

# STAVEBNÍ ČINNOST A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

(základní přehled)

## 1. Právní úprava:

- a) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“ nebo „SZ“).
- Je speciálním právním předpisem ke správnímu řádu.<sup>1</sup> Kromě jiného obsahuje právní úpravu povolování staveb a jejich změn, užívání a odstraňování staveb, obecné požadavky na výstavbu, ochranu veřejných zájmů.
  - Definuje pojmy pro účely stavebního zákona, např. pojmy stavba, změna stavby, stavebník, upravuje správní řízení ve věci umístění a povolení staveb, stanoví, kdo je účastníkem řízení podle stavebního zákona, povinnosti vlastníka stavby.
- b) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník<sup>2</sup> (dále „občanský zákoník“ nebo „OZ“).
- Obsahuje právní úpravu spoluvlastnictví domu s byty a nebytovými prostory (dále „bytový dům“) a souvisejících právních vztahů.
  - Definuje pojmy vztahující se k problematice tohoto druhu vlastnictví, např. pojmy, jednotka, společné části nemovité věci (zde tedy bytového domu), bytové spoluvlastnictví, společenství vlastníků jednotek.
  - Pokud byla v domě vymezena alespoň jedna jednotka (bytová či nebytová) dle zákona o vlastnictví bytů, bude se nabytí vlastnického práva k dalším jednotkám v tomto domě i dále řídit tímto zákonem, tj. zákonem o vlastnictví bytů (§ 3063 OZ).

---

<sup>1</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> V účinnosti od 1. 1. 2014; zrušil a nahradil dřívější občanský zákoník – zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (viz jeho § 3080), ale např. také zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony - zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (§ 3063 občanského zákoníku), v neposlední řadě také nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovky společenství vlastníků jednotek (§ 3080 občanského zákoníku).

## 2. Základní pojmy:

### a) **Stavební zákon:**

Obecně, pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu „stavební záměr“, rozumí se tím podle okolností stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.

- Stavba: veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Dočasná stavba je taková, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavbou se rozumí i její část nebo změna dokončené stavby. (§ 2 odst. 3 stavebního zákona, § 2 odst. 4 stavebního zákona)
- Změnami dokončené stavby jsou:
  - nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
  - přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
  - stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. (§ 2 odst. 5 stavebního zákona)
- Údržba stavby: práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. (§ 3 odst. 4 stavebního zákona)

### b) **Občanský zákoník:**

- Společné části nemovité věci jsou alespoň ty její části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. (§ 1160 občanského zákoníku). Podrobnosti, které části nemovité věci jsou společné, stanoví Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. (§ 1159 občanského zákoníku)
- Vznik jednotky: Jednotka vznikne výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami. (§ 1163 občanského zákoníku). Podrobnosti stanoví smlouva o výstavbě (§ 1170 občanského zákoníku).

- Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Co je stanoveno v tomto oddílu občanského zákoníku o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. (§ 1158 odst. 1 občanského zákoníku)
- Prohlášení v podstatě podrobně vymezuje rozdělení práv k nemovité věci (bytovému domu). Obsahuje údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, dále o jednotkách, o společných částech, o věcných a jiných právech ve vazbě na jednotku. K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů. (§ 1166 a násl. občanského zákoníku)
- Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. (§ 1194 občanského zákoníku)
- Shromáždění je nejvyšší orgán společenství vlastníků (§ 1205 občanského zákoníku) a tvoří je všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. (§ 1206 odst. 1 občanského zákoníku)
- Správa domu práva domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. (§ 1189 občanského zákoníku)
- Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.

### **3. Stavební činnost a bytové spoluvlastnictví (tabulka, viz níže):**

Právní úprava stavebního zákona a občanského zákoníku spolu v otázce stavební činnosti na stavbě domu v zásadě korespondují. Občanský zákoník navíc používá pojem oprava, který stavební zákon nedefinuje. Při výkladu, oč se jedná, je v jednotlivých případech třeba vyjít z legálních pojmů stavebního zákona. Z tohoto hlediska práce označené jako opravy budou zpravidla naplňovat znaky údržby stavby.

Občanský zákoník oproti předchozí právní úpravě zákona o vlastnictví bytů<sup>3</sup> podstatně mění pravidla hlasování vlastníků jednotek k přijetí usnesení k realizaci stavební činnosti na společné nemovitosti.

Občanský zákoník klade větší důraz na stanovy společenství vlastníků při rozhodování o změnách stavby bytového domu. Stanovy společenství vlastníků přijaté před 1. 1. 2014 vyžadují změnu v následujícím pořadí: stanovy, které odporují kogentním či donucujícím ustanovením občanského zákoníku, pozbývají v této části závaznosti (nelze se jimi řídit); stanovy, které jsou v souladu, je nutno do dvou let změnit co do názvu a do tří let co do obsahu, tak, aby odpovídaly nové právní úpravě občanského zákoníku (§ 3041, § 3042 občanského zákoníku).

Občanský zákoník stanoví základní pravidla pro hlasování vlastníků jednotek jak v případě konání zasedání shromáždění vlastníků jednotek (§ 1169 a § 1206 a násl. občanského zákoníku), tak i v případě hlasování vlastníků jednotek mimo konání zasedání shromáždění vlastníků jednotek (§1210 a násl. občanského zákoníku).

Pro přesnější rozlišení možných situací, které mohou při změnách staveb bytových domů nastat, je připojena tabulka. Tato tabulka si neklade za cíl zodpovědět všechny otázky, které mohou z praxe vyplynout. Jde o praktickou pracovní pomůcku sloužící k přesnějšímu rozlišení druhů stavebních prací závisle na tom, jaké podmínky musí být splněny pro jejich provedení. Sloupce 2 a 4 tabulky jsou na sobě nezávislé a příklady uvedené v 5. sloupci se vztahují ke sloupci „Stavební zákon“.

Tabulka vychází ze základní modelové situace, kdy probíhá shromáždění vlastníků jednotek, které je usnášeníschopné.

DRUH STAVEBNÍ ČINNOSTI	POPIS - KATEGORIE	STAVEBNÍ ZÁKON	OBČANSKÝ ZÁKONÍK	PŘÍKLADY
A. SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU				
1. Údržba  (nejde o změnu stavby)	Udržovací práce, které nemohou negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na	Nevyžadují opatření ani rozhodnutí stavebního úřadu.  (§ 103 odst. 1 písm. c/ SZ)	Vyžadují souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.  (§ 1206 odst. 2, §1202 a § 1189)	Nátěry, výmalba, výměna stavebních prvků, údržba (opravy) fasády (nemění-li vzhled).

<sup>3</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

	stavbě, která je kulturní památkou.  (§103 odst. 1, c/ SZ).		OZ)	
	Udržovací práce, které mohou negativně ovlivnit některé ze zájmů uvedených výše.  (§104 odst. 1 písm. j/ SZ).	Vyžadují ohlášení.  (§ 104 odst. 1 písm. j/ SZ)	Vyžadují souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.  (§ 1206 odst. 2, §1202 a § 1189 OZ)	Udržovací práce na kulturní památce.
2. Stavební úpravy  (jde o změnu stavby)	Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.  (§ 103 odst. 1 písm. d/ SZ)	Nevyžadují opatření ani rozhodnutí stavebního úřadu.  (§103 odst. 1 písm. d/ SZ)	Vyžadují souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.  (§ 1206 odst. 2, §1202 a § 1189 OZ)	Zateplení pláště stavby
	Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.  (§ 104 odst. 1 písm. k/, § 104 odst. 2 SZ)	Vyžadují ohlášení.  (§ 104 odst. 1 písm. k/ SZ)	Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.  (§1169 odst. 2, § 1166 OZ)  V některých případech bude vyžadovat i smlouvu o	Změna užívání prostoru na provozovnu služeb při splnění podmínek § 104 odst. 2 SZ.

	<p>Stavební úpravy nesplňující parametry. (§ 104 odst. 1 písm. k/ SZ, § 104 odst. 2 SZ)</p>	<p>Vyžadují stavební povolení. (§ 109 a násl. SZ)</p>	<p>výstavbě. (§ 1170 a násl. OZ)</p> <p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>V některých případech bude vyžadovat i smlouvu o výstavbě. (§ 1170 a násl. OZ)</p>	<p>Půdní vestavba nových jednotek.</p>
<p>3. Nástavba (jde o změnu stavby)</p>	<p>Jde vždy o zásah do nosných konstrukcí stavby a společných částí domu.</p>	<p>Vyžaduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, případně územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, za podmínek stanovených SZ (§ 79 odst. 1 SZ, § 81, §96 SZ)</li> <li>- stavební povolení (§ 109 a násl. SZ)</li> </ul>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>Vyžaduje smlouvu o výstavbě (§ 1170 a násl. OZ)</p>	<p>Nástavba nových jednotek.</p>

<p>4. Přístavba (jde o změnu stavby)</p>	<p>Jde vždy o zásah do nosných konstrukcí stavby a společných částí domu, může též zasahovat do požárního prostoru sousedního pozemku nebo stavby.</p>	<p>Vyžaduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, případně územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, za podmínek stanovených SZ (§ 79 odst. 1 SZ, § 81, § 96 SZ)</li> <li>- Stavební povolení (§ 109 a násl. SZ)</li> </ul>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>Vyžaduje smlouvu o výstavbě. (§ 1170 a násl.OZ)</p>	<p>Přístavba nových jednotek (nové křídlo domu), balkónů, lodžii, garáže, hobby-dílny.</p>
<p>B. JEDNOTKA</p>				
<p>1. Údržba</p>	<p>Udržovací práce, které nemohou negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.</p> <p>(§ 103 odst. 1 písm. c/ SZ)</p>	<p>Nevyžadují opatření ani rozhodnutí stavebního úřadu.</p> <p>(§ 103 odst. 1 písm. c/ SZ)</p>	<p>Nevyžadují souhlas ostatních vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků jinak.</p>	<p>Výmalba, výměna sanitární techniky, výměna bytového jádra bez zásahu do nosných konstrukcí stavby a bez nových prvků, zapravení trhliny v nenosné zdi.</p>
	<p>Udržovací práce, které mohou negativně ovlivnit některé ze zájmů uvedených výše.</p> <p>(§104 odst. 1 písm. j/ SZ)</p>	<p>Vyžadují ohlášení.</p> <p>(§104 odst. 1 písm. j/ SZ)</p>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§ 1206 odst. 2, §1202 a § 1189 OZ)</p>	<p>Udržovací práce v jednotce v domě, který je kulturní památkou.</p>

2. Stavební úpravy	<p>Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby (jednotky), nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby (jednotky), nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.</p> <p>(§ 103 odst. 1 písm. d/ SZ)</p>	<p>Nevyžadují opatření ani rozhodnutí stavebního úřadu.</p> <p>(§ 103 odst. 1 písm. d/ SZ)</p>	<p>Nevyžadují souhlas ostatních vlastníků, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků jinak.</p>	<p>Výměna bytového jádra, nezasahuje-li se do nosných konstrukcí stavby se vznikem nových prvků. Vybourání nových otvorů v nenosné příčce.</p>
	<p>Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby (jednotky), kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby (jednotky), nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.</p> <p>(§ 104 odst. 2 písm. k/ SZ)</p>	<p>Vyžaduje ohlášení</p> <p>(§ 104 odst. 1 písm. k/ SZ)</p>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>V některých případech bude vyžadovat i smlouvu o</p>	<p>Vznik kanceláře v bytové jednotce – např. změnou v užívání obytné místnosti.</p>



	<p>Stavební úpravy nespĺňující parametry.</p> <p>(§ 104 odst. 1 písm. k/ SZ)</p>	<p>Vyžaduje stavební povolení.</p> <p>(§ 109 a násl. SZ)</p>	<p>výstavbě. (§ 1170 a násl. OZ)</p> <p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p>	<p>Výměna bytového jádra se zásahem do nosných konstrukcí stavby, změna uspořádání vnitřních rozvodů domu, výměna oken se změnou vzhledu stavby, spojení dvou bytů v jeden.</p>
3. Nástavba	<p>Jde vždy o zásah do nosných konstrukcí stavby a společných částí domu.</p>	<p>Vyžaduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, případně územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, za podmínek stanovených SZ (§ 79 SZ, § 81, § 96 SZ)</li> <li>- stavební povolení (§ 109 a násl. SZ)</li> </ul>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>Vyžaduje smlouvu o výstavbě. (§ 1170 a násl. OZ)</p>	<p>Stávající jednotka se navýší – zvětší, např. vznikne mezonetový byt (dojde i k navýšení domu jako takového).</p>
4. Přístavba	<p>Jde vždy o zásah do nosných konstrukcí stavby a společných částí domu, může též zasahovat do požárního prostoru sousedního pozemku nebo stavby.</p>	<p>Vyžaduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas, případně územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, za podmínek stanovených SZ (§ 79 SZ, § 81, § 96 SZ)</li> <li>- Stavební povolení (§ 109 a násl. SZ)</li> </ul>	<p>Vyžadují souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů.</p> <p>(§1169 odst. 2, § 1166 OZ)</p> <p>Vyžaduje smlouvu o výstavbě. (§ 1170 a násl. OZ)</p>	<p>Přístavba – rozšíření stávající jednotky např. v přízemí nebo všech jednotek v jednom křídle, např. o místnost (dojde i k rozšíření domu jako takového).</p>

--	--	--	--	--

#### **4. Účastenství v řízení vedených podle stavebního zákona:**

##### **a) Územní a stavební řízení**

Dle stavebního zákona v jeho znění účinném od 1. 1. 2013 společenství vlastníků nemá postavení účastníka stavebního ani územního řízení, není-li samo investorem. Účastníky řízení jsou nadále kromě žadatele a dalších zákonem vyjmenovaných subjektů všichni vlastníci jednotek, jejichž práva nebo právem chráněné zájmy mohou být stavebním záměrem dotčena.

V praxi mohou nastat různé kombinace situací v závislosti na:

- osobě stavebníka,
- částí budovy, kterých se budou stavební práce týkat (zda společných částí nebo pouze jednotky nebo půjde-li o kombinaci obojího),
- rozsahu stavebních prací (stavební úpravy, nástavba, přístavba), resp. jaký postup dle SZ budou konkrétně vyžadovat.

Jelikož jde o natolik pestrou škálu možností, je stavební úřad vždy povinen vymezit okruh účastníků daného řízení (z hlediska rozsahu možného dotčení jejich práv).

*Pozn.:*

*Od 1. 1. 2013 nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků účastníky územního řízení (§ 85 odst. 3 stavebního zákona). Účastníky stavebního řízení rovněž nejsou, což vyplývá z taxativního výčtu účastníků stavebního řízení (§ 109 stavebního zákona).*

##### **b) Řízení o odstranění stavby – řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby, opakované stavební řízení**

Okruh účastníků řízení o odstranění stavby – řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby bylo dle stavebního zákona v jeho znění platném do 31. 12. 2012 nutno vymezit podle § 27 správního řádu. Nově byla od 1. 1. 2013 do stavebního zákona začleněna právní úprava tzv. opakovaného stavebního řízení, určená stavbám, které nevznikly nepovoleně, ale pozbyly stavební povolení následkem jeho zrušení v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu – § 129 odst. 1 písm. e) a § 129 odst. 5 stavebního zákona.

Od 1. 1. 2013 je účastenství v řízení dle § 129 stavebního zákona speciálně upraveno takto:

### **Řízení o odstranění stavby:**

Účastníky jsou povinný, osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraňovaná stavba umístěna nebo stavbám na nich, jakož i osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena. (§ 129 odst. 10 stavebního zákona). De facto z toho plyne toto rozlišení:

- Odstranění stavby se vztahuje ke společným částem domu:

Účastníky řízení jsou všichni spoluvlastníci a odstranění stavby se nařizuje všem spoluvlastníkům.

- Odstranění stavby se týká pouze jednotky bez zásahu do společných částí:

Účastníkem řízení je vlastník jednotky, jemuž se nařizuje odstranění stavby, dalšími případnými účastníky jsou osoby podle rozsahu přímo dotčených práv.

- Kombinace předešlých dvou možností:

Účastníky jsou osoby, jimž se odstranění stavby nařizuje a případně další osoby podle rozsahu přímo dotčených práv.

### **Řízení o dodatečném povolení stavby, opakované stavební řízení:**

Stavební zákon odkazuje v obou případech výslovně na pravidla pro určení okruhu účastníků stavebního řízení dle § 109 stavebního zákona (§ 129 odst. 2 a § 129 odst. 5 stavebního zákona). V řízení o dodatečném povolení stavby je navíc odkaz i na § 85 stavebního zákona (pravidla účastenství v územním řízení) pro případy, kdy je v řízení posuzováno také umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí.

Vzhledem k povaze obou řízení a specifikům stavby bytového domu je nutné rozlišit, kdo je přesně stavebníkem, resp. komu se stavba dodatečně povolí, případně komu bude vydáno nové stavební povolení a kdo bude figurovat pouze jako účastník řízení (viz část věnovanou problematice účastenství v územním a stavebním řízení).

### **c) Řízení vedená z úřední moci, ve veřejném zájmu podle Hlavy II, části čtvrté stavebního zákona**

Účastníkem řízení o neodkladném odstranění stavby a o nutných zabezpečovacích pracích, řízení o nařízení nezbytných úprav, řízení o nařízení udržovacích prací a řízení o nařízení vyklizení stavby je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné

právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno (§ 142 odst. 1 stavebního zákona). Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena realizací nařízení stavebního úřadu vydaného v některém z předešle uvedených řízení (§ 142 odst. 2 stavebního zákona). Účastníkem řízení je i odborně vybavený stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací (v případech, kde hrozí nebezpečí z prodlení); dále pak způsobilá oprávněná osoba, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací (§ 142 odst. 3 stavebního zákona).

- Práce na společných částech domu:

Účastníky řízení jsou všichni spoluvlastníci a příslušné povinnosti (údržba, nezbytné úpravy, vyklizení stavby, atd.) jsou ukládány všem spoluvlastníkům.

- Práce v jednotce bez zásahu do společných částí:

Účastníkem řízení je vlastník jednotky, jemuž se práce nařizují a případně další osoby podle rozsahu přímo dotčených práv.

- Kombinace předešlých dvou možností:

Účastníky jsou osoby, jimž se práce nařizují a případně další osoby podle rozsahu přímo dotčených práv.

## **5. Balkón, lodžie – součást jednotky nebo společných částí domu:**

Veřejný ochránce práv je obecně toho názoru, dle něhož, balkón (lodžie, terasa, atrium) je společnou částí bytového domu<sup>4</sup>. S vědomím existence Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a názorů vyplývajících z judikatury<sup>5</sup>, a odborné veřejnosti<sup>6</sup> může být balkón (lodžie, terasa či atrium) součástí jednotky, pokud je ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky a uvedené je obsaženo v Prohlášení, které je evidováno v katastru nemovitostí.

---

<sup>4</sup> K tomu srovnej stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j.: 42071/05-71, E 2086/05-71 ze dne 5. 12. 2005.

<sup>5</sup> Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, č.j. 1 As 2/2004-214, dle něhož: „...balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu.“ [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)

<sup>6</sup> Z. Pražák, Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka, Leges; dle tohoto výkladu, se považuje balkón, který je přístupný výlučně z jednotky konkrétního vlastníka zčásti za součást jednotky (např. vrchní nášlapná vrstva balkónu, výplně zábradlí balkónu), a zčásti za součást společných částí domu, tedy pláště budovy (např. svislé a vodorovné konstrukce balkónu včetně kotvení).

## **6. Závěrečná poznámka:**

S ohledem na vývoj judikatury a právní úpravy se předpokládá průběžná aktualizace daného textu.

© Kancelář veřejného ochránce práv - upraveno v souladu se zněním stavebního zákona účinným od 1. 1. 2013 a občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014.