



PRAVO

ZORIENTUJTE SE S NÁMI
V NUTNÝCH POVOLENÍCH,
DETAILECH SMLUV,
PRONÁJMŮ I KOUPI

ČERNÁ STAVBA V SOUSEDSTVÍ

Sousední dům má nového majitele, který provádí rozsáhlé stavební úpravy jak v bytě, tak v zahradě, a to bez stavebního povolení či ohlášení. Mám za to, že povolení či ohlášení podléhají. V minulosti jsem se snažila upozornit stavební úřad na ‚černou stavbu‘, ale stavební úřad konal až tehdy, když soused podal žádost na dodatečné povolení stavby.

J. S., ČESKÁ LÍPA



**MGR. LUCIE
DIETSCHOVÁ**

Advokátní
kancelář
Vejmelka &
Wünsch

Realizuje-li váš soused tzv. černou stavbu, tj. stavbu bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem, je podání podnětu k příslušnému stavebnímu úřadu k tomu, aby bylo z moci úřední zahájeno řízení o odstranění stavby, zcela na místě. Z důvodu možného liknavého přístupu stavebních úřadů, který v praxi nelze vyloučit, doporučuji, abyste svůj podnět spojila s žádostí podle § 42 správního řádu, aby vám stavební úřad sdělil, jak s podnětem naložil. Stavební úřad bude povinen vám ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel, sdělit, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední,

popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu.

V případě, že by vás stavební úřad neinformoval, resp. řízení o odstranění stavby nezahájil, ač je k tomu povinen, lze podat podnět na přijetí opatření proti nečinnosti podle § 80 správního řádu k nadřízenému stavebnímu úřadu a domáhat se, aby nadřízený stavební úřad přikázal nečinnému stavebnímu úřadu, aby začal ve věci konat, popř. za splnění zákonných podmínek začal konat sám. V případě, že by ani nadřízený stavební úřad nekonal, bylo by možné obrátit se s žalobou na nečinnost podle § 79 soudního řádu správního na soud. V případě nečinnosti stavebního úřadu prvního i druhého stupně bývá v praxi volen i razantnější postup, spočívající v podání trestního oznámení pro podezření ze spáchání trestného činu maření úkolu úřední osoby z nedbalosti podle § 330 odst. 1 trestního zákoníku. Pokud by na základě vašeho podnětu bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, nelze vyloučit, že vlastník stavby požádá o její dodatečné povolení a za tím účelem stavebnímu úřadu předloží podklady vyžadované zákonem. Stavební úřad by poté přerušil řízení o odstranění stavby a zahájil by řízení o jejím dodatečném povolení. Jako vlastník sousedního objektu byste byla účastníkem takového řízení s právem uplatnit v něm námitky. Je důležité, abyste je uplatnila nejpozději při ústním jednání konaném v řízení, neboť jinak k nim nebude stavebním úřadem přihlédnuto.

Vzhledem k časovému omezení pro uplatnění námitek a s ohledem na omezení okruhu námitkových důvodů stavebním zákonem doporučuji seznámit se předem se spisovým materiálem na úřadě a poradit se s odborníkem na stavební problematiku. Kdyby bylo v řízení vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, byla byste oprávněna takové rozhodnutí v patnáctidenní odvolací lhůtě napadnout.