřejnoprávní – řízení o odstranění stavby (ustanovení § 129 stavebního zákona); stavební úřad je povinen z moci úřední takové řízení zahájit;
- 2) režim soukromoprávní – režim neoprávněné stavby (ustanovení § 1085 občanského zákoníku).<sup>3</sup> Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí na vlastní náklad stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu.

## **7. Soused užívá stavbu bez nebo v rozporu s kolaudací. Jak mohu situaci řešit?**

Lze se obrátit na stavební úřad s žádostí, aby prověřil legálnost užívání konkrétní stavby. K žádosti je žádoucí na podporu svých tvrzení přiložit důkazy, např. popis rozporného užívání stavby nebo fotografie dokumentující nepovolené užívání. Stavební úřad zpravidla provede šetření na místě samém formou kontrolní prohlídky stavby. Jestliže stavební úřad zjistí, že stavba není užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem (např. způsobem uvedeným ve stavebním povolení) nebo zjistí, že stavba je užívána bez povolení, vyzve vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Pokud vlastník výzvu nerespektuje, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. Rozhodnutí o zákazu užívání stavby je prvním úkonem v řízení a případné odvolání proti němu nemá odkladný účinek (ustanovení § 134 odst. 5 stavebního zákona).

## **8. Soused provedl terénní úpravy, v jejichž důsledku teče voda na můj pozemek a podmáčí můj dům. Co mohu udělat a kam se mohu obrátit s žádostí o pomoc?**

Provedení terénních úprav a ovlivnění odtokových poměrů je povinen prošetřit stavební úřad. V případě, že jde o zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry (ustanovení § 3 odst. 1 stavebního zákona), a tyto byly provedeny nepovoleně, je stavební úřad povinen je projednat (a danou věc řešit) v řízení o odstranění stavby (ustanovení § 129 stavebního zákona). Pokud nejde o zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, ale stavební úřad zjistí závadu, na jejímž odstranění je veřejný zájem, může nařídít vlastníkovi stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy (zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod, usnadnění průtoku přívalových vod nebo zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky).

---

<sup>3</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.