

# DÍL 7 – ZROD A ZÁNÍK STAVBY (k článku ve Zpravodaji 12/2018) (akt. 03/2019)

DÍL 7 – ZROD A ZÁNÍK STAVBY (k článku ve Zpravodaji 12/2018)  
(aktualizováno březen 2019)

## ZROD

Z článku víme, že interpretace okamžiku vzniku stavby může být v různých právních souvislostech podstatně odlišná, což souvisí s právními důsledky v určitých právních oblastech. O tom, že taková věc jako je byt (z podstaty fyzická, hmatatelná a charakteristická část stavby), může v oblasti soukromého práva zcela jednoduše právně vzniknout (ne)čestným prohlášením stávajícího vlastníka stavby, vloženým do katastru nemovitostí, přestože ve skutečnosti vůbec neexistuje a tuto skutečnost by poznal i laik při zcela zběžném pohledu, už víme (viz praktické informace v závěru komentáře k článku ve Zpravodaji 6/2018).

Zde si upřesníme důsledky tohoto okamžiku z pohledu souvislostí stavebního zákona. Okamžik vzniku stavby na sebe váže velmi podstatné souvislosti z pohledu stavebníka. Pozitivní skutečností je, že **včasný okamžik zahájení stavby** je okamžikem „konzumace“ povolení stavby, čímž se povolení stavby stává **trvale platným**. Negativní skutečností je **opožděný okamžik zahájení stavby**. Pokud totiž není stavba zahájena v zákonem stanovené lhůtě (např. [§ 93](#), [§ 96 odst. 8](#), [§106 odst. 3](#) či [115 odst. 4 stavebního zákona](#)), **povolení se stává neplatným** a neúčinným a stavbu již nelze legálně zahájit.

**Proto je třeba vyžadovat důkaz včasného zahájení stavby, pokud například kupujete pozemek či rozestavěnou stavbu s povolením stavby.** Pokud by se později prokázalo, že stavba byla zahájena po lhůtě k zahájení, byť by byla v souladu s vydaným povolením a v době prodeje byla dokončená podle schválené dokumentace, jednalo by se právně o „černou“ stavbu a stavební úřad by musel zahájit řízení o jejím odstranění!

Tuto **lhůtu k zahájení nelze zaměňovat se lhůtou k dokončení stavby. Lhůta platnosti povolení** (územní souhlas, územní rozhodnutí, ohlášení stavby či stavební povolení) je totiž „prekluzivní“. To znamená, že pokud vydané povolení není v dané době konzumováno (lhůta uplyne marně), zanikne povolení a stavbu nelze vůbec stavět. Kdežto lhůta k dokončení stavby je lhůtou „pořádkovou“, jejímž účelem je omezit dobu výstavby, aby „staveniště“ zbytečně dlouho neobtěžovala okolí provozem i vzhledem, a její uplynutí nemá v žádném případě důsledek omezení práva k provedení stavby, ale naopak. Jedná se o motivaci stavebníka k urychlení výstavby. Důsledkem marného uplynutí lhůty k dokončení má jednoznačně důsledek prodražení kolaudace, protože kolaudace po lhůtě je zpoplatněna správním poplatkem. Důležité je vědět, že **obě lhůty lze zákonným způsobem prodloužit včasnou žádostí, tedy žádostí podanou před uplynutím původně stanovené lhůty.**

V těchto souvislostech je vhodné také vědět, že obsahem územního rozhodnutí (územního souhlasu) bývají i jiné stavby, než v souvisejícím stavebním povolení (ohlášení stavby). Například u rodinných domů se umísťuje nejen vlastní rodinný dům, ale i související a podmiňující stavby (ploty, garáže, zpevněné plochy, přípojky atd.),

kteře jsou vymezeny v § 103 stavebního zákona a nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a navazující stavební povolení či ohlášení se pak vztahuje pouze na rodinný dům. Důsledek je pak ten, že obvykle se zahájí stavba vybudováním přípojek, čímž je „konzumováno“ územní rozhodnutí (souhlas) pro všechny stavby souboru, ale není konzumováno stavební povolení či ohlášení. Pokud pak propadne, nadále můžete realizovat všechny ostatní stavby v územním rozhodnutí, které spadají do § 103 stavebního zákona, ale nesmíte zahájit stavbu rodinného domu, dokud nepožádáte o nové povolení či ohlášení stavby.

Další důležitou informací je to, že lhůtu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad v odůvodněných případech podle § 93 stavebního zákona již na počátku stanovit i delší než 2 roky, maximálně však 5 let. Příkladem může být situace, kdy stavebník očekává komplikace v soukromoprávních vztazích k pozemkům či stavbě, které musí být pro stavební povolení a zejména ohlášení vyřešeny, zejména to platí u veřejně prospěšných staveb, kdy lze očekávat proces vyvlastnění.

Pokud kupujete pozemek či stavbu s platným povolením stavby, která ještě nebyla započata, je vhodné dohodnout (smluvně podchytit) i přechod práv z povolení stavby (změnu osoby stavebníka neprodleně oznámit stavebnímu úřadu). Platnost povolení stavby lze totiž okamžitě zrušit prohlášením stavebníka, že od stavebního záměru ustupuje (např. § 93 odst.5, § 96 odst.10, § 106 odst.4 či § 115 odst.4 stavebního zákona)

To jsou základní souvislosti okamžiku, tedy času vzniku stavby. Neméně podstatnou skutečností je hmotný (materiální) projev vzniku stavby.

Zahájení konkrétní (jednotlivé) stavby je fyzické provedení kterékoli části této stavby, kterou lze podle ověřené dokumentace jednoznačně poznat jako její součást podle jejího účelu, tvaru a umístění na pozemku či ve stavbě, právní mluvou řečeno, je objektivně možno budoucí stavbu rozpoznat identifikací výsledku stavební činnosti jako části stavby ve schváleném prostoru. U budovy by bylo možno identifikovat budoucí stavbu ve tvaru základů, který může a bývá relativně přesně předurčen tvarem a profily vykopaných rýh přesně podle výkresu výkopů. Je pravdou, že tento výklad stavební úřad v minulosti použil. Ve světle praxe je tento výklad kontraproduktivní, neboť předpisy i obecná rozhodovací praxe včetně soudní neurčuje, jak velká část stavby musí být provedena. Tento výklad by jednoznačně vedl k absurdním závěrům, že pro formálně právní zahájení stavby by postačovalo vykopat kousek rýhy odpovídající svým profilem a polohou alespoň jednomu ze základových pasů a tímto dosáhnout trvalosti povolení stavby, respektive zpětně tvrdit, že stavba v minulosti takto zahájena byla, ale vlivem přirozených erozivních vlivů se „zahájená stavba ztratila“ či dokonce byla konzervována proti těmto vlivům „dočasným zásypem z výkopku“, takže v současnosti není rozpoznatelná. Proto jsme dospěli k závěru, že realizovaná část musí být provedena zpracováním či instalací stavebního materiálu do alespoň relativně trvalé konstrukce. Na příkladu základů budovy by se tedy jednalo minimálně o betonáž podkladních betonů do vykopaných základových rýh či uložení (montáž) trubek ležaté kanalizace vnitřních rozvodů budovy a podobně.

V této souvislosti je také vhodné doplnit, že opožděné zahájení stavby je ve své podstatě prováděním nepovolené stavby, což je přestupek proti stavebnímu zákonu a tyto skutečnosti jsou rozhodné i pro přestupkové řízení. A konečně, že **informace o materiálních i časových skutečnostech k zahájení stavby, by měly být dohledatelné a zjistitelné ze správně vedeného stavebního deníku, který je prvotním důkazním prostředkem při šetření stavebního úřadu o těchto skutečnostech z jakéhokoli důvodu!**

## ZÁNÍK

V úvodu je třeba si ujasnit rozdíl mezi bouráním a odstraněním ve vztahu k zániku stavby ve smyslu stavebního zákona.

§ 2 odst. 4 stavebního zákona uvádí: *Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.* To logicky navozuje úvahu, že když něco bourám, logicky to trvale odstraňuji, a pokud bourám část, tak ji odstraňuji a v kontextu citovaného ustanovení pak logicky při odstraňování části stavby postupuji podle ustanovení § 128 stavebního zákona *Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.*

Že tomu tak není logicky vyplývá ze dvou důvodů. Prvním je věcný obsah povinné dokumentace bouracích prací podle § 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, respektive přílohy č. 15 *Náležitosti dokumentace bouracích prací*, která stanovuje věcný obsah dokumentace pro postupy podle § 128 stavebního zákona. Tato dokumentace neupravuje žádné stavební úpravy trvalého charakteru na řešené stavbě. S tím souvisí druhý důvod materiální. Pokud ubouráte nějakou část stavby zejména tvořící vnější povrch, musíte téměř určitě řešit úpravu či doplnění navazujících zachovaných konstrukcí. Názorným příkladem je například trvalé zkrácení budovy třeba o 1 m, kdy určitě budete muset vyřešit uzavření zachované části budovy novými stěnami a zastřešením, tedy prakticky změnit všechny nosné konstrukce budovy. **Fakticky a logicky se v případě trvalého odstranění části stavby jedná o změnu dokončené stavby**, která není ani nástavbou a ani přístavbou, ale stavební úpravou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona.

Formálně je tato skutečnost doložena dikcí § 129 odst. 8 stavebního zákona: *Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u kterého byly bez stavebního povolení či ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby,...*

Z tohoto ustanovení tedy vcelku jednoznačně plyne, že pokud se odstraňuje pouze některá část stavby (zákon tedy nedefinuje která ani jak velká) jedná se o stavební úpravu a jako takovou je třeba ji řešit podle jejího rozsahu, tedy podle § 103, 104 či 115 stavebního zákona (stavební úprava stavby podle § 79 odst. 5 stavebního zákona nevyžaduje územní rozhodnutí ani územní souhlas, teoreticky však může vyžadovat územní posouzení podle § 81 stavebního zákona, je-li současně s úpravou podstatně měněn způsob užívání stavby).

Skutečný zánik stavby je vždy spojen i s ostatními oblastmi práva, neboť bezpochyby zaniká hmotná věc i jako předmět vlastnictví, může zaniknout označení budovy číslem popisným (které nesmí být přiděleno jiné stavbě, byť by byla postavena na stejném místě a ve stejném tvaru i účelem využití jako stavba zaniklá) a zánik může změnit i charakteristiku pozemku na kterém zaniklá stavba stála podle katastrálního zákona apod.

V této souvislosti je vhodné zmínit označení pozemku „zbořeniště“ v katastru nemovitostí, s čímž nekoresponduje žádný adekvátní pojem ve stavebních předpisech. Z definic katastrálních předpisů lze laicky dovodit, že to je pozemek se zříceninou (obvykle si představujeme zříceninu hradu).

Podle požadavků stavebního zákona by stavební úřady ve své podstatě existenci zříceniny jako polorozpadlé stavby neměly akceptovat s ohledem na jejich nebezpečnost a povinnost vlastníků k údržbě. Přesto za určitých okolností existují, jen

není moc patrné, v kterém okamžiku by měl vlastník katastru oznámit, že evidovaná stavba je již „zříceninou“, respektive jak učinit patřičný vklad do katastru nemovitostí.

Zde se zřejmě dostáváme do skupiny odstraňovaných staveb, u nichž nebylo stanoveno stavebním úřadem v povolení či nařízení odstranění stavby stavbu odstranit beze zbytku, včetně úpravy povrchu pozemku ohumusováním a zatravněním (*část B.4 úpravy terénu a řešení vegetace po odstranění stavby* dokumentace bouracích prací) a nejedná se o stavební úpravu stavby, nicméně některé části stavby zůstanou zachovány bez jakýchkoli úprav, jako například podlahová souvrství na povrchu terénu jako zpevněná plocha či zmíněné obvodové stěny budov, které opírají zeminu vně původní budovy. V oblasti soukromého práva (vlastnictví věci) jsou takové stavby považovány automaticky za součást pozemku, protože primárně upravují povrch a konfiguraci pozemku a současně je nelze rozumně od pozemku oddělit, aniž by nedošlo k jejich poškození. Zejména při zachování stěn jako opěrných zdí je však nezbytné zachovat dokumentaci skutečného provedení, tedy vymezení nebourané konstrukce včetně jejího statického posouzení, neboť není jisté, zda tomuto účelu ponechaná stěna vyhoví (u budov má podstatný vliv na statickou funkci stěny jako opěry vzepření vnitřními a příčnými stěnami původní budovy a současně tíha všech konstrukcí budovy nad stěnou, zejména stěn, stropů a střechy).

Pokud se nedochová žádná dokumentace, způsobuje to chaos ve vlastnických vztazích. Často totiž stěna budovy (její vnější líc) tvoří současně hranici pozemku, a pokud je ponechána „opěrná zeď“ bez dokumentace, z níž je patrná souvislost jejího vzniku i přerodu a do toho se změní vlastníci pozemků, je zaděláno na pořádný spor, obvykle ve chvíli, kdy je nezbytné řešit technický stav opěrné zdi a tedy obvykle dost značné náklady na údržbu či opravy. Současně dochází ke zmatku ohledně skutečného průběhu pozemkové hranice, která obvykle prochází po vnějším líci stěny, což je u budovy a opěrné zdi zcela opačná strana.

Tuto značně nepřehlednou situaci lze asi nejrozumněji řešit tak, že zejména opěrné zdi vzniklé z původních stěn budov řešit jako další „novou“ stavbu vzniklou stavební úpravou stávající stavební konstrukce (takže by odpadla nutnost územního řízení jako u opravu nové stavby), což by bylo v dokumentaci bouracích prací vyznačeno graficky jako nebouraná konstrukce a vysvětleno v části *B.1 dokumentace bouracích prací*, jako vyřešení vlivu bourání na okolní pozemky a stavby (*odstavec e*) a současně úpravu zdi označit jako vyvolanou podmiňující investici (*odstavec h*). Pro úpravy zdi by pak byla zpracována adekvátní dokumentace, která by řešila veškeré potřebné úpravy zdi potřebné pro její trvalou a bezpečnou funkci opěrné zdi.

Podle povahy a rozsahu úprav by byla řešena i potřeba dalších povolení. (nejjednodušší variantou je například rozsah udržovacích prací, jako třeba provedení cementové omítky, vyspárování a podobně nevyžadující žádné povolení až po ty složitější doplnění ubourané stěny vzpěrami, ztužujícími věnci a podobně, vyžadující dokumentaci pro stavební povolení a ohlášení, až po ty nejsložitější, kdy potřebné podpěrné konstrukce přesáhnou půdorys původní budovy a vyžadovaly by i územní projednání jako přístavba podobně.

Takže lze odpovědné říci jedinou obecně platnou úvahu. I u zániku stavby je třeba konkrétní stavbu posoudit individuálně a volit řešení, na jehož konci je nejsrozumitelnější řešení.

Je třeba mít na mysli, že i když podle katastru je pozemek bez staveb, podle stavebního zákona ne něm ve skutečnosti stavby stále mohou existovat a stavební úřad může stále vyžadovat plnění povinností vlastníka stavby, včetně sankcí za jejich neplnění (viz článek ve zpravodaji č. 6/2018 a komentář k němu).

### **Aktualizace 12.3.2019**

Vlastník stavby, který má v úmyslu stavbu odstranit, má u určitých druhů staveb povinnost oznámit takový záměr předem stavebnímu úřadu, jak ukládá **§128 odst. 1** stavebního zákona:

***Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu podle § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8 nebo stavbu, v níž je obsažen azbest. Ohlášení obsahuje základní údaje o stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statistické ukazatele u budov obsahujících byty. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 1 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů ke způsobu odstranění vyžadovaná zvláštními právními předpisy, vyjádření dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury; doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě připojí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Dokumentace bouracích prací, která obsahuje situaci odstraňované stavby, její stručný popis, organizaci bouracích prací, informaci o dodržení požadavků dotčených orgánů, se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Ohlášení záměru odstranit stavbu se podává u stavebního úřadu, který stavbu povolil; zanikl-li, podává se u stavebního úřadu, který by byl příslušný k povolení.***

Pro vlastní demolici (odstraňování) stavby pak v odstavci 5 téhož § stanoví stavební zákon další povinnosti:

***Vlastník stavby je povinen zajistit, aby odstranění stavby bylo provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu <sup>14)</sup>. Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy <sup>4)</sup>, nejsou dotčeny.***

A po skutečném odstranění stavby je pak povinnost v § 131a: ***Vlastník stavby, popřípadě jiná osoba, která odstranila stavbu, oznámí tuto skutečnost do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.***

A jak bývá zvykem, porušení těchto výslovných povinností je přestupkem se sankcí až 200 tis. Kč, respektive 500 tis. Kč u staveb infrastruktury či staveb obsahujících azbest. Pokuta hrozí též demoliční firmě.