



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-6

**Minimální vzdálenost stavby
(záměru) od společných hranic
pozemků v režimu stavebního zákona
č. 183/2006 sb.**

Str. 7-10

**Požadavky požární ochrany a
vzájemné odstupy staveb**

První autorský odborný časopis

**MINIMÁLNÍ VZDÁLENOST STAVBY (ZÁMĚRU) OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ
V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.**

Str. 2-6

POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY A VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB

Str. 7-10



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, lubos.chalupa@seznam.cz,
Křížíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa

Datum vydání 29. 1. 2025

MINIMÁLNÍ VZDÁLENOST STAVBY (ZÁMĚRU) OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Z důvodu, že velká část stavebních řízení doposud probíhá v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je i nadále aktuální stanovení minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic pozemků ve smyslu ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.

- 1 Ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je výslovně nadepsáno: „Vzájemné odstupy staveb“, ačkoli ustanovení § 25 odst. 5 a odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. výslovně stanoví minimální vzdálenost stavby (záměru) od společných hranic pozemků.
- 2 **Nadpis určitého ustanovení právního předpisu zásadně vyjadřuje ucelený předmět právní úpravy, případně převažující předmět právní úpravy, ale může v menší míře upravovat i jiný – související - předmět právní úpravy.**
- 3 Ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. stanoví obecné podmínky pro vzájemné odstupy všech staveb bez ohledu na to, zda se jedná o stavby výslovně uvedené v ustanoveních § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.
- 4 Ustanovení § 25 odst. 1 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. upravuje vzájemné minimální odstupy staveb (záměru) a totéž ustanovení v odstavcích odst. 5 až 7 upravuje - související - minimální odstup stavby (záměru) od hranic pozemků.
- 5 Ustanovení § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. stanoví minimální vzdálenosti stavby (záměru) od vyjmenovaných sousedních staveb za stanovených podmínek.
- 6 **Ustanovení § 25 odst. 5 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb. stanoví minimální vzdálenost stavby (záměru) od hranic pozemků:**
 - a) **Méně než 2 m od společných hranic pozemku - stavby garáže** a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu (odstavec 5)
 - b) **Umístění až na hranici pozemku - stavby rodinného domu, garáže** a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu s ohledem na charakter zástavby (odstavec 6)
 - c) **Minimálně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace** - vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, s výjimkou proluk řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace (odstavec 7)

První autorský odborný časopis

7

Z ustanovení § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že jiné stavby než výslovně uvedené v těchto ustanoveních, musí být vzdáleny od společných hranic pozemků minimálně 2 m, není-li stavebníkovi ve smyslu ustanovení § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. udělena výjimka s tím, že minimální vzdálenost stavby (záměru) od společných hranic pozemků zpravidla odpovídá i odstupovým vzdálenostem a požárně nebezpečnému prostoru stanoveného pro umístění a navržení staveb tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN.

Nelze ani nepřihlédnout k tomu, že ustanovení § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb. - s odůvodněnou výjimkou staveb uvedených v ustanovení § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb. - stanoví jako minimální vzdálenost stavby (záměru) od společných hranic pozemků minimálně 2 m, pokud stavebníkovi nebyla udělena výjimka na základě ustanovení § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.

8

Institut minimálního vzájemného odstupu staveb včetně přesahující části záměru před sousední stavbu směrem do zahrady (dvora) – spolu s institutem minimální vzdálenosti záměru od společných hranic pozemků – je v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod základní zákonnou zárukou ochrany vlastnického práva vlastníka sousední stavby a sousedních pozemků objektivně omezujících nejintenzivnější zásahy (imise) do jeho vlastnictví při umísťování záměru, zejména pak minimalizací:

- ohrožení narušení statiky a poškození sousední stavby,
- ohrožení narušení stability i celistvosti sousedních pozemků, jsou-li společné hranice pozemků tvořeny jednolitým skalním (kamenným) masivem přesahujícím mezi sousední pozemky,
- poškození sousedního pozemku při výstavbě např. skrývkou, vyhloubením až na základy ne mnohdy i s 2 podzemními podlažními garáží, instalací a demontáží výztuh obvodových zdí (bednění), zasypáváním vzniklých děr při výstavbě s jejich dlouhodobým sesedáním a dosypáváním,
- omezení při běžné údržbě stavby a pozemku včetně odklizení spadlého sněhu a ledu,
- obtěžování pohledem,
- ztráty výhledu,
- podmáčení stavby,
- snížení intenzity denního osvětlení a oslunění,
- narušení soukromí s pocíty stísněnosti,
- ztráty tržní hodnoty nemovitostí,
- narušení prostředí nemovité kulturní památky,
- omezení intenzity budoucích imisí:
 - prašností,
 - hlukem,
 - zápachem
 - vibracemi atd.

9

Institut vzájemného odstupu staveb stanoví minimální vzdálenost stavby (záměru) od stávající stavby primárně omezující intenzitu imisí spojenou s existencí nové stavby i s jejím obvyklým užíváním negativně zatěžujících či vnikajících na sousední stavbu tak, **aby imise byly pro vlastníky a uživatele sousedních staveb snesitelné (únosné).**

Institut minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic pozemků primárně omezuje intenzitu imisí spojenou s existencí nové stavby i s jejím obvyklým užíváním negativně zatěžujících či vnikajících na sousední pozemek tak, **aby imise byly pro vlastníky a uživatele sousedních pozemků snesitelné (únosné).**

První autorský odborný časopis

10 Institut vzájemného odstupu staveb a institut minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společné hranice pozemků v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod chrání vlastnictví vlastníka sousední stavby a sousedního pozemku tak, aby imise spojené s existencí a užíváním sousední novostavby byly pro vlastníky (uživatele) sousedních staveb a pozemků únosné (snesitelné) a nedocházelo k zneužívání vlastnictví stavebníky umístováním a navrhováním v místě nepřiměřeně rozsáhlých záměrů co nejbliže na hranice sousedního pozemku v úmyslu získat pro sebe co nejvyšší prospěch a co nejlepší pohodu prostředí, a to na úkor podstatného snížení pohody prostředí sousední stavby a pozemků.

11 Umístování v místě mimořádně rozsáhlých staveb (záměrů) bytových domů na samé hranici sousedních pozemků (do dvou metrů) je kromě navýšení objemu zastavěné plochy a výměry bytů a bytovacích jednotek motivováno i tím, že novostavba „využije“ sousedního – cizího - volného nezastavěného pozemku k luxusním výhledům jako „svou“ zahradu s jejím trvalým znehodnocením pro jejího vlastníka a uživatele mimo jiné nesnesitelně obtěžujícími pohledy až z desítek oken z kuchyní, záchodů, spíží, chodeb, balkónů, a to i z „očí do očí“ z 1 až 2 metrů „z vrchu“ bez možnosti zastínění, např. závěsy, záclonami.

12 Při umístování v místě mimořádně rozsáhlého záměru (násobně větší než sousední stavby) nelze tuto skutečnost přenášet k tíži vlastníků sousedních staveb a pozemků „zkracováním“ vzájemných odstupů staveb a zkracováním vzdálenosti záměru méně než 2 m od hranic sousedních pozemků, jinak je třeba záměr - k námitkám vlastníků sousedních staveb a pozemků - přiměřeně zmenšit až na rozsah záměru stavby, zvláště co do objemu, výšky a půdorysu, v místě obvyklým.

13 Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je s ohledem na jeho univerzálnost a vyšší právní sílu než stavební zákon a jeho prováděcí předpisy nutno aplikovat i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného zvláště respektováním minimálního vzájemného odstupu staveb i minimální vzdálenosti záměru od hranic sousedních pozemků, nestanoví-li právní předpis výslovně jinak, např. § 25 odst. 6, § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb., § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.

14 Z důvodu, že ustanovení § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb. i ustanovení § 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod výslovně stanoví, že **umístěním stavby (záměru) n e s m í být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku**, je třeba při umístování a navrhování stavby (záměru) vycházet z toho, že při srovnatelných podmínkách (druh, způsob využití, podloží, svažitost, velikost a tvar sousedních pozemků) má vlastník sousedního pozemku zásadně právo na budoucí výstavbu obdobné stavby „zrcadlově“ i na svém stavebním pozemku, čemuž mu dříve zřízená sousední novostavba svým umístěním a velikostí nemá později jen z těchto důvodů bránit (srov. stavba umístovaná na hranici sousedních pozemků nesmí mít ve stěně orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory - § 25 odst.6 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 11 odst. 4 vyhl.č. 146/2024 Sb.).

Z výše uvedeného důvodu se stane nadbytečnou nežádoucí až nedůstojná praxe některých územních a stavebních řízení s „kolizí“ dvou souběžně probíhajících stavebních řízení staveb na obou stranách sousedních stavebních pozemků v úmyslu, že první pravomocné územní a stavební povolení včetně společného v budoucnosti prakticky znemožní za obdobných podmínek zřídit obdobnou stavbu se srovnatelnými parametry „zrcadlově“ na sousedním pozemku.

První autorský odborný časopis

15

Zřízení novostavby na sousedním pozemku vlastníkovi srovnatelného sousedního pozemku ve smyslu § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb. i ustanovení § 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. , která výslovně stanoví, že **umístěním stavby (záměru) n e s m í být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku**, zásadně nebrání budoucímu umístění obdobné stavby „zrcadlově“ na sousedním stavebním pozemku z hlediska vzájemného odstupu staveb a vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic sousedních pozemků.

16

Prolukou, stanovující výjimku v: i) nestanovení minimálního vzájemného odstupu staveb a v ii) nestanovení minimální vzdálenosti záměru od společných hranic pozemků, není pozemek v rozsahu přesahující šířku volného nezastavěného stavebního pozemku ohraničeného šířkou (půdorysem) nejbližších trvalých staveb v jinak navazující řadové zástavbě v téže ulici na téže straně a části stavby (záměru) přesahující takto ohraničený prostor proluky již musí splnit všechny obecné požadavky na stavby včetně vzájemných odstupů staveb, minimální vzdálenosti od společné hranice pozemků, odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor při umístění a navržení stavby (záměru) tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany atd.

17

Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je s ohledem na jeho univerzálnost a vyšší právní sílu než stavební zákon a jeho prováděcí předpisy nutno aplikovat i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného zvláště respektováním minimálního vzájemného odstupu staveb i minimální vzdálenosti záměru od hranic sousedních pozemků, nestanoví-li právní předpis výslovně jinak, např. § 25 odst. 6, § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb., § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.

Zákonem - ustanoveními § 9 a § 14 zákona č. 20/1987 Sb. – ve veřejném zájmu zakázané:

- ohrožení, zničení, poškození i **znehodnocení** - sousední - **nemovité kulturní památky a prostředí kulturní památky**,
- **způsobení nepříznivé změny stavu** – sousední - nemovité kulturní památky i **prostředí nemovité kulturní památky**,
- **ohrožení zachování a vhodného společenského uplatnění** - sousední - **nemovité kulturní památky**

18

Ohrožením vhodného společenského uplatnění – sousední - nemovité kulturní památky v rozporu s ustanovením 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb. je umístění a navržení stavby (záměru) s nedodržením stanoveného minimálního vzájemného odstupu staveb, z nichž jedna z nich je nemovitou kulturní památkou, a minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společné hranice se sousedním pozemkem prohlášeným za nemovitou kulturní památku nebo tvořící prostředí nemovité kulturní památky, což vylučuje i zkrácení minimálních vzdáleností ve smyslu ustanovení § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. i § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.

19

Stavební úřady i správní soudy při umísťování záměrů sice správně argumentují, že každá stavba imisemi negativně zasahuje do vlastnických práv vlastníka sousední stavby a sousedních pozemků, avšak čl. 11 Listiny základních práv a svobod i příslušná ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky instituty i) vzájemného odstupu staveb a ii) vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic pozemků objektivně podstatně snižují intenzitu imisí k tíži vlastníků sousedních nemovitostí na objektivně snesitelnou úroveň, když platí, že: **„Čím menší vzdálenost záměru od stavby a od společných hranic pozemků, tím nesnesitelnější (vyšší) intenzita budoucích imisí.“** (srov.§ 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb.)

První autorský odborný časopis

20

Nepřiměřený zásah do kvality prostředí stavbou (záměrem) k tíži sousední stavby a sousedního pozemku lze na náklady navrhujícího účastníka územního řízení či společného územního a stavebního řízení ilustrovat i) reálně „kulisou“ (látkovou či kartónovou) či ii) počítačovou 3D animací plánované stavby (záměru) tak, aby tím bylo dokumentováno, zda a v jakém rozsahu budou nepřiměřeně dotčena vlastnická práva vlastníků sousedních nemovitostí.

Ad absurdum, přijme-li stavebník srovnatelné trvalé zatížení vlastního pozemku a vlastník budoucí stavby zrcadlově ze sousedního pozemku včetně téže vzdálenost od společných hranic pozemků, jak sám v územním či stavebním řízení včetně společného navrhuje, je třeba vyjít z toho, že imise z novostavby jsou přiměřené („snesu to, čím trvale obtěžují jiné“).

21

Nedodržení právním předpisem stanovených minimálních vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic pozemků je zpravidla v příčinné souvislosti s podstatným snížením tržní ceny sousední stavby a sousedních pozemků, které může zakládat odpovědnost/spoluodpovědnost za škodu, neboť mají trvale negativní vliv na stísněnost, zastínění, výhledy, obtěžování pohledy „z očí do očí ne mnohdy z desítek oken méně než 2 m!, vnikání hluku, zápachu atd. – a jsou zásadní pro výši tržní ceny sousedních nemovitostí či výši jejich tržního nájmu.

JUDr. Luboš Chalupa

POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY A VZÁJEMNÉ Odstupy staveb

Požární ochrana s ohledem na změny klimatu i nárůst excesivního protiprávního jednání ve společnosti narůstá na důležitosti, čemuž musí odpovídat úplnost dokazování o splnění odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru při umístění a návržení stavby (záměru) v souladu s ČSN a určitost odůvodnění každého meritorního územního a stavebního rozhodnutí včetně společného.

- 1** Vzájemné odstupy staveb ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, i ustanovení § 144 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, m u s í splňovat i požadavky požární ochrany na základě zákona č. 133/1985 Sb., ve znění předpisů pozdějších, o požární ochraně, vyhl.č. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o technických podmínkách požární ochrany staveb a příslušné ČSN.
- 2** Stavba (záměr) m u s í být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor stanovené v ČSN (příloha č. 1 vyhl.č. 23/2008 Sb.).
- 3** **Smyslem a účelem stanovení odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru pro umístění a návržení staveb (záměrů), aby podle druhu splňovaly technické podmínky požární ochrany, je omezení šíření požáru na sousední stavby.** (§ 147 písm.c) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.)
- 4** **Námítka vlastníka sousední stavby, že požárně nebezpečný prostor pro nedodržení stanovené odstupové vzdálenosti ve smyslu ustanovení § 2 odst.1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN zasahuje i přes hranice sousedního stavebního pozemku, je nejen soukromoprávní povahy (ohrožení zdraví, života a majetku vlastníka sousední stavby zvýšeným rizikem rozšíření požáru), ale současně i veřejnoprávní povahy (ohrožení zdraví, života a majetku i dalších osob než stavebníka a vlastníka sousední stavby šířením požáru do okolí): „smíšený charakter námítky účastníka řízení“.**
- 5** Námítka vlastníka sousední stavby nebo sousedního pozemku jako účastníka územního a stavebního řízení včetně společného o nesplnění požadavků požární ochrany na umístění a návržení stavby (záměru) ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN je „smíšené“ soukromoprávní i veřejnoprávní povahy (ochrana zdraví, života a majetku vlastníka sousedních nemovitostí ale i dalších subjektů v obci před šířením požárů), a obsahově jde i o upozornění účastníka řízení na neúplnost dokazování a věcnou správnost/úplnost meritorního územního i stavebního rozhodnutí včetně společného.
- 6** **Splnění požadavků na umístění a návržení stavby (záměru) z titulu požární ochrany sousední stavby je obligatorní podmínkou věcné správnosti/úplnosti meritorního územního a stavebního rozhodnutí včetně společného a není vázáno na to, zda vlastník sousední stavby jako účastník v územním a stavebním řízení včetně společného včas výslovně uplatní odůvodněnou námítku o nesplnění odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečného prostoru dle § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN.**

První autorský odborný časopis

7

Umístěním a navržením stavby (záměru) tak, že podle druhu (např. rodinné domy, bytové domy, garáže) nikoli nepatrně nesplňuje technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor stanovené příslušnou ČSN, je vždy ohroženo vlastnické právo vlastníka sousední stavby jako účastníka územního a stavebního řízení včetně společného (ohrožení zdraví, života a majetku zvýšeným rizikem šířením požárů na sousední stavbu).

8

Za přepjatý formalismus lze považovat odmítání námitek vlastníků sousedních staveb ze strany některých stavebních úřadů a správních soudů jen proto, že společně s námitkou o nedodržení zákonných odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru ve smyslu vyhl.č. 23/2008 Sb., které samo sebou bez dalšího vždy o h r o ž u j e bezpečnost, zdraví, život a majetek nejen vlastníků sousedních staveb, výslovně neuvede, např.: „záměr je z požárního hlediska nebezpečný a následně vzniklý požár se přenesl právě i na sousední nemovitosti.“

9

Územní a stavební řízení je z hlediska trvalého ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob a sousedních staveb i v širším okolí natolik společensky významné, že uplatní-li vlastník sousední stavby a pozemku jako účastník územního a stavebního řízení včetně společného určitou námitku o podstatném porušení obligatorní zákonné podmínky pro umístění a navržení stavby (záměru) vážně o h r o ž u j í c í bezpečnost, zdraví a život osob a majetek jiných osob než stavebníka, musí se s ní stavební úřad a správní soud z důvodu ochrany veřejného zájmu ex offio výslovně vypořádat bez ohledu na to, že není úplně či přesně odůvodněna nebo že se týká jen vážného ohrožení zdraví, života a majetku jiných osob než samotných účastníků řízení (provozovatelé a vlastníci infrastruktury, vlastníci, nájemci a návštěvníci okolních staveb a pozemků apod.), jinak hrubě poruší svoje základní povinnosti.

10

Odmítnutí námítka (upozornění, podnětu) vlastníka sousední nemovitosti – stejně jako ostatních účastníků řízení – o nesplnění obligatorních podmínek pro umístění a navržení stavby (záměru) vážně ohrožujících zdraví, život či majetek jiných osob než samotných účastníků řízení, je v rozporu se samotným smyslem a účelem územního a stavebního řízení, např. jiný účastník než vlastník sousední stavby namítne určité podložené skutečnosti zakládající vážné ohrožení stability sousední stavby nebo zvýšené hrozby nekontrolovaného šíření požáru v důsledku zásadního nedodržení odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru při umístění a navržení stavby (záměru) tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany.

11

Z důvodu, že námitka vlastníka sousední stavby jako účastníka územního a stavebního řízení včetně společného o porušení odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečného prostoru při umístění a navržení stavby (záměru) ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN je i veřejnoprávní povahy (omezení šíření požárů na okolní zástavbu), musí stavební úřad splnění těchto zákonných podmínek ze strany stavebníka (nikoli souseda) ex offio prověřit a výslovně uvést ve svém meritorním rozhodnutí s uvedením, zda a v jaké rozsahu požárně nebezpečný prostor přesahuje na sousední stavební pozemek.

12

Územní a stavební rozhodnutí včetně společného potažmo závazné stanovisko požárně bezpečnostního řešení musí vždy - bez ohledu na včasnou námitku vlastníka sousední stavby jako účastníka řízení – obsahovat i určité skutkové zjištění o splnění požadavků požární ochrany na umístění a navržení stavby (záměru) s ohledem na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor např.: „*Stavba (záměr) je/není ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a ČSN umístěna a navržena tak, že splňuje/nesplňuje technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor nepřesahuje/přesahuje na sousední stavební pozemek, jehož součástí je budova č.p.....*“

První autorský odborný časopis

13

Nepřezkoumatelným je meritorní územní či stavební rozhodnutí včetně společného potažmo závazné stanovisko požárně bezpečnostního řešení záměru v rozsahu jen obecného skutkového zjištění, že např.: „*Stavba (záměr) splňuje podmínky pro umístění a navržení stavby (záměr) dle § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a § 11 a ČSN“ bez toho, že by současně dle druhu stavby (záměru) výslovně mj. uvedlo:*

- druh stavby (záměru)
- ČSN dle druhu stavby
- jaké jsou dle ČSN stanoveny určité odstupové vzdálenosti stavby (záměru) a požárně nebezpečný prostor
- zda v jakém rozsahu přesahuje/nepřesahuje požárně nebezpečný prostor přes hranice sousedního pozemku č.... se stavbou

14

Z důvodu, že prolukou není pozemek v rozsahu přesahu volného nezastavěného stavebního pozemku nad šířku (půdorys) nejbližších trvalých staveb v jinak navazující řadové zástavbě v téže ulici na téže straně, musí části stavby (záměru) přesahující takto ohraničený prostor proluky splňovat všechny stanovené obecné požadavky na stavby včetně vzájemných odstupů staveb, minimální vzdálenosti od společné hranice pozemků, odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor pro umístění a navržení stavby (záměru) tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany dle § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN.

15

V případě umístění a navržení stavby (záměru) v proluce musí odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN splňovat i části stavby (záměru) v rozsahu, kterým svým umístěním a navržением přesahuje prostor vlastní proluky (např. záměry do L, U, obdélníku): „stavební prolukou je nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění“ (§ 12 písm.o) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).

16

Zkrácení minimálních vzájemných odstupů staveb a zkrácení minimálního odstavu stavby od sousedního pozemku stanovené ustanoveními § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č.501/2006 Sb. a ustanoveními 11 odst. 2 a 4 vyhl.č. 146/2024 Sb. (§ 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.), je vyloučeno pod odstupovou vzdálenost a požárně nebezpečný prostor, kterou pro umístění a navržení stavby (záměru) ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. stanoví příslušná ČSN tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany.

17

Při umísťování v místě mimořádně rozsáhlého záměru (násobně větší než sousední stavby na téže straně ulice) nelze tuto skutečnost přenášet k tíži vlastníků sousedních staveb a pozemků „zkracováním“ vzájemných odstupů staveb a zkracováním vzdálenosti záměru méně než 2 m od hranic sousedních pozemků, jinak je třeba záměr - k námitkám vlastníků sousedních staveb a pozemků - přiměřeně zmenšit až na rozsah záměru, zvláště co do objemu, výšky a půdorysu, v místě obvyklým.

18

V případě „střetu“ i) minimální odstupové vzdálenosti stavby (záměru) od sousední stavby nebo od sousedního pozemku ve smyslu ustanovení § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb. i § 11 odst. 2 a 4 vyhl.č. 146/2024 Sb. s ii) odstupovou vzdáleností a požárně nebezpečným prostorem tak, aby umístění a navržení stavby (záměr) ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. splňovalo technické podmínky požární ochrany dle příslušné ČSN, musí být dodržena větší z odstupových vzdáleností.

První autorský odborný časopis

19

Výjimečnými případy, kdy požárně nebezpečný prostor zasahuje i přes hranice stavebního pozemku, a to bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku, mohou být i) úzká šíře sousedních pozemků a ii) požárně nebezpečný prostor nezasahuje žádné objekty na sousedních pozemcích (NSS 6 AS 12/2024), jakož i případy, kdy požárně nebezpečný prostor zasahuje jen nepatrně přes hranice stavebního pozemku.

20

Přesah požárně nebezpečného prostoru přes hranice stavebního pozemku je vyloučen zvláště v případě, že dotčená sousední stavba nebo sousední pozemek je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) nebo tvoří-li pozemek prostředí nemovité kulturní památky (nemovité kulturní památky), kdy je zvláštní zákonná ochrana nejen stavby, ale i nejbližšího okolí vlastní nemovité kulturní památky.

Zákonem - ustanoveními § 9 a § 14 zákona č. 20/1987 Sb. – ve veřejném zájmu zakázané:

- **ohrožení, zničení, poškození i znehodnocení sousední nemovité kulturní památky a prostředí kulturní památky,**
- **způsobení nepříznivé změny stavu sousední nemovité kulturní památky i prostředí nemovité kulturní památky,**
- **ohrožení zachování a vhodného společenského uplatnění sousední nemovité kulturní památky**

21

Neobsahuje-li meritorní územní či stavební rozhodnutí včetně společného potažmo závazné stanovisko požárně bezpečnostního řešení záměru určité skutkové zjištění o tom, že stavba (záměr) splňuje technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. ve spojení s příslušnou ČSN uvedenou v příloze č. 1 cit. vyhlášky, je takové rozhodnutí neúplné, a tudíž věcné nesprávné bez ohledu, zda a kdy vlastník sousední stavby a sousedního pozemku v územním či stavebním řízení včetně společného uplatnil námitku o nesplnění této obligatorní podmínky pro umístění a navržení stavby (záměru).

22

Odvolací správní orgán ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a § 149 odst. 2 správního řádu na základě odvolání přezkoumává soulad napadeného územního či stavebního rozhodnutí včetně společného potažmo závazné stanovisko požárně bezpečnostního řešení záměru i v rozsahu skutkového zjištění o splnění technických podmínek požární ochrany dodržením odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečného prostoru při umístění a navržení stavby (záměru) ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm.a) a § 11 vyhl.č. 23/2008 Sb. a příslušné ČSN, neboť to vždy vyžaduje i veřejný zájem (ochrana života, zdraví a majetku velkého počtu subjektů i v širokém okolí vlastního záměru, např. vlastníci, nájemci a návštěvníci vzdálenějších sousedních nemovitostí, provozovatelé a vlastníci infrastruktury).

JUDr. Luboš Chalupa

§ 24 odst. 3 zákona č. 133/1985 Sb., ve znění předpisů pozdějších: Ministerstvo stanoví prováděcím právním předpisem technické podmínky požární ochrany pro navrhování, výstavbu nebo užívání staveb, a to za účelem omezení rozvoje a šíření ohně a kouře ve stavbě, omezení šíření požáru na sousední stavby, evakuace osob a zvířat v případě ohrožení stavby požárem nebo při požáru a umožnění účinného a bezpečného zásahu jednotek požární ochrany. Pro podrobnější vymezení těchto podmínek lze využít hodnot a postupů stanovených českou technickou normou nebo jiným technickým dokumentem upravujícím podmínky požární ochrany staveb.

§ 169 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění do 31.12.2023: Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento přepis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešení podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými předpisy na výstavbu.

§ 147 písm.c) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.: Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby.

§ 2 odst. 1 písm.a) vyhl.č. 23/2008 Sb.: Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor

§ 15 odst. 1 vyhl.č. 23/2008 Sb.: Při navrhování rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci se postupuje podle české technické normy uvedené v příloze č. 1 části 3, pokud dále není stanoveno jinak

§ 16 odst. 1 vyhl.č. 23/2008 Sb.: Při navrhování bytového domu se postupuje podle české technické normy uvedené v příloze č. 1 části 1 bodu 3, pokud není dále stanoveno jinak