

Nepovolená („černá“) stavba



ombudsman
veřejný ochránce práv



dětský ombudsman
ochránce práv dětí

Máte sami nebo v sousedství nepovolenou stavbu? Vysvětlíme, co je černá stavba. Dozvíte se, co dělat, aby se stavební úřad černou stavbou zabýval. Popíšeme, kdy může černou stavbu dodatečně povolit místo toho, aby ji nařídil odstranit. Poradíme také, co se stane, pokud povolení, podle kterého stavíte, později zruší soud nebo úřad. Na závěr uvedeme, jak se bránit proti rozhodnutí stavebního úřadu a co dělat, když vlastník nechce černou stavbu odstranit, přestože už mu to úřad nařídil. Na konci odkazujeme na další zdroje informací.

Někdy odkazujeme na **stavební zákon** [zákon č. 283/2021 Sb.] nebo **správní řád** [zákon č. 500/2004 Sb.]. Aktuální znění najdete například na www.zakonyprolidi.cz a www.e-sbirka.cz.

Co je nepovolená (černá) stavba?

Většinou se dá stavět jen s povolením.

Povolení ale nevyžadují:

- drobné stavby [[příloha č. 1](#) stavebního zákona] a
- některé změny využití území, *např. terénní úpravy menšího rozsahu* [[§ 214](#) stavebního zákona].

Stavba je nepovolená, pokud se staví:

- bez povolení nebo
- v rozporu s povolením.

Tato pravidla platí i pro terénní úpravy, výrobky plnící funkci stavby (*např. mobilní domy*), zařízení (*např. billboardy*) a pro změny staveb (*nástavby, přístavby a stavební úpravy*).

Nevím, jestli je má stavba povolená. Co mohu dělat?

Běžte na stavební úřad. Ten určí, jestli jde o:

- (1) dříve povolenou stavbu, ke které se nedochovala dokumentace, nebo
- (2) nepovolenou stavbu.

Pokud stavba byla v **minulosti povolena**, vyzve Vás stavební úřad, abyste mu předložili takzvaný **pasport stavby** (dokumentaci stávajícího stavu stavby). Ten pak ověří. Pokud pasport nezajistíte, stavební úřad Vám to nařídí. [[§ 245 odst. 3](#) stavebního zákona]

Pasport může zpracovat ten, kdo má:

- vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo
- střední vzdělání stavebního směru s maturitou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

Pokud stavba **nebyla povolena**, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění.

Stavební úřad neřeší černou stavbu na sousedním pozemku. Co mohu dělat?

- (1) Nejprve dejte stavebnímu úřadu **podnět** ke kontrole. Můžete ho spojit s podnětem k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby. Požádejte úřad, aby Vám sdělil, jak s podnětem naložil. Měl by Vám odpovědět do 30 dnů.
- (2) Pokud řízení nezahájí, požádejte **nadřízený úřad** (*většinou krajský úřad; u územně členěných statutárních měst magistrát*), aby mu to přikázal [[§ 80 odst. 4](#) správního řádu]. Požádejte ho, aby Vám sdělil, jak s podnětem naložil.
- (3) Pokud se dál nic neděje (30 dnů, u složitějších případů 60 dnů i déle), můžete
 - **nadřízený úřad** (většinou Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Ministerstvo dopravy) požádat o uplatnění opatření proti nečinnosti,
 - napsat **ombudsmanovi** nebo
 - **ke krajskému soudu** (v Praze k Městskému soudu v Praze) podat žalobu na ochranu před nezákonným zásahem stavebního úřadu, pokud jsou nezahájením řízení přímo dotčena Vaše práva.

Stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby. Co bude dál?

Stavební úřad vlastníkově stavby nebo stavebníkovi **oznámí**, že zahájil řízení o odstranění stavby, a poučí ho, že **do 30 dnů může požádat o její dodatečné povolení**.



Pokud včas nepožádá, stavbu nelze dodatečně povolit. [[§ 255 odst. 1](#) stavebního zákona]

Může se později ukázat, že stavba je povolená nebo nepotřebovala povolení?

Pokud stavební úřad po zahájení řízení o odstranění stavby zjistí, že stavba je povolená nebo povolení nepotřebovala (řízení tedy neměl zahájit), rozhodne, že se nenařizuje odstranění stavby.

Jsem vlastník (stavebník). Co potřebuji pro dodatečné povolení stavby?

Stavební úřad Vám stavbu dodatečně povolí, pokud:

- **do 30 dnů** od zahájení řízení o odstranění stavby **požádáte o dodatečné povolení** na formuláři [[příloha č. 15](#) prováděcí vyhlášky č. 149/2024 Sb.],
- **doložíte potřebné náležitosti a podklady** (*například projektovou dokumentaci, závazná stanoviska/vyjádření dotčených orgánů, vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury*),
- **prokážete, že stavba:**
 - **nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů** podle jiných předpisů (*například u památných stromů a zvláště chráněných rostlin a živočichů podle [§ 56 odst. 1](#) zákona o ochraně přírody a krajiny*),
 - **nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu** [pokud vyžaduje výjimku z požadavků na umístování staveb (*např. vzdálenost mezi stavbami nebo mezi stavbou a hranicí pozemků*)], stačí doložit souhlas sousedů [[§ 256 odst. 2](#) stavebního zákona] a
 - **neodporuje veřejným zájmům** (*např. územnímu plánu nebo technickým předpisům*),
- ve lhůtě uhradíte uloženou pokutu za přestupek spáchaný nepovolenou výstavbou a
- **nic jiného nebrání** dodatečnému povolení.

Může úřad při dodatečném povolení stavby povolit i její užívání?

Pokud jste stavbu již **dokončili**, může stavební úřad současně povolit i její užívání.

Co stavební úřad udělá, pokud stavbu nelze dodatečně povolit?

Pokud stavbu nelze dodatečně povolit, stavební úřad zamítne žádost o dodatečné povolení a **nařídí odstranění stavby**. [[§ 257](#) stavebního zákona]

Jsem soused. Nechci, aby stavební úřad stavbu dodatečně povolil. Co mohu dělat?

Jako **účastník řízení** můžete uvést své **námítky** (výhrady) k dodatečnému povolení. Musíte to stihnout ve lhůtě, kterou určí stavební úřad, jinak se jimi nebude zabývat.

Pokud Vás stavební úřad **nepovažuje za účastníka řízení**, musí o tom vydat usnesení, proti kterému se můžete odvolat. Do rozhodnutí o odvolání s Vámi stavební úřad musí jednat jako s účastníkem. [[§ 28](#) správního řádu]

Povolení, podle kterého jsem stavěl/a, zrušil soud nebo správní úřad. Co teď?

Stavební úřad **Vaši původní žádost znovu projedná** v opakovaném řízení [[§ 254 odst. 2](#), [§ 258](#) a [§ 259](#) stavebního zákona]. Pokud stavba vyhovuje současným předpisům, vydá nové povolení. Jinak žádost zamítne a nařídí odstranění stavby. Pak můžete zvážit, jestli požádáte stát o náhradu škody (více v letáku [Odškodnění](#)).

Co když uplynula povolená doba trvání dočasné stavby?

Pokud uplynula povolená doba trvání, zahájí stavební úřad řízení o odstranění dočasné stavby. Vyrozumí Vás, že do 30 dnů můžete **požádat o prodloužení doby trvání stavby**.

Stavební úřad Vám vyhoví, pokud žádost podáte a prodloužení nebude odporovat veřejným zájmům, *např. územnímu plánu*. [[§ 254 odst. 4](#) a [§ 260](#) stavebního zákona]

Nesouhlasím s rozhodnutím stavebního úřadu. Co mohu dělat?

Proti rozhodnutí stavebního úřadu se můžete **odvolat**. O tom Vás úřad v rozhodnutí poučí.

Pokud **neuspějete s odvoláním**, můžete:

- dát **podnět k přezkoumání rozhodnutí** nadřízenému úřadu (*většinou krajskému úřadu*),
- napsat **ombudsmanovi** nebo
- podat **správní žalobu** proti rozhodnutí o odvolání **ke správnímu soudu**, a to **do jednoho měsíce** od jeho doručení. [[§ 306](#), [§ 307](#)]

Další informace najdete v letácích [Správní řád](#) a [Soudní ochrana proti správním orgánům](#).

Vlastník stavbu neodstranil, přestože mu to stavební úřad nařídil. Co teď?

Můžete stavební úřad požádat, aby zajistil **výkon rozhodnutí** (exekuci).

Stavební úřad může vlastníka **nejprve vyzvat, aby stavbu sám odstranil** v náhradní lhůtě.

Pak **vede exekuci** buď sám (zajistí **odborné odstranění stavby** nebo vlastníkovi ukládá **donucovací pokuty**), nebo o to požádá soudního exekutora.

Exekuci může **nařídít nejpozději do 5 let a provést ji musí nejpozději do 10 let** poté, co měl vlastník (stavebník) stavbu podle rozhodnutí odstranit. Tyto lhůty jsou konečné (nedají se prodloužit).

Kde najdu víc informací?

Na webu ombudsmana (www.ochrance.cz) najdete například:

- **letáky** [Sousedské spory](#), [Stavební činnost](#), [Nečinnost úřadů](#), [Správní řád](#), [Soudní ochrana proti správním orgánům](#) nebo
- **jednotlivé případy** v [Evidenci stanovisek ochránce](#): Můžete hledat podle oblasti práva (zadejte 204.3 Řízení o odstranění staveb) nebo „fulltextem“ – napište slova, která Vás zajímají.