

Analýza – reklamní  
stavba umístěná na  
střeše

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve svém dotazu popisujete situaci ohledně reklamních billboardů umístěných na střeše obchodního domu ve Vašem sousedství. Píšete, že billboardy ve velikosti 47 x 4 m byly umístěny bez stavebního povolení, proto jste podal podnět k odstranění černé stavby. Provozovatel obchodního domu ale podal žádost o dodatečné stavební povolení. Tato žádost uvádí velikost stavby 47 x 2 m, což je maximální výška stanovená pro reklamní stavby umístěné na střeše dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Uvádíte, že žadatel chce velikost stavby změnit a že stavební úřad je této změně nakloněn, protože podle jeho výkladu zmíněné vyhlášky je billboard částečně kotven na stěně, a proto se na něj limit 2 m výšky nevztahuje. Položil jste následující otázky:

- Jaký je náš výklad § 24d vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Jestli je možné požádat o dodatečné stavební povolení pro jinou stavbu, než pro tu, kvůli které se vede řízení o odstranění černé stavby.
- Jak je možné se bránit proti vydanému stavebnímu povolení

## Naše doporučení

Podle našeho názoru se § 24d odst. 4 písm. b vztahuje na všechny stavby, které jsou fyzicky umístěny na střeše, nemusí být ale nutně na střeše ukotveny. Zúžení tohoto ustanovení pouze na stavby, které jsou na střeše ukotveny, považujeme za obcházení zákona.

Dodatečné stavební povolení lze vydat i pro část černé stavby. To ale neznamená, že by byla celá taková stavba beze zbytku legalizována. Ve zbývajícím rozsahu zůstává černou stavbou.

Proti stavebnímu povolení se můžete bránit, jste-li účastníkem řízení, námitkami a odvoláním, případně správní žalobou. I když nejste účastníkem řízení, můžete podat podnět k zahájení přezkumného řízení či stížnost na postup úřední osoby.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 4 tohoto dokumentu.

## Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály, na které dále v textu odkazujeme:

- Vzor [Oznámení o spáchání přestupku](https://frankbold.org/poradna/ochrana-ovzdusi-a-vod/vzor/oznameni-o-spachani-prestupku)  
Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/ochrana-ovzdusi-a-vod/vzor/oznameni-o-spachani-prestupku>
- Manuál [Odstranění černých staveb](https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/rada/odstranovani-cernych-staveb)  
dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/rada/odstranovani-cernych-staveb>
- Vzor [Odvolání proti rozhodnutí ve správním řízení](https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/opravne-prostredky-ve-spravnim-rizeni/vzor/odvolani-proti-rozhodnuti-ve-spravnim-rizeni)  
Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/opravne-prostredky-ve-spravnim-rizeni/vzor/odvolani-proti-rozhodnuti-ve-spravnim-rizeni>
- Manuál [10 významných práv účastníka řízení](https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/ucastnici-spravniho-rizeni/prava-ucastnika-rizeni/rada/10-vyznamnych-prav-ucastnika-spravniho-rizeni)  
Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/ucastnici-spravniho-rizeni/prava-ucastnika-rizeni/rada/10-vyznamnych-prav-ucastnika-spravniho-rizeni>
- Manuál [Jak probíhá správní řízení?](#)

Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/spravni-rizeni/rada/jak-probiha-spravni-rizeni>

- Vzor [Podnět k provedení přezkumného řízení](#).

Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/obrana-proti-uzemnimu-planu/vzor/podnet-k-provedeni-prezkumneho-rizeni>

- Manuál [Sousedské vztahy](#)

Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/sousedska-prava/sousedska-prava/rada/sousedske-vztahy>

## Podrobný právní rozbor

### Právní úprava staveb pro reklamu

Stavby pro reklamu jsou upraveny ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., konkrétně v jeho § 24d. Obecně stavby pro reklamu nemají narušovat architektonický, urbanistický nebo pietní charakter prostředí. Také nesmí překračovat zákonné limity pro obtěžování například světlem a hlukem. Konkrétní požadavky pak obsahuje odst. 4, který uvádí konkrétní maximální rozměry pro různé typy staveb pro reklamu. Podle odst. 4 písm. b pak reklamy umístěné na střeše budovy nesmí být vyšší nežli 2 m a nesmí přesáhnout hřeben střechy. Toto je ustanovení, na jehož výklad se ptáte.

Domníváme se, že ustanovení nesmí být vykládáno formalisticky, ale v širším kontextu s ohledem na jeho smysl a účel. Účelem tohoto ustanovení je podle našeho názoru rovněž regulace estetického narušení, které billboardy umístěné na střeše mohou způsobovat. Neměly by tedy být příliš velké, konkrétně nesmí být vyšší nežli dva metry. Pojem „umístění na střeše“ tedy vykládáme v širším smyslu. Je důležité, že billboard je na střeše umístěn: jeho převážná část se nachází na střeše. Pokud by se ustanovení vykládalo čistě formalisticky, mohlo by docházet k absurdním situacím, kdy by stačilo, aby byla reklama uchycená například na sloupech vedle budovy nebo na zdi a přesahovala střechu o 5 m, a již by se na ni regulace nevztahovala. Podle našeho názoru takto formalistický výklad může vést k obcházení práva.

### Vztah řízení o odstranění černé stavby a řízení o dodatečném povolení stavby

Tato řízení jsou dvěma částmi jednoho procesu – upozornění na černou stavbu a její legalizace. Jsou vzájemně provázané, ale jedná se o dvě různá správní řízení. Po zahájení řízení o odstranění černé stavby podle § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon“) stavební úřad vyzve vlastníka stavby, aby do 30 dnů podal žádost o dodatečné stavební povolení. Toto řízení pak probíhá velmi podobně, jako standardní stavební řízení. Žádost musí mít všechny náležitosti podle § 110 stavebního zákona. Účastníky řízení jsou osoby, které by podle § 109 stavebního zákona byly účastníky standardního stavebního řízení, mimo jiné i vlastníci sousedních pozemků, pokud může mít stavba vliv na jejich vlastnické právo k pozemku (například stavba může omezovat možnosti jejich užívání vlastního majetku, včetně užívání estetických hodnot). Ve chvíli, kdy vlastník stavby podá žádost o dodatečné stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění černé stavby (§ 129 odst. 2 stavebního zákona). Jestliže je stavební povolení vydáno, stavební úřad řízení zastaví (§ 129 odst. 3 písm. c).

Může se stát, že stavebník realizoval černou stavbu, která neodpovídá zákonným požadavkům a technickým normám, a nyní má žádat o dodatečné stavební povolení. To ale musí splňovat zákonné požadavky. V tom případě stavebníci podají žádost o stavební povolení upravenou tak, aby bylo pravděpodobné, že ji stavební úřad povolí. Pokud je v takovém případě vydáno dodatečné stavební povolení, neznamená to, že je celá stavba legalizována. Stavebník je povinen ji upravit v souladu s projektem, který byl schválen. Ve Vašem případě vlastník billboardu podal žádost o dodatečné stavební povolení vzhledem ke stavbě o velikosti 47 x 2 m. Pokud by stavební úřad povolení pro objekt o těchto rozměrech vydal, znamená to, že je stavba legalizována v tomto rozsahu. Ve zbývajících dvou metrech se stále jedná o černou stavbu. Stavební úřad by měl společně vydat jak dodatečné stavební povolení v řízení o stavebním povolení, tak rozhodnutí o odstranění černé stavby v řízení o odstranění černé stavby. V tomto rozhodnutí stanoví lhůtu, ve které má vlastník billboardu tuto povinnost splnit. Jestliže je rozhodnutí vydáno a vlastník stavbu stejně neodstraní, dopouští se

přestupku podle § 179 odst. 1 písm. d. Kdyby tato situace nastala, můžete podat podnět o přestupku podle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“). Můžete využít náš vzor [Oznámení o spáchání přestupku](#).

Více se dozvíte v našem manuálu [Odstraňování černých staveb](#). Mnoho dalších, spíše odborných informací se můžete dozvědět v publikaci [Odstraňování staveb](#), vydané Veřejným ochráncem práv.<sup>1</sup>

## Jak se bránit proti stavebnímu povolení

Nyní se zaměříme na možnosti obrany proti rozhodnutí o stavebním povolení obecně, které můžete využít jak v případě, že by byla povolena stavba o rozměrech 47 x 2 m, tak v případě jejího povolení v nezákonné výšce 4 m. Některé z těchto možností můžete využít vždy, když jste účastníkem řízení a nesouhlasíte s rozhodnutím, nebo ho pokládáte přímo za nezákonné. Jedná se o námítky, odvolání a správní žalobu. Jiné lze využít v případě, kdy se jedná o nezákonné rozhodnutí, ale nejste účastníkem řízení. Jedná se o podnět k zahájení přezkumného řízení. Nakonec je tu stížnost na postup úřední osoby pro případ, kdy máte podezření na nezákonný postup jedné konkrétní úřední osoby.

Účastník stavebního řízení má v průběhu řízení právo podat námítky podle § 114 stavebního zákona. Toto právo může uplatnit nejpozději při ústním jednání (§ 112 odst. 1 stavebního zákona). Ovšem, pokud by se po ústním jednání žádost o stavební povolení změnila (například by se z původních dvou metrů projekt rozšířil na čtyři, musí proběhnout nové ústní jednání, a tedy by zde byla nová možnost pro podání námitek. Další možností je podání odvolání podle § 81 a násl. správního řádu. O odvolání rozhoduje nadřízený orgán ( krajský úřad), ale podává se prostřednictvím úřadu, který rozhodnutí vydal. Lhůta pro podání odvolání je 15 dní. Můžete využít náš vzor [Odvolání proti rozhodnutí ve správním řízení](#). Poslední možností obrany je správní žaloba, kterou je možné podat až poté, co účastník podal odvolání, které bylo zamítnuto. Žalobu je třeba podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí (§ 72 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní) k místě příslušnému krajskému soudu. Jedná se ale o procesně složitý postup, který může být dlouhý a nákladný. Je třeba dodat, že práva těchto opravných prostředků náleží účastníkům řízení. O právech účastníka řízení se dozvíte v našich manuálech [10 významných práv účastníka řízení](#) a [Jak probíhá správní řízení?](#)

I osoby, které nejsou účastníkem řízení, mohou podat k orgánu, který rozhodnutí vydal, podnět k přezkumnému řízení podle § 94 a násl. správního řádu. Jedná se o řízení zahajované z moci úřední. To znamená, že úřad sám rozhodne, jestli řízení zahájí. Případně ho může zahájit i bez podnětu, jestliže zjistí, že se jedná o rozhodnutí nezákonné. Účastníky přezkumného řízení jsou účastníci původního řízení. Přezkumné řízení je orgán povinen zahájit do 2 měsíců ode dne, kdy se orgán o rozhodnutí dozvěděl, nejpozději ale do roku od vydání. Je třeba dodat, že podání odvolání a podnětu k přezkumu se nevylučuje. K podání podnětu můžete využít náš vzor [Podnět k provedení přezkumného řízení](#).

Zvláštní možností, kterou mohou využít jak účastníci, tak osoby neúčastníci se správního řízení, je stížnost na postup úřední osoby podle § 175 správního řádu. Tato stížnost je vhodná v případě, že konkrétní úřední osoba jedná nezákonně. O stížnosti rozhoduje orgán, jehož je úřední osoba součástí, do 60 dnů od jejího podání. Jedná se tedy o zdlouhavý nástroj.

---

<sup>1</sup> Dostupné zde:

[https://www.ochrance.cz/fileadmin/user\\_upload/Publikace/sborniky\\_stanoviska/Sbornik\\_Odstranovani\\_staveb.pdf](https://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Publikace/sborniky_stanoviska/Sbornik_Odstranovani_staveb.pdf)

## Obrana prostřednictvím sousedské žaloby

Vedle prostředků veřejného práva je možné se bránit i prostředky občanského (civilního) práva. Podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) se má každý vlastník pozemku zdržet toho, aby na okolní pozemky nad míru obvyklou místním poměrům vypouštěl tzv. imise. To mohou být voda, prach, kouř, hluk, ale i světlo či výrazné vizuální vjemy. V případě, že vlastník okolního pozemku vypouští imise, lze se bránit žalobou podle občanského práva – „sousedskou žalobou“. Soud může rozsudkem uložit soudní příkaz upuštění od imisí (což by v praxi znamenalo nutnost odstranit stavbu nebo její část), nebo v případě, že se jedná o úředně povolenou reklamní stavbu, příkaz k finanční kompenzaci újmy. Domníváme se, že pokud by bylo vydáno dodatečné povolení stavby v rozsahu výšky 2m a přebytek by nebyl odstraněn, bylo by možno touto cestou dosáhnout odstranění přebývajících částí a finanční kompenzace za část povolenou. Více se dozvíte v našem manuálu [Sousedské vztahy](#).

## Obrana proti obtěžování světem

Uvádíte, že billboardy Vás obtěžují také světlem. V tom případě se můžete obrátit na Krajskou hygienickou stanici, která by intenzitu světla změřila a učinila případné kroky, pakliže by hodnoty překračovaly stanovené hygienické limity.

Zpracováno ke dni 3. 7. 2020

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků. Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).



## Podpořte nás svým darem

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství ve veřejném zájmu. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#).  
Děkujeme.

## Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte.

Mohlo by Vás zajímat také

- Manuál [Stavební řízení](#)

Dostupný zde: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/stavebni-a-uzemni-rizeni/stavebni-rizeni/rada/stavebni-rizeni>

## Nabízíme Vám

Naším cílem je podporovat lidi, kteří se aktivně zajímají o dění kolem sebe – Občany 2.0. Nabízíme jim proto služby nad rámec bezplatného právního poradenství. Z Vašeho dotazu jsme nabyli dojmu, že právě Vy do kategorie Občan 2.0 patříte, neboť se aktivně zajímáte o dění ve svém okolí a informujete o něm ostatní občany.

[Staňte se proto i Vy Občanem 2.0](#) a připojte se tak ke stovkám Občanů 2.0 z celé České republiky, kteří se různým způsobem a podle svých možností zapojují do veřejného života.