

Analýza – Předběžné
zamezení černé stavbě

Rekapitulace Vašeho dotazu

V místě Vašeho bydliště vzniká pravděpodobně černá stavba. Na základě dokumentace poskytnuté stavebním úřadem jste zjistil, že byla povolena pouze stavba o třech nadzemních podlažích s plochou střechou, přičemž podle webových stránek developera má mít objekt čtyři nadzemní patra a developer toto v telefonické komunikaci nepopřel.

Ptáte se nás:

- 1) Jak zabránit vzniku této černé stavby?
- 2) Jak zajistit, aby developer vysadil dostatečně vzrostlou zeď na severní straně pozemku?

Naše doporučení

- 1) Pokud máte pochybnost o souladu stavebního povolení s právními předpisy, můžete podat podnět k zahájení přezkumného řízení.
- 2) Upozorněte stavební úřad na informace, které máte.
- 3) Pokud dojde ke stavbě nepovoleného podlaží, podejte podnět k zahájení řízení o odstranění stavby.
- 4) Můžete také zkusit upozornit stavební dozor.
- 5) Spojte se jako sousedé a konfrontujte developera.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 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:

Odstraňování černých staveb

dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/rada/odstranovani-cernych-staveb>

Černé stavby

dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/rada/cerne-stavby>

Podnět k zahájení řízení o odstranění stavby

dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/vzor/podnet-k-zahajeni-rizeni-o-odstraneni-stavby>

Sousedské vztahy

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

Podrobný právní rozbor

V první řadě zmíníme, že pokud máte nějakou pochybnost, že stavební povolení bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, můžete podat podnět k přezkumu stavebního povolení podle [§ 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád](#). Nicméně z Vašeho dotazu nám plyne, že o tomto pochybnosti nemáte, proto tuto možnost zmiňujeme jen takto na okraj.

Co se týče možností, jak se bránit proti černé stavbě, můžete podat podnět na stavební úřad k tomu, aby zahájil řízení o odstranění stavby. Ve Vaší situaci to ale není příliš vhodné, protože černá stavba ještě není postavena, a tudíž by stavební úřad neshledal důvody k zahájení řízení, protože v tuto chvíli k žádnému porušení nedochází. Kdyby poté přece jen došlo k postavení černé stavby, stavební úřad by se dalším podnětem nemusel chtít zabývat, protože již jej jednou odmítl. V tomto případě bychom tedy doporučovali zaslat na stavební úřad pouze neformální upozornění, nikoliv podnět o tom, že máte informace, že vydané stavební povolení se neshoduje s plánovanou stavbou umístěnou na webových stránkách developera, což rovněž developer nepopřel. Pakliže by developer i přesto zahájil výstavbu, bude v tu chvíli na místě podat již formální podnět na stavební úřad, který nařídí prohlídku stavby. [Vzor podnětu](#) naleznete na našich webových stránkách.

Pokud stavba v tu chvíli ještě nebude dokončena, vyzve úředník stavebníka v rámci kontrolní prohlídky k okamžitému ukončení prací. Pokud by stavba již byla kompletně postavena, stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby. V takovém případě by mohl developer požádat o dodatečné povolení stavby, kdy by bylo přerušeno řízení o odstranění stavby a bylo by zahájeno řízení o vydání dodatečného stavebního povolení. Vlastníci pozemků přímo sousedících by opět byli účastníky řízení a měli by tedy možnost podávat námítky. Více informací, které mohou zodpovědět Vaše případné dotazy ohledně černých staveb a jejich odstraňování, naleznete v našich manuálech [Odstraňování černých staveb](#) a [Černé stavby](#).

Shodou okolností byl před dvěma týdny vydán náleží Ústavního soudu (sp. zn. [I. ÚS 1956/19](#)), v němž Ústavní soud vyslovil závazný právní názor, že při odstraňování černé stavby musí stavební úřad posuzovat proporcionalitu daného zásahu, a tedy odstranění stavby nenařídí, pokud by černou stavbu bylo možné povolit dodatečným stavebním povolením, o něž stavebník nepožádal. Jde o poměrně čerstvou novinku, ale je pravděpodobné, že se tohoto nálezu budou stavebníci dovolávat a není tedy jisté, že by u černé stavby bylo automaticky nařízeno její odstranění.

Další možností je upozornit na tuto nesrovnalost stavební dozor, který je veden z důvodu zajištění stavby dle projektové dokumentace a dle platných právních předpisů. Z Vašeho dotazu nám vyplývá, že developer si je vědom skutečnosti, že výstavba čtvrtého podlaží by byla v rozporu s vydaným stavebním povolením. Doporučujeme tedy upozornit developera, ideálně jako kolektiv sousedů. Pokud si je vědom toho, že stavba by byla v rozporu se stavebním povolením, je možné, že se rozhodne toto čtvrté patro nepostavit, protože vzhledem k angažovanosti sousedů by mohlo být nařízeno odstranění této stavby, což by se mu patrně nevyplatilo.

Sousedí by se také mohli bránit podáním sousedské žaloby k obecnému soudu, pokud by nová stavba například ovlivňovala jejich pozemky nadměrným zastíněním. Tuto žalobu lze podat i dříve, než je stavba dokončena, postačuje, že újma reálně hrozí kvůli tomu, že stavebník staví v rozporu s dokumentací. Jde ale o složitější úkon, a proto pokud by se sousedé rozhodli podat tuto žalobu, doporučujeme se obrátit na advokáta. Více o sousedských vztazích se můžete dočíst v našem manuálu [Sousedské vztahy](#).

Co se týče Vašeho dotazu ohledně výsadby zeleně, tak platí, že pokud je schválena, stavebník zeleň vysadit musí. Pokud by to neučinil (což platí i pokud by postavil černou stavbu), dopustil by se přestupku podle [§ 178 odst. 2 písm. b\) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon](#), za který může být uložena pokuta ve výši až 200000 Kč.

Zpracováno k 29. 5. 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:

Jsem jakožto soused účastníkem řízení?

dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/dotaz/jsem-jakozto-soused-ucastnikem-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.