

Vysvětlíme, který stavební úřad se bude zabývat stavbou a co může dělat. Popíšeme, jak postupovat, když soused při stavbě svého domu poškodí ten Váš, když část stavby postaví na Vašem pozemku, užívá stavbu bez kolaudace nebo provedl terénní úpravy, kvůli kterým máte podmáčený dům. Další užitečné informace byste mohli najít také v letáku [Sousedské spory](#) na www.ochrance.cz v sekci *Životní situace*.

Někdy odkazujeme na právní předpisy ([správní řád](#) – zákon č. 500/2004 Sb. nebo [stavební zákon](#) – zákon č. 183/2006 Sb.). Jejich aktuální znění najdete například na stránkách [Zákony pro lidi](#).



Který stavební úřad se bude stavbou zabývat?

Záleží na druhu stavby (stavební činnosti).

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.

V případě pochybností, zda se stavbou má zabývat obecný stavební úřad, nebo speciální stavební úřad, rozhodne speciální stavební úřad.



Chci si postavit rodinný dům. Jak na to?

Ombudsman pro Vás připravil průvodce stavbou rodinného domu. Najdete ho na www.ochrance.cz v sekci [Domek polopatě](#).



Na sousedním pozemku se staví, ale já o tom nic nevím. Co mohu dělat?

Zeptejte se stavebního úřadu, zda má soused povolení nebo souhlas stavebního úřadu. Někdy lze stavět i bez předchozího územního nebo stavebního povolení. Stavební úřad by tedy měl nejprve zjistit, co bylo ke stavbě potřeba.

Pokud stavební úřad zjistí, že soused staví bez potřebného povolení, zakáže mu pokračovat a **zahájí řízení o odstranění stavby** [[§ 129](#) stavebního zákona]. Jako soused můžete svá práva uplatňovat jako **účastník** tohoto řízení. Pokud Vás stavební úřad odmítne považovat za účastníka, musí o tom vydat usnesení. [[§ 28](#) správního řádu] Pokud nesouhlasíte, odvolejte se.

Pokud se stavební úřad bezdůvodně odmítne zabývat Vaším podáním, požádejte nadřízený úřad o přijetí **opatření proti nečinnosti**. [[§ 80](#) správního řádu] Nadřízeným úřadem je obvykle krajský úřad nebo magistrát v územně členěných statutárních městech.



Stavební úřad se začal zajímat o mé černé stavby. Co teď?

V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby Vás stavební úřad poučí o tom, že můžete **požádat o její dodatečné povolení**. Stavební úřad stavbu dodatečně povolí, pokud doložíte potřebné podklady a prokážete, že stavba splňuje zákonné požadavky. Jinak Vám nařídí stavbu odstranit. [[§ 129](#) odst. 2 a 3 stavebního zákona]



Co stavební úřad na stavbě kontroluje a kdy?

Stavební úřad může provést takzvanou **kontrolní prohlídku stavby**. [[§ 133](#) a [134](#) stavebního zákona] Podnět k tomu (nejlépe s uvedením důvodů) může dát kdokoliv. Je na úřadu, zda prohlídku provede.

Při kontrolní prohlídce stavební úřad **zjišťuje** zejména

- **dodržení rozhodnutí** nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,
- zda stavbu provádí **osoba k tomu způsobilá**, zda postupuje **podle ověřené dokumentace** a řádně se vede **stavební deník** nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- zda se stavba užívá jen **k povolenému účelu** a stanoveným způsobem,
- **stavebně-technický stav stavby**, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- zda provádění nebo provoz stavby **neobtěžuje její okolí** nad přípustnou míru, a zda probíhají předepsané zkoušky a měření.



Soused během své stavby poškodil můj dům. Jak získám odškodnění?

Pokud se Vám nepodaří se sousedem **domluvit** na náhradě škody, budete se jí muset domáhat **žalobou k soudu**. Stavební úřad by sice mohl provést kontrolní prohlídku Vaší stavby, ale nemůže sousedovi nařídít, aby poškozenou stavbu opravil, ani aby Vám nahradil škodu.



Soused stavbu nebo její část (např. oplocení, opěrnou zeď) postavil v rozporu s povolením na mém pozemku. Co mohu dělat?

Řešení najdete v letáku [Sousedské spory](#) na www.ochrance.cz v sekci *Životní situace*.



Co když soused užívá stavbu bez kolaudace nebo v rozporu s ní?

Můžete stavební úřad požádat, aby prověřil užívání stavby. Svá tvrzení doložte: podrobně popište zpochybněné užívání stavby nebo přiložte fotografie nepovoleného užívání. **Stavební úřad** zpravidla provede kontrolní prohlídku stavby. Pokud zjistí nesrovnalosti, **vyzve** vlastníka, aby bezodkladně ukončil nepovolený způsob užívání stavby. Pokud vlastník neuposlechne, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým **užívání stavby zakáže**. [[§ 134](#) odst. 5 stavebního zákona]



Soused provedl terénní úpravy, voda teď stéká ke mně a podmáčí můj dům. Co mohu dělat?

Stavební úřad musí **prošetřit** provedení terénních úprav a ovlivnění odtokových poměrů. V případě nepovolených zemních prací a změn terénu **zahájí řízení o odstranění stavby**. Pokud tyto práce nevyžadovaly povolení, ale stavební úřad zjistí závadu, jejíž odstranění je ve veřejném zájmu, může vlastníkově stavby nebo stavebního či zastavěného pozemku **nařídit nezbytné úpravy** k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod, usnadnění průtoku přívalových vod nebo zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky apod. [[§ 137](#) odst. 1 písm. f) stavebního zákona]



Pomůže mi ombudsman?

Ombudsman může prověřit postup a rozhodování i nečinnost stavebních úřadů.

Jak podat podnět ombudsmanovi a jak ombudsman postupuje, zjistíte také z letáku [Ombudsman](#) na www.ochrance.cz v sekci *Životní situace*.



Kde najdu, co už ombudsman zjistil a řekl?

Na www.ochrance.cz v sekci *ESO* ([Evidence stanovisek ochránce](#)).

Můžete hledat **podle oblasti práva** (zadejte 204 *Stavby a regionální rozvoj* nebo některou z nabídnutých podoblastí) **nebo „fulltextem“** – napište slova, která Vás zajímají.