

Nepovolená („černá“) stavba



Máte sami nebo v sousedství nepovolenou stavbu? Vysvětlíme, co je černá stavba a kdy stavební úřad nařídí její odstranění a kdy ji naopak dodatečně povolí.

Co je nepovolená (černá) stavba?

Stavět se může jen s povolením. Má různé podoby, například:

- územní rozhodnutí,
- stavební povolení,
- územní souhlas nebo
- souhlas s ohlášením.

Stavba je nepovolená, pokud se staví:

- bez povolení nebo
- v rozporu s povolením.

Tato pravidla platí i pro terénní úpravy, výrobky plnící funkci stavby (*např. mobilní domy*), stavební změny staveb (*nástavby, přístavby a stavební úpravy*) a zařízení (*např. billboardy*).

Nevím, jestli je má stavba povolená. Co mohu dělat?

Běžte na stavební úřad. Ten určí, jestli jde o:

- (1) dříve povolenou stavbu, ke které se nedochovala dokumentace, nebo
- (2) nepovolenou stavbu.

Pokud stavba byla v **minulosti povolena**, vyzve Vás stavební úřad, abyste mu předložili dokumentaci skutečného provedení stavby. Požádejte o ni projektanta, kterého si vyberete. Stavební úřad pak dokumentaci ověří. Pokud dokumentaci nezajistíte, stavební úřad Vám to nařídí ([§ 125 odst. 3](#) stavebního zákona).

Pokud stavba **nebyla povolena**, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Tehdy můžete požádat o její dodatečné povolení (vysvětlíme).

Který stavební úřad se bude stavbou zabývat?

Záleží na druhu stavby.

Běžné stavby (*pro trvalé bydlení, pro rekreaci, přípojky*) řeší obecné stavební úřady (zpravidla odbor výstavby městského či obecního úřadu, [seznam](#) na www.statnisprava.cz).

Speciální stavby řeší speciální stavební úřady:

- | | | |
|----------------|---|--|
| vodní díla | → | vodoprávní úřady (zpravidla odbor životního prostředí městského úřadu), |
| komunikace | → | silniční správní úřady (odborníky dopravy obecních, městských a krajských úřadů a Ministerstvo dopravy), |
| stavby drah | → | drážní správní úřady (Ministerstvo dopravy a Drážní úřad), |
| letecké stavby | → | Úřad pro civilní letectví. |

Při pochybnostech, zda se stavbou má zabývat obecný nebo speciální stavební úřad, rozhodne speciální stavební úřad.

Co když stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby?

Když stavební úřad zjistí nepovolenou stavbu nebo stavební činnost, musí zahájit řízení o odstranění stavby.

Řízení vede s vlastníkem stavby nebo se stavebníkem. Ten může **do 30 dnů požádat o dodatečné povolení stavby** (§ 129 odst. 2 stavebního zákona). O tom ho stavební úřad poučí.

Kdy stavební úřad nařídí odstranit stavbu?

Stavební úřad nařídí odstranit stavbu, pokud:

- vlastník (stavebník) **nepožádal o dodatečné povolení** stavby,
- vlastník (stavebník), který požádal o dodatečné povolení stavby, ani na výzvu stavebního úřadu **nedoplnil chybějící** náležitosti a podklady, nebo
- nepovolená stavba **odporuje veřejnému zájmu** (např. *porušuje územní plán, závazná stanoviska dotčených orgánů nebo technickými předpisy*).

Co když se zjistí, že stavba je povolená nebo nepotřebovala povolení?

Když stavební úřad po zahájení řízení o odstranění stavby zjistí, že stavba je povolená nebo povolení nepotřebovala (řízení tedy neměl zahájit), rozhodne tak, že odstranění stavby nenařizuje.

Co když stavební úřad neřeší černou stavbu na sousedním pozemku?

- (1) Nejprve mu dejte **podnět** k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby (§ 42 správního řádu). Měl by Vám odpovědět do 30 dnů.
- (2) Pokud řízení nezahájí, požádejte **nadřízený úřad** (většinou krajský úřad), aby mu to přikázal (§ 80 odst. 4 správního řádu). Požádejte ho, aby Vám sdělil, jak s podnětem naložil.
- (3) Pokud se dál nic neděje (30 dnů, u složitějších případů 60 dnů i déle), můžete
 - **nadřízený úřad** (většinou ministerstvo) požádat o uplatnění opatření proti nečinnosti,
 - napsat **ombudsmanovi** nebo
 - **ke krajskému soudu** podat žalobu proti nezákonnému zásahu, pokud jsou nezahájením řízení přímo dotčena Vaše práva.

Co když vlastník stavbu neodstraní, přestože mu to stavební úřad nařídil?

Můžete stavební úřad požádat, aby zajistil **výkon rozhodnutí** (exekuci).

Stavební úřad může vlastníka **nejprve vyzvat, aby stavbu sám odstranil** v náhradní lhůtě.

Pak **vede exekuci** buď sám (vlastníkovi ukládá **donucovací pokuty** nebo zajistí **odborné odstranění stavby**), nebo o to požádá soudního exekutora.

Exekuci může **nařídít nejpozději do 5 let a provést ji musí nejpozději do 10 let** poté, co měl vlastník (stavebník) stavbu podle rozhodnutí odstranit. Tyto lhůty jsou konečné (nedají se prodloužit).

Jsem vlastník (stavebník). Kdy mi stavební úřad stavbu dodatečně povolí?

Stavební úřad Vám stavbu dodatečně povolí, pokud

- **podáte žádost** o dodatečné povolení stavby a doložíte potřebné náležitosti a podklady (jako u běžné žádosti o povolení), a
- současně prokážete, že **neodporuje veřejným zájmům** *např. územnímu plánu nebo technickým předpisům* (§ 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Pokud jste stavbu již dokončili, může stavební úřad **současně povolit i její užívání**.

Jsem soused. Nechci, aby stavební úřad stavbu dodatečně povolil. Co mohu dělat?

Jako **účastník řízení** můžete uvést své **námítky** (výhrady) k dodatečnému povolení. Musíte to stihnout ve lhůtě, kterou určí stavební úřad, jinak se jimi nebude zabývat.

Pokud Vás stavební úřad **nepovažuje za účastníka řízení**, musí o tom vydat usnesení, proti kterému se můžete odvolat. Do rozhodnutí o odvolání s Vámi stavební úřad musí jednat jako s účastníkem (§ 28 správního řádu).

Co když nesouhlasím s rozhodnutím stavebního úřadu?

Proti rozhodnutí stavebního úřadu se můžete **odvolat**. O tom Vás úřad v rozhodnutí poučí.

Pokud **neuspějete s odvoláním**, můžete:

- dát **podnět k přezkoumání rozhodnutí** stavebnímu úřadu nebo nadřízenému úřadu,
- napsat **ombudsmanovi** nebo
- podat **správní žalobu** proti rozhodnutí o odvolání ke **správnímu soudu**.

Co když povolení, podle kterého jsem stavěl/a, zrušil soud nebo správní úřad?

Stavební úřad **znovu projedná Vaši původní žádost** (§ 129 odst. 5 stavebního zákona). Pokud stavba vyhovuje současným předpisům, vydá opakované stavební povolení. Jinak žádost zamítne a nařídí odstranění stavby.

Co když uplynula povolená doba trvání dočasné stavby?

Pokud uplynula povolená doba trvání, zahájí stavební úřad řízení o odstranění dočasné stavby. Vyrozumí Vás, že do 30 dnů můžete **požádat o prodloužení doby trvání stavby**.

Stavební úřad Vám vyhoví, pokud žádost podáte a prodloužení nebude odporovat veřejným zájmům, *např. územnímu plánu* (§ 129 odst. 6 stavebního zákona). Jinak nařídí stavbu odstranit.

Kde najdu víc informací?

Na webu ombudsmana (www.ochrance.cz) najdete například:

- sborník [Odstraňování staveb II](#),
- letáky [Sousedské spory](#), [Stavební činnost](#), [Studny, vrtky, vodovodní přípojk](#)y, [Nečinnost úřadů](#), [Správní řád](#), [Soudní ochrana proti správním orgánům](#) nebo
- průvodce stavbou rodinného domu [Domek polopatě](#).