

Po základních informacích (stavby, jejich druhy, povolení, kolaudace) vysvětlíme, které stavební úřady se zabývají určitými stavbami, co mohou kontrolovat a jak se můžete bránit proti jejich rozhodnutí. Pak odpovíme na časté otázky: co dělat, když soused znenadání začne stavět, při stavbě poškodí Váš dům, část stavby postaví na Vašem pozemku, užívá stavbu bez kolaudace nebo provedl terénní úpravy, kvůli kterým máte podmáčený dům. Nakonec se dozvíte, kde najít víc o případech, kterými už se ombudsman zabýval.

Další užitečné informace najdete také v letáku [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#) a [Sousedské spory](#) na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).

Někdy odkazujeme na ustanovení (§) nebo část **stavebního zákona** [zákon č. 283/2021 Sb.). Jeho aktuální znění najdete například na stránkách www.zakonyprolidi.cz a www.e-sbirka.cz.

Co je stavba podle stavebního zákona? [§ 5 a § 6]

Stavbou je **dílo**, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí, aby se užívalo **na určitém místě** (například rodinný dům, garáž).

Stavbou je také **výrobek**, který plní funkci stavby. Vzniká průmyslovou výrobou mimo staveniště, na místo se obvykle pouze přiveze a osadí (například zahradní sklad nářadí, zahradní domek).

Stavbou se myslí i její **část** nebo **změna**, například stavební úprava, nástavba či přístavba.

Podobně jako se stavbami stavební zákon zachází také se **zařízeními** (například reklamní zařízení do 8 m²) [§ 7] a **terénními úpravami** [§ 8].

Rozlišují se stavby podle druhu?

Stavby jsou:

- **drobné** [uvedené v [příloze č. 1](#) stavebního zákona],
- **jednoduché** [uvedené v [příloze č. 2](#)],
- **vyhrazené** [uvedené v [příloze č. 3](#)],
- **ostatní** (ty, které nenajdete v žádné z příloh stavebního zákona).

Které stavby potřebují povolení, než se začnou stavět?

Povolení potřebují všechny **stavby kromě drobných** a také některá zařízení a terénní úpravy.

Které stavby potřebují kolaudační rozhodnutí, než se začnou užívat?

Kolaudační rozhodnutí potřebuje **většina staveb, které potřebovaly povolení**. Jsou to např. stavby pro bydlení, podzemní stavby, garáže nebo určité změny v užívání stavby. [§ 230 odst. 1 a 2]

Pokud stavba nepotřebuje kolaudační rozhodnutí, může se užívat hned po dokončení. **Dokončení** ale musíte stavebnímu úřadu neprodleně **oznámit**. [§ 230 odst. 3]

Jak zjistím, jestli pro svou stavbu potřebuji povolení?

Pokud váháte, požádejte stavební úřad o **předběžnou informaci** [§ 174].

Který stavební úřad se bude stavbou zabývat?

Záleží na druhu stavby (stavební činnosti).

Obecní stavební úřad řeší běžné stavby [[§ 34a](#)], tedy například stavby:

- [drobné](#),
- [jednoduché](#) (například stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží),
- další (například bytové domy).

Dopravní a energetický stavební úřad řeší [vyhrazené stavby](#) (například dálnice, dráhy, civilní letecké stavby, stavby a zařízení přenosové soustavy, výroby elektřiny o výkonu 100 MW a více).

Krajský stavební úřad řeší určité stavby, jimiž se nezabývá Dopravní a energetický stavební úřad ani jiný stavební úřad (například silnice I. třídy, vodní díla na hraničních vodách, stavby a zařízení distribuční soustavy elektřiny a plynu určených parametrů). [[§ 34](#)]

Co stavební úřad na stavbě kontroluje a kdy?

Stavební úřad může zkontrolovat **dodržování stavebního zákona** i jiných právních předpisů **a rozhodnutí** vydaných podle stavebního zákona. [[§ 291](#), [§ 292](#)]

Podnět ke stavební kontrole (nejlépe s uvedením důvodů) může dát kdokoli.

Stavební úřad kontroluje zejména:

- zda stavebník staví nebo odstraňuje stavbu podle povolení a ověřené dokumentace a řádně 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 např. život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí).

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](#), [Soudní ochrana proti správním orgánům](#).

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

Zeptejte se stavebního úřadu, zda má soused pro stavbu povolení. Někdy lze stavět i bez něj. Pokud stavební úřad zjistí, že soused staví bez potřebného povolení, zakáže mu pokračovat a **zahájí řízení o odstranění stavby** [[§ 250](#) a [§ 294](#)]. Jako soused můžete svá práva uplatňovat jako **účastník** tohoto řízení.

Více najdete v letáku [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#).

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

Stavební úřad Vám oznámí, že zahájil řízení o odstranění stavby, a poučí Vás, že **do 30 dní můžete požádat o její dodatečné povolení**. Pokud to **nestihnete, stavbu nelze dodatečně povolit**.
[§ 255 odst. 1]

Více najdete v letáku [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#).

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 zkontrolovat Vaši stavbu, ale nemůže sousedovi nařídit, 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](#) a [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#).

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 užívání stavby nebo přiložte fotografie nepovoleného užívání. **Stavební úřad** zpravidla stavbu zkontroluje. Pokud zjistí nesrovnalosti, **vyzve** vlastníka, aby bezodkladně ukončil nepovolený způsob užívání stavby. [§ 292 odst. 4]

Pokud vlastník neuposlechne, stavební úřad mu rozhodnutím **zakáže stavbu užívat**.
[§ 294 odst. 1 písm. c)]

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 vlastníkovu stavby nebo stavebního či zastavěného pozemku **nařídit nezbytné úpravy** k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky.

[§ 295 odst. 1 písm. b) bod 7]

Pomůže mi ombudsman?

Ombudsman **může prověřit** postup, rozhodnutí i nečinnost stavebního úřadu, **pokud jste ho vyzvali k nápravě chyby**, kterou mu vytýkáte, ale neuspěli jste. (Například jste podali odvolání.)

Kdy a jak podat **podnět ombudsmanovi** zjistíte také z letáku [Ombudsman](#).

Kde najdu, co už ombudsman zjistil a řekl?

Na www.ochrance.cz v 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.