



Zpráva o šetření ve věci ověření pasportů stavby domu [adresa] Plzeňský kraj

Obdržel jsem podnět paní A. B., [adresa] (stěžovatelka).

Stěžovatelka namítá, že stavební úřad v Sušici nepostupoval správně, když pasportizoval pouze část sousední stavby čp. XX (sousední stavba), nikoliv stavbu celou. Část pasportizované stavby stojí na pozemku stěžovatelky.

Výhrady stěžovatelka směřuje také proti Krajskému úřadu Plzeňského kraje.

A. Shrnutí závěrů

Stavební úřad pochybil, protože

- v roce 2020 ověřil pasport pouze pro část stavby, a nikoli pro stavbu jako celek (pasport č. 1); pochybení napravit, když dne 20. ledna 2026 ověřil pasport celé stavby (pasport č. 2);
- pasportem č. 2 ověřil nepovolené stavební úpravy (osazení dvou okenních otvorů) sousední stavby.

Tato zpráva je podnětem k přezkoumání pasportu č. 2 s návrhem na jeho zrušení a zahájení řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav sousední stavby.

Krajský úřad postupoval správně v souladu se stavebním zákonem.¹

Své závěry podrobněji vysvětluji v části C této zprávy.

B. Skutková zjištění

Při posouzení podnětu jsem vycházel z informací a listin, které jsem shromáždil v součinnosti se stěžovatelkou, stavebním úřadem a krajským úřadem. Zjistil jsem následující podstatné informace.

Sousední stavba, nacházející se z většiny na pozemku parc. č. st. XX/X,² přesahuje z části (jihovýchodní roh stavby o půdorysných rozměrech 1 x 2,50 m) na pozemek parc. č. st. YY, ve vlastnictví stěžovatelky. Sousední stavba byla na pozemku parc. č. st. XX/X historicky evidována jako výminek užívaný pro bydlení³ a je patrná z archivních ortofotomap, léta 1937–1996 (Archiv, Zeměměřický úřad⁴).

1 Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

2 Nemovitosti ve zprávě uváděné se nacházejí v [k. úz.].

3 Vycházím z údajů uvedených v odpovědích stavebního úřadu a krajského úřadu.

4 Dostupné na webové stránce <https://ags.cuzk.cz/archiv/>.



Podle stěžovatelky sousedé výminek v roce 1938 přestavěli, zvětšili do výšky i plochy, a zčásti ho umístili na parcelu stěžovatelky. K tomu stěžovatelka nepředložila důkazy.

B.1 Řešení hranice pozemků

Stěžovatelka v roce 2020 řešila s Katastrálním úřadem v Klatovech nesoulad v zákresu hranic pozemků parc. č. st. YY a XX.⁵ Chybu v zobrazení hranic, vzniklou již v 60. letech minulého století a následně přenesenou i při digitalizaci katastrálních map v roce 2013, katastrální úřad na její podnět odstranil.⁶ Z podkladů vyplynulo, že správné vymezení hranic vychází z geometrického plánu z roku 1938. Tehdejší vlastníci chtěli patrně kupní smlouvou narovnat vlastnické vztahy k pozemkům, část pozemku však do smlouvy nezahrnuli. Vlastnické vztahy k ní tak zůstaly nevyřešeny, což se promítá i do současného stavu.

B.2 Pasport č. 1

Dne 24. 7. 2020 stavební úřad na základě žádosti vlastníků sousední stavby ověřil pasport č. 1, který zahrnoval pouze (větší) část stavby stojící na pozemku parc. č. st. XX/X. Část nacházející se na pozemku stěžovatelky nebyla předmětem pasportu č. 1, a stavební úřad ji tedy neověřil. Tato část je funkčně související částí sousední stavby (zahrnuje např. část okenního otvoru, nosného obvodového zdiva a střešní konstrukce).

Stěžovatelka se dne 14. 5. 2025 obrátila na stavební úřad s podnětem k prošetření ověření pasportu č. 1. V tom namítala, že ověřením pasportu č. 1 stavební úřad de facto legalizoval sousední stavbu, kterou stěžovatelka jako celek označuje za nepovolenou. Měl tak učinit bez jejího vědomí, jelikož ji úřad neoznačil jako účastníka řízení.

Následně se dne 26. 6. 2025 podnětem k přezkoumání ověření pasportu č. 1 obrátila na krajský úřad, k tomuto podnětu přiložila podklady, především od katastrálního úřadu.⁷

Krajský úřad shledal pochybení stavebního úřadu při ověřování pasportu č. 1 pouze pro část stavby a ve své odpovědi navrhl dvě možnosti, jak situaci s chybně ověřeným pasportem řešit. Navrhl, aby vlastník sousední stavby buď podal novou žádost o ověření nového pasportu pro celou stavbu, nebo aby mu stavební úřad nařídil pořídit pasport pro zbylou část stavby.

5 Nyní je rozdělen na pozemky parc. č. st. XX/X a XX/Y, jak vyplývá z geometrického plánu z července 2020 ověřeného panem C. D.

6 Vycházím z doloženého rozhodnutí o odvolání ze dne 14. 8. 2020, vydaného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Klatovy.

7 Těmi jsou oznámení o opravě chyby v údajích katastru nemovitostí ze dne 9. 4. 2020 a rozhodnutí o odvolání ze dne 14. 8. 2020, obojí vydané Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Klatovy.



B.3 Posouzení sousední stavby jako stavby (ne)povolené

Stěžovatelka v podnětu dále namítala, že sousední stavba je stavbou nepovolenou.

Stavební úřad i krajský úřad stěžovatelce sdělily, že neshledaly přesahující část stavby ani stavbu jako celek za stavbu nepovolenou, a uvedly, že pasport stavby nenahrazuje stavební povolení.

B.4 Nepovolené stavební úpravy

Stěžovatelka upozorňovala také na to, že vlastník sousední stavby na ní „kolem roku 2014“ provedl stavební úpravy. Konkrétně zmiňovala nové osazení oken, která směřují na její pozemek, a rekonstrukci podkroví.

Stavební úřad na základě tohoto podnětu provedl dne 31. 7. 2025 kontrolu. Stavební úřad zkoumal, zda stavba od provedení kontrolní prohlídky za účelem ověření pasportu č. 1 (25. 6. 2020) do dne provedení kontroly (31. 7. 2025) prošla stavebními úpravami.

Stavební úřad konstatoval, že se stavba nachází ve stejném stavu jako v roce 2020. Tento stav popisuje v ověření pasportu č. 1,⁸ uvádí v něm mimo jiné, že se v domě nachází schodiště do obydleného podkroví, kde jsou pokoj a ložnice. V pasportu č. 1 ve zjednodušené výkresové dokumentaci jsou zaznačena okna ve štitové zdi směřující k pozemku stěžovatelky.

Ověřovaná dokumentace, zpracovaná panem E. F., obsahuje charakteristiku stavby, ke které uvádí, že „[rodinný dům] získal současný vlastník do svého vlastnictví od svého právního předchůdce na základě dědického řízení v roce 2008, a to ve stavu, v jakém se nachází v dnešní době [tj. v roce 2020]“.

Stěžovatelka mi dne 1. 4. 2026 doplnila **několik fotografií pořízených v letech 2012 až 2013, které zachycují pohled na sousední stavbu z jejího pozemku.**⁹ Z fotografie z roku 2013 je zřejmé usazení nových překladů a osazení dvou oken ve štitové (nosné) zdi sousedního domu, které na snímku z roku 2012 ještě chybí.

B.5 Pasport č. 2

Na základě odpovědi krajského úřadu podal vlastník sousedního domu dne 24. 9. 2025 novou žádost o ověření pasportu celého domu a předložil geometrické zaměření sousední stavby jako celku. Pasport stavby ze září 2025 stavební úřad nedoložil. Předpokládám, že tento pasport je obsahově shodný s pasportem č. 1, jen se změnou geometrického zaměření sousední stavby.

⁸ Protokol o kontrolní prohlídce ze dne 25. 6. 2020 je velice stručný a neobsahuje ani jednoduchý popis stavu stavby.

⁹ Fotografie jsou opatřeny časovou stopou.



Stavební úřad dne 24. 10. 2025 provedl šetření na místě za účelem ověření souladu sousední stavby s pasportem a dne 20. 1. 2026 pasport č. 2 ověřil.

C. Právní hodnocení

C.1 Právní východiska

Při posouzení věci vycházím ze stavebního zákona 2006¹⁰ i ze stavebního zákona 2021,¹¹ a to z důvodu, že stavební úpravy provedené v letech 2012–2013 je třeba posuzovat podle tehdy účinného stavebního zákona 2006, stejně jako postup při ověření pasportu č. 1. Naopak ověření pasportu č. 2 proběhlo již za účinnosti stavebního zákona 2021, který je proto rozhodný pro posouzení postupu stavebního úřadu v této fázi.

C.1.1 Pasport stavby

Pasport stavby je zjednodušenou dokumentací skutečného stavu stavby.¹² Vypracovává se v případě, kdy se pro stavbu nedochovaly doklady, např. projektová dokumentace.

Pasport stavby musí odpovídat skutečnému provedení stavby, a tedy zahrnovat stavbu jako celek nebo část stavby schopnou samostatného užívání. Pasport stavby nemá vliv na vlastnická práva ke stavbě a pozemkům.¹³

Pasport stavby ověřuje stavební úřad. Ověření není správním rozhodnutím a nevede se o něm správní řízení.¹⁴ Jedná se o úkon podle části čtvrté správního řádu a přezkoumává se podle § 156 správního řádu.

Pasport stavby nenahrazuje rozhodnutí či jiné opatření stavebního úřadu k povolení stavby, a nemůže tedy „legalizovat“ nepovolenou stavbu. Pasport stavby však potvrzuje (deklaruje), že skutečné provedení stavby je v souladu s právními předpisy.¹⁵

10 Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

11 Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

12 Podle § 125 stavebního zákona 2006 a § 245 stavebního zákona 2021.

13 Vyplyvá tak z § 125 stavebního zákona 2006 a z vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb (příloha č. 14 pasport stavby).

14 Správní řízení je podle § 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, „postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá“.

15 Zejména se stavebním zákonem.



C.1.2 Nepovolená stavba a stavební úpravy

Stavební práce lze provádět pouze na základě povolení vydaného stavebním úřadem ve formě správního rozhodnutí. Pokud stavebník provádí, nebo provedl stavbu či stavební úpravy bez příslušného rozhodnutí, jedná se o nepovolenou stavbu. Jakmile se o takové stavbě stavební úřad dozví, má věc prošetřit a v případě potvrzení zahájit řízení o nařízení jejího odstranění.¹⁶ Současně platí, že stavba může být za splnění zákonných podmínek dodatečně povolena.¹⁷

Z uvedeného pravidla existují výjimky, například pokud se jedná o stavební úpravy, jimiž se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.¹⁸

C.2 Postup stavebního úřadu

C.2.1 Ověření pasportu č. 1

Stavební úřad na základě žádosti vlastníka sousední stavby ověřil pasport č. 1, ze kterého vyjmul část domu funkčně spojenou se zbytkem domu. Shledávám, že v **tomto stavební úřad pochybil**. Dané pochybení již stavební úřad zhojil ověřením pasportu č. 2.

Jelikož se nejednalo o správní řízení, stavební úřad správně nevymezoval okruh účastníků, a proto do něj stěžovatelku nemohl zahrnout.

C.2.2 Nepovolené stavební úpravy

Z fotografií doložených stěžovatelkou vyplývá, že mezi lety 2012 a 2013 prošla sousední stavba (podkroví) stavebními úpravami. To je v rozporu s podklady, ze kterých stavební úřad vycházel při ověřování obou pasportů.

Z povahy provedených prací usuzuji, že stavebník zasáhl do nosné konstrukce stavby a současně osazením oken ve štítové zdi zasáhl do jejího vzhledu. **To mě vede k závěru, že sousedé na domě provedli stavební úpravy vyžadující stavební povolení.** Ze shromážděných informací nevyplyvá, že se stavební úřad touto otázkou zabýval. Měl přitom posoudit, zda stavební úpravy podléhaly povolení nebo souhlasu stavebního úřadu podle právní úpravy účinné v době jejich provedení.

¹⁶ Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona 2006.

¹⁷ Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona 2006.

¹⁸ Podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona 2006.



C.2.3 Provedení kontroly nepovolených stavebních úprav a ověření pasportu č. 2

Na základě podnětu stěžovatelky upozorňující na část sousední stavby přesahující na její pozemek a na stavební úpravy vymezené v části B.4 této zprávy provedl stavební úřad kontrolu na místě.

Stavební úřad se nezabýval částí podnětu stěžovatelky, která upozorňovala na stavební úpravy na sousedním domě provedené několik let před ověřením pasportu č. 1.

Stavební úřad tímto **omezil (znemožnil) přezkum nepovolených stavebních úprav**. Shledávám, že stavební úřad v této věci pochybil, což následně vedlo i k pochybení při ověření pasportu č. 2.

Ačkoli pasport č. 2 již zachycuje stavbu jako celek a napravuje pochybení vzniklá při ověření pasportu č. 1, **nelze připustit jeho ověření ve vztahu k patrně nepovoleným stavebním úpravám**. Stavební úřad pochybil, když se ani při ověřování pasportu č. 2 nezabýval popsány stavebními úpravami a jeho postup de facto vedl k jejich „legalizaci“.

C.2.4 Posouzení celé stavby jako (ne)povolené

K sousední stavbě se nedochovalo stavební povolení ani projektová dokumentace. Jen kvůli tomu však nelze konstatovat, že se jedná o stavbu nepovolenou. To by ostatně popíralo smysl pasportizace staveb a oslabovalo zásadu ochrany právní jistoty.

Z archivních záznamů vyplývá, že sousední stavba na stejném místě stojí již několik desítek let. Stěžovatelka nepředložila žádné důkazy o tom, že právní předchůdci vlastníků sousední stavby postavili tuto stavbu bez potřebného povolení. S ohledem na tuto skutečnost, stejně jako na ochranu právní jistoty současných vlastníků a smysl a účel pasportizace staveb, **souhlasím se závěrem, že stavbu jako celek nelze považovat za nepovolenou**.

C.3 Postup krajského úřadu

Krajský úřad se podnětem stěžovatelky zabýval, vyřídil její námitky a shledal pochybení stavebního úřadu při ověření pasportu č. 1. Ve své odpovědi navrhl dvě možnosti napravení situace. Stavební úřad, potažmo vlastník sousedního domu na odpověď krajského úřadu reagovali a na základě nové žádosti vlastníka stavební úřad ověřil pasport č. 2. **V tomto postupu krajského úřadu neshledávám pochybení**.

D. Dovětek – soukromoprávní aspekty případu

Otázku zásahu sousedního domu na pozemek stěžovatelky je třeba řešit soukromoprávně, například uzavřením kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k dotčené části pozemku.



Doporučuji proto, aby o uzavření smlouvy stěžovatelka a vlastník sousední stavby začali jednat a danou situaci dlouhodobě vyřešili.

S ohledem na výše uvedené konstatuji, že stavební úřad ani nástroje veřejného stavebního práva nejsou způsobilé tento problém vyřešit.

E. Informace o dalším postupu

Touto zprávou dávám stavebnímu úřadu podnět k přezkumu pasportu č. 2 s návrhem na jeho zrušení a zahájení řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav.

Zprávu zasílám starostovi města Sušice Bc. Petru Mottlovi a žádám ho, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřil ke zjištěným pochybením a vyrozuměl mě o přijatých opatřeních k nápravě.¹⁹

Pokud stavební úřad nepřijme opatření k nápravě, nebo provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, vydám závěrečné stanovisko, v němž navrhnou opatření k nápravě.²⁰

Zprávu o šetření zasílám rovněž ředitelce Krajského úřadu Plzeňského kraje Mgr. Štěpánce Szabó, MBA.

Zprávu zasílám také stěžovateli.

Brno 19. května 2026

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv

19 Podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

20 Podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.