



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

**“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost
je přirozené právo”**

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-8

**K umístování staveb v režimu
stavebního zákona č. 183/2006 sb.**



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 3.2.2026

K UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Pro umístování staveb v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je stěžejní správný výklad ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Smysl institutů vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavby od společných hranic pozemků

1

Umístování staveb ve vztahu k sousedním nemovitostem stanoví dva základní požadavky:

- vzájemné odstupy staveb
- minimální vzdálenost stavby od společných hranic pozemků

2

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

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

a tím aby nedocházelo k zneužívání vlastnictví stavebníky umístováním v místě nepřiměřeně rozsáhlých staveb (stavebních záměrů) bez ohledu na stávající sousední stavby nebo na sousední pozemky tzv. „*parazitickou architekturou*“: „*co největší, nejvyšší, nejhlubší novostavba s co největším ziskem bez ohledu na okolí*“.

3

Vzdálenost ve formě institutů stavebního práva i) vzájemných odstupů staveb a ii) minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků je základní objektivní skutečnost, která přirozeně chrání vlastníky sousedních nemovitostí před nejintenzivnějšími imisemi z novostavby na snesitelnou (únosnou) úroveň, když platí, že: „Čím menší vzájemné odstupy staveb i menší vzdálenost od společných hranic pozemků, tím nesnesitelnější (vyšší) intenzita imisí.“

4

Vzdálenost stavebního záměru budovy alespoň 2 m od společných hranic pozemků je „v každé době pro každého vlastníka“ - s výjimkou např. umístění rodinného domu až na hranice pozemku bez stavebních otvorů směrem k sousednímu pozemku (§ 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) jako projev podpory staveb pro vlastní bydlení, nepatrného přesahu, nepatrnou částí, objektivně nevyužitelných pozemků včetně tzv. škarp, úzkých pruhů pozemků - **objektivně kritická, pod níž jsou budoucí imise z ní k tíži vlastníků sousedních nemovitostí až nesnesitelné s mimořádným narušením soukromí i s podstatným snížením jejich tržní ceny.**

Pravomoc stavebního úřadu posuzovat občanskoprávní námitky

- 5** Stavební úřady v rámci posuzování občanskoprávních námitek vlastníka sousední nemovitosti musí - vyjma stavebních předpisů - aplikovat i obecná ustanovení občanského zákoníku na ochranu vlastníků sousedních nemovitostí.
- 6** Smyslem a účelem pravomoci stavebních úřadů jako jiných orgánů ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. - namísto obecných soudů - posuzovat (projednávat a rozhodovat) občanskoprávní spory vyplývající z umístění a provádění staveb (stavebních záměrů) ještě před vlastním zřízením stavby - jen s výjimkou sporů o existenci a rozsahu vlastnictví nebo jiných věcných práv v režimu stavebních zákonů č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb. - je nejen preventivní ochrana majetkových práv stavebníka a vlastníka dotčených pozemků včetně sousedního, ale i veřejný zájem na předcházení budoucím sporům i neničení nově vytvořených hodnot.
- 7** **Stavební úřad má ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. jako jiný orgán na základě výslovných ustanovení stavebních zákonů (např. § 94n odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) výlučnou pravomoc posuzovat (projednávat a rozhodovat) všechny námitky občanskoprávní povahy, kterými je i) umístěním stavby (stavebního záměru) a jejím ii) provedením přímo dotčeno vlastnictví vlastníka cizího pozemku včetně sousedního coby účastníka územního a stavebního řízení včetně společného; jedinou výjimkou ponechanou v pravomoci obecných soudů je jen projednat a rozhodovat občanskoprávní spory týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných práv v režimu stavebních zákonů č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb.**
- 8** Ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je výslovně nadepsáno: „Vzájemné odstupy staveb“, ačkoli jeho odstavce 5 až 7 výslovně stanoví minimální vzdálenost stavby od společných hranic pozemků potažmo okraje vozovky silnice nebo místní komunikace.
- 9** 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.
- 10** *Ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. nelze aplikovat na minimální vzdálenost stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků, jak v rozporu s výslovným zněním tohoto ustanovení a jeho smyslu a účelu nesprávně argumentují některé stavební úřady potažmo správní soudy.*
- 11** **Vzájemný odstup staveb a minimální vzdálenost staveb od společných hranic pozemků v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se primárně týká bytových a nebytových b u d o v , tj. „nadzemních staveb prostorově soustředěných a navenek převážně uzavřených obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“, neuvádí-li ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. výslovně i jiné stavby (zařízení), což mimo logického výkladu vyplývá z:**
- § 25 odst. 7 vyhl.č. 501/2006 Sb.: „vzdálenost průčelí b u d o v ...“ s odkazem na § 3 vyhl.č. č. 137/1998 Sb.,
 - definice základních pojmů v § 2 vyhl.č. 501/2006 Sb.: a) stavby pro bydlení, b) stavby pro rodinnou rekreaci a c) stavby ubytovacích zařízení, tj. budov,
 - § 25 odst. 8 vyhl.č. 501/2006 Sb.: měřením nejkratších spojnic mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkónů, lodžii, teras, tj. vnějších prvků budov

První autorský odborný časopis

12

Skutečnost, že ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. stanoví nejen vzájemné odstupy staveb, jak vyplývá ze samotného nadpisu tohoto ustanovení, ale i minimální vzdálenosti stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků vyplývá i z **ustanovení § 25 odst. 8 vyhl.č. 501/2006 Sb., které výslovně zvláště stanoví tyto způsoby měření:**

a) Vzájemných odstupů – měří se na co nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových zdí, balkónů, lodžií, teras (§ 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

b) Vzdáleností, tj. vzdálenosti od společných hranic pozemků:

- od hranic pozemků (§ 25 odst. 5,6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)
- od okraje vozovky pozemní komunikace (§ 25 odst. 7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

13

Z ustanovení § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., které výslovně stanoví, že za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je možná v ý j i m k a z ustanovení § 25 odst. 2 až 7, vyplývá, že:

- z *neuvedení výjimky z obecného ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenosti stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků jsou minimální a lze je při splnění veřejnoprávních a zásadních soukromoprávních požadavků v něm uvedených stanovit ze strany stavebního úřadu i větší než výslovně stanovené vzájemné odstupy staveb dle § 25 odst. 2 až 4 cit. vyhlášky,*

- *uvedením ustanovení § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. jako výjimky z umístění stavby s ohledem na charakter zástavby rodinného domu, garáže a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu až na hranice pozemku, když kratší vzdálenost - při zákazu přesahu stavby na sousední pozemek - je vyloučena, zakládá možnost umístění i jiných staveb než výslovně uvedených v § 25 odst. 6 cit. vyhlášky až na hranice pozemku s ohledem na charakter zástavby jen při udělení výjimky dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.*

14

Z ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývají tyto požadavky na umísťování staveb v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

a) Vzájemné odstupy staveb:

- § 25 odst. 1 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. upravuje vzájemné odstupy staveb (stavebního záměru)
- § 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.
- § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. stanoví minimální vzdálenosti stavby (záměru) od vyjmenovaných sousedních staveb za stanovených podmínek.

b) Minimální vzdálenost staveb od společných hranic pozemků:

§ 25 odst. 5 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb. **upravuje minimální vzdálenost stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků:**

- **nejméně 2 m od společných hranic pozemku - stavby garáže** a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu (odstavec 5)
- **Umístění až na hranici pozemku - stavby rodinného domu, garáže** a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu s ohledem na charakter zástavby se zákazem jakýchkoli stavebních otvorů ve stěně na hranici pozemku (odstavec 6)
- **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)

15

Ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. s odkazem na analogickou aplikaci odstupu od staveb nebytových upravuje vzájemné odstupy všech bytových a nebytových budov (staveb), z nichž alespoň jedna je budovou (stavbou) pro bydlení, jsou-li v některé z protilehlých – a tím spíše „z rovnoběžných“ – stěn sousedních staveb pro bydlení okna obytných místností s výjimkou stavby, případně její části umístěné ve stavební proluce.

Nelze přehlédnout, že vzájemné odstupy staveb mimo jiné ve veřejném zájmu zaručují i odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor stanovený 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.

16

Ustanovení § 25 odst. 5,6 vyhl.č. 501/2006 Sb. vychází z notoriety stavebního práva, že v každé době pro každého vlastníka je snesitelná (únosná) vzdálenost budovy (stavebního záměru) od společných hranic pozemků minimálně 2 m, když z tohoto pravidla ve prospěch zvýhodňované výstavby rodinných domků za určitých podmínek stanoví výjimky, které jiným budovám (stavbám) náleží jen v rámci udělení výjimky dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Z důvodu větší právní jistoty zákonodárce v ustanovení § 11 odst. 2, 3 vyhl.č. 146/2024 Sb. již zvolil jednoznačnou právní úpravu minimální vzdálenosti stavebního záměru (stavby) od společných hranic pozemků.

17

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.

Nelze ani nepřihlídnout 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.

18

Z výše uvedeného vyplývá, že ustanovení § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. se týká umístování všech stavebních záměrů bytových a nebytových budov s jejich umístěním minimálně 2 m od společných hranic pozemků, nestanoví-li ustanovení § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. výslovně jinak nebo nebyla-li stavebníkovi udělena výjimka z minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Zajištění výstavby a údržby stavby zásadně z vlastního pozemku bez obtěžování sousedů

19

V případě umístění stavebního záměru budovy, zvláště vícepodlažní, méně než 2 m od společných hranic pozemků se ze strany dotčeného vlastníka sousedního pozemku jeví až nadbytečně odůvodňovat, jak tím má být negativně přímo dotčeno jeho vlastnické právo, když právě notorieta minimální vzdálenosti budovy od společných hranic pozemků už po staletí určuje tuto mez „snositelnosti“ (únosnosti) budoucích imisí s výjimkou např. nepatrného přesahu, přesahu nepatrné části, částečně vystouplých hranic pozemku, objektivní nevyužitelnosti sousedního pozemku pro zastavění či rekreaci (úhor, škarpa, úzké či lomené pozemky atd.).

První autorský odborný časopis

20

Minimální volný prostor mezi stávající susední budovou či od společných hranic pozemků na straně jedné a stavebního záměru budovy na straně druhé alespoň 2 m – zvláště jedná-li se o nemovité kulturní památky – je především nezbytný již pro samotnou realizaci stavby budovy včetně jejího bezpečného zakládání, neboť nejen vlastní stavba nebo její část nesmí přesahovat na susední pozemek, ale **ani v období její výstavby nesmí bourací a stavební práce přímo zasahovat do susedního pozemku**, např.:

- vyhloubením (devastací) části susedního pozemku pro vyzdění obvodových zdí záměru umístěného na společné hranici pozemků mnohdy s vyhloubením až do cca 10 m (např. 2 podzemní patra garáží),
- přemístěním a navršením hlíny a kamení ze/na susední pozemek (manipulace s materiálem z pozemku),
- instalací výztuh (bednění) obvodových zdí, ponecháním výztuh (bednění) po dobu až několik týdnů na vytvrnutí, demontáží bednění,
- zavážením děr po odstranění výztuh (často stavební sutí) s jejím až mnoholetým sesedáním atd.

21

Ustanovení § 141 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ani ustanovení § 1022 odst. 1 obč. zákoníku nezakládají právo vlastníka, aby sused snášel přímé zásahy do vlastnictví jeho pozemku tím, že jsou na části jeho pozemku prováděny vlastní přípravné a stavební práce ve formě zejména i) odstranění části skalního převisu plynule zasahujícího na oba susední pozemky, ii) kácení stromů včetně větví a trvalých dřevin včetně thují, iii) odstranění rozhrad, případně i částí (oplocení), byť s jejich následnou obnovou, a to i pokud jsou v rovnodílném spoluvlastnictví obou susedů (§ 1024 odst. 1 obč. zákoníku), iv) vyhloubení, vyjmutí a přemístění hlíny a kamení s naskladněním z/na jiné místo, a v) instalací a demontáží výztuh (bednění) obvodových zdí v délce i několik desítek metrů s hloubkou i dvě podzemní podlaží se zavážením děr po odstranění výztuh s jejich sesedáním i po dobu několika let.

Užitím susedního pozemku ve smyslu ustanovení § 141 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. i § 1022 odst. 1 obč. zákoníku se rozumí užití pozemku bez přímého zásahu do jeho podstaty, na nezbytně nutnou dobu, nelze-li jinak, a je-li to objektivně možné, např. vstupem dělníků či dozoru, vjezdem nákladních aut a stavebních strojů, zřízením lešení, umístěním či manipulací jeřábu.

22

Umístění stavebního záměru budovy minimálně alespoň 2 m od společných hranic pozemků je nezbytné pro:

- **údržbu (provoz) budovy z vlastního pozemku**, což je po staletí nepsanou notorií stavebního práva, čímž lze vysvětlit, že ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. – na rozdíl od ustanovení § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb. – tuto minimální vzdálenost ani výslovně neuvádí, ale naopak uvádí výjimky z této minimální vzdálenosti v ustanoveních § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. (srov. šířka pro průchod dospělé osoby, bezpečné umístění žebříku, odklizení sněhu, navátých odpadků, listí atd.),
- **vlastní výstavbu** zejména tím, že objektivně i) omezuje obtěžování vlastníka susední nemovitostí při realizaci výstavby včetně vyhloubení základů, instalací a demontáží výztuh pro betonování obvodových stěn atd., ii) minimalizuje narušení statiky susední budovy, iii) minimalizuje riziko poškození celistvosti susedních pozemků s pevným podkladem v důsledku vyhloubení základů,
- **vymezení krajní meze vzdálenosti**, pod kterou jsou imise k tíži vlastníků susedních pozemků objektivně „pro každého v každé době“ již nesnesitelné (neúnosné) včetně pocitů až nesnesitelné stísněnosti a až nesnesitelného narušení soukromí včetně pohledů „z očí do očí“ svrchu s podstatným snížením tržní ceny susedních nemovitostí.

Při rozhodování o umístění stavebního záměru budovy musí stavební úřad v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, ustanoveními § 76 odst. 2, § 90 odst. 2 i § 94o odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. přihlížet i k tomu, že:

a) povinnost vlastníka umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou n e z b y t n é k údržbě sousedního pozemku nebo hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (**§ 1021 obč. zákoníku**), je **výjimečná**, protože se má – bez věcného břemene – jednat jen o nahodilou, nepředvídatelnou a mimořádnou údržbu či hospodaření se vstupem na sousední pozemek.

b) právo vlastníka požadovat po sousedovi, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově, nemůže-li práce provést jinak, než užitím sousedního pozemku, (**§ 1022 obč. zákoníku**), je rovněž **výjimečné**.

Z ustanovení § 1022 obč. zákoníku vyplývá, že vlastník pozemku je povinen umísťovat stavební záměr na svém pozemku tak, aby volný prostor mezi sousedními stavbami a od oplocení sousedních pozemků (společných hranic) objektivně umožňoval práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově budoucí stavby z vlastního pozemku a nikoli přenášení zátěže vlastní výstavby a běžné údržby i na vlastníky sousedních pozemků.

c) právo trvalého a opakovaného vstupu na sousední pozemek za účelem běžné údržby pozemku zásadě zakládá jen pozemková služebnost a i tuto skutečnost musí stavební úřad respektovat již při rozhodování o umístění stavebního záměru na společných hranicích pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti.

d) povinnost vlastníka zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku se zákazem přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod (**§ 1013 odst. 1 obč. zákoníku**), vylučuje umístění v místě mimořádně rozsáhlého stavebního záměru na společné hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti s nutností dodržení alespoň 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků s výjimkou stavební proluky, způsobu zástavby v místě obvyklém, odpovídá-li to charakteru území nebo vyplývá-li to z charakteru parcelace.

Splnění zákonné povinnosti vlastníka zdržet se – po provedení (kolaudaci) stavby – všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 1 obč. zákoníku vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání sousedního pozemku a stavby, je v příčinné souvislosti s dodržením alespoň minimálního vzájemného odstupu staveb a alespoň minimální vzdálenosti stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků, a to v závislosti na velikosti (objemu stavby), s výjimkou stavební proluky, způsobu zástavby v místě obvyklém, odpovídá-li to charakteru území nebo vyplývá-li to z charakteru parcelace.

Při rozhodování o umístění stavebního záměru budovy musí stavební úřad v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, ustanoveními § 76 odst. 2, § 90 odst. 2 i § 94o odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. přihlížet i k tomu, že:

a) povinnost vlastníka umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou n e z b y t n é k údržbě sousedního pozemku nebo hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (**§ 1021 obč. zákoníku**), je **výjimečná**, protože se má – bez věcného břemene – jednat jen o nahodilou, nepředvídatelnou a mimořádnou údržbu či hospodaření se vstupem na sousední pozemek.

b) právo vlastníka požadovat po sousedovi, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově, nemůže-li práce provést jinak, než užitím sousedního pozemku, (**§ 1022 obč. zákoníku**), je rovněž **výjimečné**.

Z ustanovení § 1022 obč. zákoníku vyplývá, že vlastník pozemku je povinen umísťovat stavební záměr na svém pozemku tak, aby volný prostor mezi sousedními stavbami a od oplocení sousedních pozemků (společných hranic) objektivně umožňoval práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově budoucí stavby z vlastního pozemku a nikoli přenášení zátěže vlastní výstavby a běžné údržby i na vlastníky sousedních pozemků.

c) právo trvalého a opakovaného vstupu na sousední pozemek za účelem běžné údržby pozemku zásadě zakládá jen pozemková služebnost a i tuto skutečnost musí stavební úřad respektovat již při rozhodování o umístění stavebního záměru na společných hranicích pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti.

d) povinnost vlastníka zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku se zákazem přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod (**§ 1013 odst. 1 obč. zákoníku**), vylučuje umístění v místě mimořádně rozsáhlého stavebního záměru na společné hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti s nutností dodržení alespoň 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků s výjimkou stavební proluky, způsobu zástavby v místě obvyklém, odpovídá-li to charakteru území nebo vyplývá-li to z charakteru parcelace.

Splnění zákonné povinnosti vlastníka zdržet se – po provedení (kolaudaci) stavby – všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 1 obč. zákoníku vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání sousedního pozemku a stavby, je v příčinné souvislosti s dodržením alespoň minimálního vzájemného odstupu staveb a alespoň minimální vzdálenosti stavby (stavebního záměru) od společných hranic pozemků, a to v závislosti na velikosti (objemu stavby), s výjimkou stavební proluky, způsobu zástavby v místě obvyklém, odpovídá-li to charakteru území nebo vyplývá-li to z charakteru parcelace.

Notorieta stavebního práva zákazu umístování stavebního záměru budovy zásadně méně než 2 m od společných hranic pozemků respektuje i související zákonná úprava:

a) některých drobných staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani stavební povolení, např.:

- **skleníku** do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěného **v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku**, bez podsklepení (§ 79 odst. 2 písm.n) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

- **stavba do 25 m² plochy a do 5 m výšky** s jedním nadzemním podlažím, podsklepená do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, je-li umístována **v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m**, (§ 79 odst. 2 písm.o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

- **bazénu** do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěného **v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku** (§ 79 odst. 2 písm.p) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

Stanovení minimální odstupové vzdálenosti výše uvedených **d r o b n ý c h** staveb stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. alespoň 2 m od společných hranic pozemků a stejně tak stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení dle § 25 odst. 5 vyhl.č. 501/2006 Sb. - logicky natož bytových nebo nebytových budov s výjimkou rodinného domu dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. - jen potvrzuje notorietu stavebního práva zákazu umístění staveb méně než 2 m od hranic sousedního pozemku, pokud stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky výslovně nestanoví jinak nebo není-li stavebníkovi udělena výjimka dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Přesáhnou-li výše uvedené drobné stavby stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. stanovené parametry, podléhá taková stavba územnímu či stavebnímu řízení včetně společného, když vzdálenost takové stavby od hranic sousedního pozemku menší než 2 m je možná jen v režimu udělené výjimky dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Výklad některých stavebních úřadů či správních soudů, že mnohonásobně větší stavby (stavební záměry) bytových nebo nebytových budov s výjimkou rodinných domů (§ 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) - mimo rozsah vlastní stavební proluky bez přesahů bočních stěn sousední budovy – lze i bez udělení výjimky dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. umístit do 2 m od společných hranic pozemků je zjevně nelogický a nesprávný.

b) obecná zákonná ochrana vlastnického práva sousedních nemovitostí včetně přihlédnutí k ustanovení § 1017 obč. zákoníku stanovícího, že vlastník pozemku zásadně může požadovat, aby se vlastník sousedního pozemku zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků a vysadil-li je nebo nechal je vzrůst, aby je odstranil, a to tak, že **přípustné vzdálenost od společné hranice pozemků** takto:

-**3 m** - dorůstá-li strom obvykle výšky **přesahující 3 m**

-**1,5 m** - dorůstá-li strom obvykle výšky **nepřesahující 3 m**

Je nelogické, aby vlastník sousedního pozemku ze zákona zásadně nesměl vysázet strom obvykle dorůstající výšky nepřesahující ani 3 m ve vzdálenosti menší než 1,5 m od společné hranice pozemků, a naopak tentýž soused na základě výjimky mohl umístit násobně rozsáhlejší stavební záměr budovy ještě blíže než osamocený stromek atd.

[...]

První autorský odborný časopis

24

[...] **c) rozsah nevydávání částí odňatých pozemků v režimu zákona o půdě z důvodu nutnosti provozu (údržby) stavby zákonnou nevyvratitelnou domněnkou** (§ 11 odst. 1 písm.c) zákona o půdě): „část pozemku s takovou stavbou bezprostředně související a nezbytně nutná k p r o v o z u stavby“, což míří právě na minimální plochu (2-3 m) nutnou pro zajištění údržby k a ž d é budovy v k a ž d é době, jinak je ohroženo její řádné užívání nebo se její provoz (údržba) „na století“ přenáší i k tíži vlastníka sousedního pozemku.

Umísťování staveb ve stavební proluce

25

Stavební pozemek v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, **má zpravidla, jak charakter stavební proluky**, pro kterou logicky nejsou stanoveny vzájemné odstupy staveb ani minimální vzdálenost od společných hranic pozemků, **tak ve zbývajících částech téhož stavebního pozemku - nad půdorysný rozsah okolních (sousedních) budov - již nemá charakter stavební proluky**, kde umístění téhož stavebního záměru musí splňovat obecné požadavky na využívání území včetně vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, jakož i zákaz jakýchkoli otvorů ve stěně orientované k pozemku (ve vzdálenosti do 2 m od společných hranic pozemků).

(srov. § 18 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popřípadě formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.)

26

V případě umísťování stavebního záměru budovy s odkazem na historickou zástavbu musí stavební úřad současně přihlídnout i k:

- **umístění původních budov od společných hranic pozemků včetně toho, zda a v jaké vzdálenosti boční stěny původní budovy přesahovaly boční stěny sousední budovy**, a to i s využitím i) dobové stavební dokumentace a ii) dobových leteckých snímků z archivu Ministerstva obrany ČR, neboť i za Rakouska-Uherska – bez masívní mezinárodně a ústavně právní ochrany nemovitých kulturních památek a přírody a krajiny – bylo nemyslitelné umístění v místě mimořádně rozsáhlé budovy méně než 2 m od hranic sousedního nezastavěného pozemku (nezbytně nutná plocha k provozu budovy),

- **veřejnoprávní ochrany sousedních nemovitostí z titulu nemovitých kulturních památek nebo ochrany přírody a krajiny**, které sousední nemovitosti získaly v mezidobí od zániku původních budov do dne zahájení předmětného územního nebo stavebního řízení potažmo vydání meritorního správního rozhodnutí

27

V případě stavebního záměru budovy v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, umísťované na stavebním pozemku se stavební prolukou je třeba vždy dodržet:

- nestanovení vzájemného odstupu staveb a nestanovení minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků v rozsahu vlastní stavební proluky vymezené bočními zdmi stávajících sousedních budov z důvodu, že jsou prakticky vyloučeny budovami „zed' na zed'“,

- vzájemný odstup staveb a minimální vzdálenost stavebního záměru od společných hranic pozemků v rozsahu, v jakém tentýž stavební záměr zčásti umístěný ve stavební proluce přesahuje vlastní proluku vymezenou bočními zdmi sousedních budov, např. pokud se jedná o jednu stavbu do L, U, atriové stavby

První autorský odborný časopis

28

V případě, že boční stěny stavebního záměru budovy umístěné v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, přesahují boční stěny stávající sousední budovy směrem do zahrady (dvoru), jedná se v tomto „přečnickujícím“ rozsahu již o umístění části stavebního záměru na hranici pozemku, kde stavební záměr musí splňovat nejen vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenost od společných hranic pozemků, ale bezvýjimečně nesmí mít ve stěně orientované k hranici sousedního pozemku žádné stavební otvory.

29

V případě, že boční stěna stavebního záměru budovy umístěné ve stavební proluce v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, přesahují boční stěnu sousední budovy, může vlastník sousední nemovitosti úspěšně namítnout, že stavební záměr v tomto rozsahu k jeho tíži nesplňuje obecné požadavky na využívání území, a to:

- vzájemných odstupů staveb dle § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.,

- minimální vzdálenosti alespoň 2 m od společných hranic pozemků s výjimkou rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.,

- vyloučení stavebních otvorů ve stěně stavby na hranici pozemku včetně oken a větracích otvorů

30

Smyslem a účelem zákazu stavebních otvorů ve stěně stavby na hranici pozemku orientované k hranici pozemku (§ 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 11 odst. 4 vyhl.č. 146/2024 Sb.), tj. do 2 m od hranice pozemku - vyjma ochrany vlastnického práva vlastníka sousedních nemovitostí před nejintenzivnějšími imisemi - reálně umožňuje budoucí zástavbu sousedního pozemku „až na zeď“ sousední stavby (§ 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb.) bez zneužívání „práva první stavby“, což existence stavebních otvorů včetně oken prakticky vylučuje.

Umísťování staveb a veřejnoprávní zájem na ochraně sousedních nemovitých kulturních památek

31

V případě, že sousední nemovitost je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) včetně mezi vlastníkem sousední nemovitosti a stavebníkem - sporných - částí nemovitosti, je předmětem územního a stavebního řízení včetně společného i její ochrana ve veřejném zájmu ve smyslu čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod i ustanovení § 9 zákona č. 20/1987 Sb.

32

V případě, že sousední nemovitost je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) včetně mezi vlastníkem sousední nemovitosti a stavebníkem - sporných - částí nemovitosti, je předmětem územního a stavebního řízení včetně společného i její ochrana ve veřejném zájmu ve smyslu čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod i ustanovení § 9 zákona č. 20/1987 Sb. (§ 9 odst. 1 věta první zákona č. 20/1987 Sb.: Vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat jí v dobrém stavu a chránit jí před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením) **se zákonnou povinností druhých osob včetně stavebníků počínat si tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek** (§ 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb.).

33

Veřejnoprávní povaha námítky vlastníka sousední nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky) spočívající v nedodržení vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků tak vyplývá z čl. 35 odst. 1, 3 Listiny základních práv a svobod i z ustanovení § 9 a § 14 zákona č. 20/1987 Sb. ve veřejném zájmu zakázaném:

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

34

Výjimka ze vzájemných odstupů staveb či minimální vzdálenosti stavby (záměru) od společné hranice pozemků je z důvodu převažujícího veřejného zájmu vyloučena v případě, že dotčená sousední stavba či 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 a stavebního pozemku jako nemovitých kulturních památek, ale i nejbližšího prostředí vlastní památky.

35

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 vzájemného odstupu staveb, z nichž jedna z nich je nemovitou kulturní památkou, a minimální vzdálenosti stavby (stavebního záměru) od hranic sousedního pozemku prohlášeným za nemovitou kulturní památku nebo tvořící prostředí nemovité kulturní památky, což zásadně vylučuje i zkrácení minimálních vzdáleností ve smyslu ustanovení § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. i § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.

JUDr. Luboš Chalupa