



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-16

**Řízení o výjimce ze vzájemných
odstupů staveb a z minimální
vzdálenosti od společných hranic
pozemků**

ŘÍZENÍ O VÝJIMCE ZE VZÁJEMNÝCH ODSTUPŮ STAVEB A Z MINIMÁLNÍ VZDÁLENOSTI OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ

Str. 2-16



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 12. 6. 2025

K ŘÍZENÍ O VÝJIMCE ZE VZÁJEMNÝCH ODSTUPŮ STAVEB A Z MINIMÁLNÍ VZDÁLENOSTI OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ

Udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku (§ 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb.) je zcela výjimečné, neboť již samotným smyslem a účelem vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od hranic sousedního pozemku je stanovení krajní (únosné) meze, jejímž překročením se zásadně stávají imise v rozporu s čl. 11 i čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod pro vlastníky sousedních nemovitostí již mimořádně tíživé.

1. Smysl výjimek z požadavků na výstavbu

1 „Smysl výjimek z požadavků na výstavbu spočívá v tom, že obecně stanovené požadavky mohou být v některých situacích s ohledem na místní okolnosti příliš přísné. Proto je nutné v konkrétních případech posoudit **individuální okolnosti, místní podmínky a vhodnost stavby v dané lokalitě, včetně typu zástavby** (rozsudek NSS ze dne 27.1.2011, č.j. 1 As 96/2010-14). Zároveň je třeba zvážit, **zda povolení výjimky v přímém sousedství dalších pozemků s obytnými stavbami nezasahuje do práv uživatelů těchto dalších pozemků nad přípustnou mírou** (rozsudek NSS č.j. 4 As 33/2003-106, též odkazovaný stěžovatel).“
(rozsudek NSS ze dne 27.9.2024, č.j. 6 As 12/2024)

2 **Minimální vzdálenost stavebního záměru hlavní stavby, např. rodinného nebo bytového domu, méně než 2 m od hranice sousedního pozemku pro každého vlastníka sousední nemovitosti objektivně vyvolává takové imise vlastní stavbou či jejím budoucím provozem a jejich zkrácení může být dáno jen zcela výjimečně např. jen pro malou část stavebního záměru v důsledku nepravidelné hranice sousedního pozemku nebo v případech stanovených v § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb. (stavba do 2 m výšky, stavba pozemní komunikace, stavba veřejné či technické infrastruktury, obvyklý způsob zástavby apod.).**

2. Smysl institutů vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od hranic sousedního pozemku

3 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, např. § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., instituty i) vzájemného odstupu staveb a ii) vzdálenosti stavby (záměru) od společných hranic sousedních pozemků objektivně podstatně snižují intenzitu imisí k tíži vlastníků sousedních nemovitostí, když platí, že: **„Čím kratší vzdálenosti stavby od sousedních nemovitostí, tím větší (nesnesitelnější) intenzita imisí.“**

4

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

- narušení stability a poškození sousední stavby,
- narušení stability i celistvosti sousedních pozemků, jsou-li společné hranice pozemků tvořeny jednodlitým skalním (kamenným) masivem přesahujícím mezi sousední pozemky,
- poškození sousedního pozemku při výstavbě např. skryvkou, vyhloubením až na základy ne mnohdy i s 2 podzemními podlažími garáží, instalací a demontáží výztuh obvodových zdí (bednění), zasypáváním vzniklých děr při výstavbě s jejich dlouhodobým sesedáním a dosypáváním,
- narušení uplatnění a prostředí nemovité kulturní památky,
- 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 pocity stísněnosti, ztráty tržní hodnoty nemovitostí,
- intenzity budoucích imisí zvláště při umístění vjezdu a výjezdu až z desítek garáží co nejbliže vchodových dveří sousední stavby, umístění popelnic až pro desítky bytů s restaurací přímo u vchodových dveří sousední stavby prašností, hlukem, zápachem atd.

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.

Institut minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků primárně omezuje intenzitu imisí spojenou s existencí nové stavby i s jejím obvyklým užíváním negativně zatěžujících či vnikajících na sousední pozemek.

Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je s ohledem na jeho universálnost a vyšší právní sílu než stavební zákon a jeho prováděcí předpisy nutno aplikovat i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného zvláště respektováním vzájemného odstupu staveb i minimální vzdálenosti záměru od společných 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.

3. Řízení o výjimce

5

„Řízení o výjimce je samostatným řízením, v němž se podpůrně postupuje podle správního řádu, řízení se zahajuje na žádost a končí vydáním rozhodnutí o povolení, případně nepovolení výjimky. Rozhodnutí o výjimce má povahu rozhodnutí o předběžné otázce pro následné rozhodnutí vydávané ve stavebním řízení (např. pro stavební povolení, dodatečné stavební povolení apod.). Není rovněž pochyb o tom, že rozhodnutí o výjimce je rozhodnutím v materiálním smyslu podle § 65 odst. 1 s.ř.s. Rozhodnutí o výjimce je správním aktem se všemi náležitostmi správního rozhodnutí, který s konečnou platností určí, zda stavebník je oprávněn určitým způsobem postupovat a využívat tímto způsobem svůj pozemek, což se předně dotýká práva vlastnit a pokojně užívat majetek zakotveného v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, na rámec práva vlastnického lze v závislosti na konkrétních okolnostech případu uvažovat také o zásahu do práva na příznivé životní prostředí (čl. 35 Listiny).

Navazující rozhodnutí (typicky stavební povolení nebo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby) musí předmětné rozhodnutí respektovat a je jeho obsahem vázáno. V řízení o výjimce je tak s definitivní platností rozhodnuto o tom, zda se výjimka v konkrétním případě povoluje či nikoli.

6

Rozhodnutí o výjimce nemá charakter zatímnosti či dočasnosti a jeho účinky nejsou omezeny pouze na období do vydání rozhodnutí konečného (např. stavebního povolení). Rozhodujícím hlediskem totiž je, že **rozhodnutí o výjimce nepozbývá právní moci či účinků tím, že je vydáno rozhodnutí navazující.** Může sice nastat situace, kdy budou některé části rozhodnutí o výjimce obsahově převzaty do rozhodnutí navazujícího, tato skutečnost však nezbavuje rozhodnutí o výjimce samostatné právní existence.

Rozhodnutí o povolení, resp. nepovolení výjimky je rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s.ř.s., které podléhá přezkoumání soudem, a nedopadá na ně kompetenční vyluka rozhodnutí předběžné povahy uvedená v § 70 písm.b) s.ř.s“

(rozsudek NSS ze dne 29.9.2010, č.j. 1 As 77/2010)

7

„Předmětem řízení o udělení výjimky dle § 25 odst. 2 i 4 vyhlášky je konkrétní stavební záměr, včetně jeho přesného umístění na pozemku (ve vztahu k jiné stavbě) a provedení. V řízení je třeba posoudit, zda udělením výjimky bude vzhledem k podobě stavebního záměru a stávající stavbě, vůči níž se posuzují odstupové vzdálenosti, splněn účel stanovený v § 25 odst. 1 vyhlášky. Pokud je tedy vedeno řízení o udělení výjimky z § 25 odst. 2 vyhlášky nebo z § 25 odst. 4 vyhlášky, není významným hlediskem číselné vyjádření toho, o kolik se má povolit snížení odstupové vzdálenosti mezi stavbami oproti vzdálenosti plynoucí z těchto ustanovení vyhlášky, nýbrž zda stavební řešení, které je předmětem řízení, splňuje požadavky plynoucí z § 25 odst. 1 vyhlášky a další podmínky plynoucí z § 169 odst. 2 stavebního zákona. **Ať již je tedy udělována výjimka z § 25 odst. 2 vyhlášky nebo § 25 odst. 4 vyhlášky, vždy se zohledňují obě stavby, jejichž odstupové vzdálenosti se posuzují, komplexně, nikoliv pouze z hlediska znaků, které jsou určující pro podřazení případu podle § 25 odst. 2 nebo odst. 4 vyhlášky.**“

(rozsudek NSS ze dne 20.7.2021, č.j. 3 As 6/2020-44)

4. Zákonné podmínky pro vydání rozhodnutí o výjimce v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

- 8 Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona, nemusí však být ukončeno společným správním aktem. (§ 169 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)
- 9 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 předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a **jen pokud se tím n e o h r o z í bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby**. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovanými obecnými požadavky na výstavbu. (§ 169 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)
- 10 Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchylného řešení podle odstavců 2 až 5 lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká. (§ 169 odst. 6 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)
- 11 Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je možná výjimka z ustanovení § 20 odst. 3, 5 a 7, § 21 odst. 4, § 23 odst. 2, § 24 odst. 1 a 3, § 24a odst. 2 a 3 a § **25 odst. 2-7** (§ 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

5. Zahájení řízení o výjimce

- 12 Samostatné řízení o výjimce ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku je zahájeno podáním řádné žádosti o udělení výjimky u příslušného stavebního úřadu a končí právní mocí rozhodnutí stavebního úřadu o udělení výjimky.
- 13 Žádost o udělení výjimky může být podána současně s podáním vlastní i) žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo ii) žádosti o vydání společného povolení v předepsaném tiskopise s výslovným vyjádřením vůle podat žádost u udělení výjimky: např. „stavebník tímto současně žádá i o udělení výjimky z minimální vzdálenosti stavebního záměru..... na stavební parcele č..... nejméně x od hranic sousedního pozemku parc.č. na vzdálenostx od hranic sousedního pozemku parc.č., blíže vymezené v předložené projektové dokumentaci stavebního záměru, z důvodů.....“

6. Podání řádné žádosti o výjimku jako podmínka vydání rozhodnutí o udělení výjimky

- 14 Z důvodu, že řízení o výjimce se zahajuje jen na žádost (návrh) stavebníka, je obligatorní podmínkou vydání rozhodnutí o výjimce podání vlastní žádosti (návrhu), jinak je rozhodnutí pro absenci základní zákonné podmínky pro vydání správního rozhodnutí nicotné (nezákonné).
- 15 Udělení výjimky ze stanovených vzájemných odstupů staveb či z minimálních vzdáleností stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků je samostatným správním řízením, které – i když probíhá v rámci územního nebo společného řízení – se zahajuje jen na žádost stavebníka a končí vydáním meritorního rozhodnutí stavebního úřadu přezkoumatelného soudem – o udělení/neudělení výjimky, čemuž odpovídají i zvýšené nároky na obsah žádosti (návrhu) stavebníka o udělení výjimky ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1, 2 správního řádu.

- 16** Meritorní správní rozhodnutí přezkoumatelné soudem, které lze vydat jen na základě žádosti účastníka správního řízení, je nicotné, pokud taková žádost nebyla před vydáním správního rozhodnutí předepsaným způsobem podána, neboť: „nebylo-li správní řízení zákonným způsobem zahájeno, nemůže ani zákonným způsobem skončit vydáním meritorního správního rozhodnutí“.
- 17** Z důvodu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby (např. příloha č. 1 k vyhl.č. 503/2006 Sb.) ani žádost o vydání společného povolení (např. příloha č. 6 k vyhl.č. 503/2006 Sb.) neuvádějí, zda stavebník žádá/nežádá o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb či z minimální vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků, musí stavebník podat žádost o udělení výjimky mimo vlastní předepsané kolonky žádosti.
- 18** Z žádosti (návrhu) stavebníka na udělení výjimky ze stanovených vzájemných odstupů staveb nebo výjimky z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků musí být vždy patrné, co stavebník navrhuje, tj. udělení výjimky spočívající ve zkrácení vzájemného odstupu stavebního záměru od určité sousední stavby nebo udělení výjimky spočívající ve zkrácení minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic určitého sousedního pozemku, a to i když je žádost (návrh) součástí vlastního návrhu na vydání územního rozhodnutí nebo vydání společného územního a stavebního povolení.
- 19** Žádost o podání výjimky ze vzájemných odstupů staveb nebo z minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku není bez dalšího samotné předložením vlastní projektové dokumentace, ve které jsou uvedeny menší než stanovené vzájemné odstupy staveb či minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku, nýbrž je nezbytný i výslovný projev vůle stavebníka podat žádost u udělení výjimky, např. žádám o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb na vzdálenost blíže vyznačenou v předložené projektové dokumentaci ze dne nebo žádám o udělení výjimky z minimálních vzdáleností stavebního záměru od společné hranice pozemku s pozemkem na vzdálenost, blíže vyznačenou v předložené projektové dokumentaci ze dne
- 20** Samotné předložení projektové dokumentace stavebního záměru bez výslovného projevu vůle stavebníka žádajícího (navrhujícího) udělení výjimky ze stanovených vzájemných odstupů staveb či z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků lze nejvýše považovat za vadné (neúplné) podání stavebníka ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu s nutností výzvy stavebního úřadu, aby stavebník vadu podání v přiměřené lhůtě odstranil (projev vůle, zda stavebník navrhuje udělení výjimky a v jakém rozsahu anebo nikoli např. při setrvání na tom, že celá stavba je umístěna v proluce apod.).
- 21** Podání žádosti o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb nebo z minimálních vzdáleností od společných hranic sousedních pozemků je nezbytné i tehdy, pokud stavebník při podání vlastní žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo společného územního a stavebního povolení v projektové dokumentaci mylně vychází z rozsahu proluky.
- 22** Podání určité žádosti o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb nebo z minimálních vzdáleností od společných hranic sousedních pozemků může být výslovně uvedeno v samotném oznámení o zahájení územního řízení nebo oznámení o zahájení společného řízení tak, aby dotčení účastníci i k tomuto návrhu mohli vznést včas námitky, proč výjimku stavebníkovi neudělit, a k tomu navrhnout určité důkazy.

7. Oznámení o zahájení řízení o udělení výjimky

- 23** Článek 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod nutno aplikovat i na stavební řízení, a to jak v řízení před stavebním úřadem, tak i v rámci soudního přezkumu meritorních pravomocných rozhodnutí stavebních úřadů, včetně řízení o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků.
- 24** **Spravedlivým správním – soudním – řízením ve smyslu čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je především řízení, ve kterém jeho účastník od počátku ví, co vše je předmětem řízení s následným vydáním správního – soudního – rozhodnutí a kdo je jeho účastníkem, k čemuž mimo jiné slouží i institut oznámení o zahájení řízení o udělení výjimky na základě určité žádosti (návrhu) stavebníka doručených dotčeným účastníkům stavebního řízení, které jim ještě před vydáním správního rozhodnutí I. stupně umožňuje včas uplatnit svoje námitky a navrhnout k tomu určité důkazy.**
- 25** Protože stavební úřad ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 správního řádu podání posuzuje podle jeho skutečného obsahu bez ohledu na to, jak je označeno, je nezbytné, aby stavební úřad dotčeným účastníkům oznámil, že v rámci územního řízení či v rámci společného územního či stavebního řízení zahájil řízení o udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků.
- 26** Oznámení o zahájení řízení o výjimce ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků s jeho doručením dotčeným účastníkům je nezbytné mimo jiné proto, že: i) podání posuzuje stavební úřad podle jeho skutečného obsahu a účastníkům nemusí tak být objektivně zřejmé, zda se skutečně jedná o žádost stavebníka o udělení výjimky nebo jen omyl například o rozsahu proluky apod., ii) rozsah účastníků řízení o výjimce je rozdílný od účastníků vlastního územního či společného řízení a iii) žádost (návrh) lze podat i po zahájení vlastního územního či společného řízení, když účastníci řízení mají často bydliště či sídlo i stovky kilometrů od sídla stavebního úřadu.
- 27** **Z důvodu, že správní orgán ze zákona posuzuje podání účastníka podle jeho skutečného obsahu, tj. i vlastním uvážením, které nemusí být účastníkům správního řízení zjevné, je povinností správního orgánu ve smyslu čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod dotčeným účastníkům správního řízení oznámit, že na základě určité žádosti (návrhu) určitého účastníka řízení zahájil samostatné správní řízení, jehož výsledkem je vydání meritorního správního aktu přezkoumatelného soudem.**

8. Doručování oznámení o zahájení řízení o udělení výjimky dotčeným účastníkům

- 28** **Z důvodu, že řízení o výjimce je:**
- samostatným řízením, v němž se podpůrně postupuje podle správního řádu,
 - zahajuje se jen na základě žádosti,
 - končí rozhodnutím o povolení, případně nepovolení výjimky, ve smyslu ustanovení § 65 odst. 1 s.r.s., které podléhá přezkoumání soudem,
 - rozhodnutí o výjimce má samostatnou právní existenci,
 - pravomocné rozhodnutí o výjimce je závazné pro navazující řízení o vydání stavebního povolení nebo dodatečného stavebního povolení,

První autorský odborný časopis

28

- nemusí být vždy zřejmé, zda se - dle obsahu podání stavebníka - jedná o žádost o vydání výjimky anebo se jedná jen o jeho prostou argumentaci k námitkám vlastníka sousední nemovitosti,

- poměrně často je účastníkem řízení o výjimce vlastník sousední nemovitosti s bydlištěm i stovky kilometrů od místa, kde se nemovitosti nachází či od místa, kde sídlí příslušný stavební úřad, ne mnohdy i na známé adrese v cizině, či se jedná o osoby invalidní, vysokého věku apod.,

- námitky účastníků stavebního řízení včetně řízení o udělení výjimky jsou důležité nejen pro ochranu jejich zákonných práv, ale i pro věcnou správnost meritorních rozhodnutí vydávaných v rámci stavebního řízení,

29

Musí být oznámení o zahájení řízení o výjimce vždy zvlášť řádně doručeno dotčeným účastníkům řízení o výjimce k podání jejich námitek proti udělení výjimky v přiměřené lhůtě obdobně jako je stanoveno pro doručování vlastního oznámení o zahájení územního řízení nebo společného územního a stavebního řízení, jinak je řízení o výjimce zmatečné a je dán zákonný důvod pro zrušení rozhodnutí o výjimce v rámci odvolacího, případně přezkumného řízení.

Oznámení o zahájení řízení o výjimce ze vzájemných odstupů staveb nebo o výjimce z minimální vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků na základě určité žádosti stavebníka může být výslovně obsaženo i v samotném oznámení o zahájení územního řízení či oznámení o zahájení společného řízení.

9. Měření odstupů a vzdálenosti od hranic sousedního pozemku

30

Podle právní úpravy se vzájemné odstupy a vzdálenosti měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkónů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a od okraje vozovky pozemní komunikace. Judikatura správních soudů již interpretovala toto ustanovení tak, že odstup nelze měřit od jiných v tomto ustanovení neuvedených – částí domu, např. od přesahu střechy či svodu dešťových vod nebo od projektovaného chodníku (rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočky Liberec, ze dne 4.3.2016, čj. 59 A 49/2015-64). Samostatný opěrný sloupek střechy, jakkoli je jistě součástí domu, se svou povahou neblíží ani obvodové stěně, ani balkónu, lodžii či terase.“

(rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.1.2022, č.j. 30 A 1/2020-133)

31

Ustanovení § 506 odst. 1 obč. zákoníku výslovně stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Zvláště u rozsáhlejších bytových a komerčních staveb je pravidlem, že součástí stavebního záměru jsou vícepodlažní garáže v hloubce i více než 10 m pod povrchem pozemku, což se zásadně dotýká i vlastnictví sousedních pozemků a staveb, co do jejich budoucí zastavitelnosti i pod povrchem sousedního pozemku, stability stávající stavby nebo sousedního pozemku, požární bezpečnosti, údržby sousední stavby apod.

32

Vnější povrch obvodových stěn stavebního záměru, od nichž se měří vzájemné odstupy staveb a vzdálenost od společných hranic pozemků, je i část obvodových stěn umístěných pod povrchem pozemku (např. podzemní garáže, sklepy) a nikoli jen od povrchové a nadzemní části obvodových stěn.

33

Vzájemné odstupy staveb a vzdálenosti od společných hranic pozemků se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn stavebního záměru (stavby) nejen umístěných nad/na povrchu pozemku, ale i částí obvodových stěn umístěných pod povrchem pozemku, což má určitý význam u nepravidelných hranic sousedních pozemků s různými výstupky, staveb s atrií, do L, U apod.

10. Přihlédnutí k související zákonné ochraně vlastníků sousedních nemovitostí

a)

Minimální vzdálenosti od některých drobných staveb

Při udělování výjimky ze vzájemných odstupů staveb či minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku nelze nepřihlédnout k zákonné úpravě některých drobných staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění staveb ani územní rozhodnutí, 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.)

b)

Minimální vzdálenost zdržení se výsadby a ponechání vzrůstu stromů

Při udělování výjimky ze vzájemných odstupů staveb či minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku nelze nepřihlédnout i k obecným zákonným ustanovením na ochranu vlastnického práva sousedních nemovitostí včetně 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 hlavní stavby ještě blíže než osamocený stromek atd.

11. Z judikatury NSS

34

Z aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu relevantními důvody pro udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranice sousedního pozemku jsou např.:

- „orientace záměru s umístěním a charakterem oken

- zátěž v podobě větší blízkosti staveb nesou všechny pozemky a jejich vlastníci přibližně ve stejné (srovnatelně) míře

- neprokázání zvlášť stísněných územních podmínek

- zásadně běžné rozměry stavebního záměru v dané lokalitě

- obvyklý druh zástavby

- šíře sousedních pozemků s možností jejich zastavění, a to i při přesahu požárně nebezpečného prostoru z prostoru stavebníka

- požárně nebezpečný prostor nezasahuje žádné objekty na sousedních pozemcích“
(rozsudek NSS ze dne 27.9.2024 č.j. 6 As 12/2024-38)

- „charakter zástavby“ může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb.“

- navrhovaná stavba nevybočuje z rezidenčního charakteru stávající zástavby a ani jí nenarušuje svou hmotnou či tvarem

- navrhovaná stavba nemá ani žádná okna ve stěně, která je protilehlá stěně sousedního domu, tudíž nemůže dojít k obtěžování sousední stavby pohledem

- možnost umístění stavby na dotčeném pozemku je omezená a zastavení tohoto pozemku by jinak nebylo možné“
(rozsudek NSS ze dne 4.8.2017, č.j. 4 As 92/2017-37)

- „Při udělování výjimky zvážit otázky, zda je záměr stavebníka vůbec realizovatelný, zda stavebník již například nevyčerpal jinými stavbami možnosti pozemku.“
(rozsudek NSS ze dne 21.3.2024, č.j. 6 As 214/2023-66)

- „Při udělování výjimky z § 25 odst. 2 vyhlášky nebo § 25 odst. 4 vyhlášky, vždy se zohledňují obě stavby, jejichž odstupové vzdálenosti se posuzují, komplexně, nikoliv pouze z hlediska znaků, které jsou určující pro podřazení případu podle § 25 odst. 2 nebo odst. 4 vyhlášky.“

34

– „V rozsudku NSS ze dne 26.3.2020, č.j. 4 As 430/2019-89 (odstavec 38), kdy se zabýval srovnatelnou věcí (po stránce odstupové vzdálenosti nemovitosti od hranice pozemků), uvedl, že „Stěna přístavby je totiž od hranice pozemku vzdálena pouze 0,25 až 0,52 m, a není tak splněn požadavek § 25 odst. 1 vyhlášky na tom, aby **odstupy stavby od hranic pozemku umožňovaly její údržbu**. Ve stěně jsou stavební otvory, které mají být vyplněny skleněnými tvárnicemi z důvodu prosvětlení místnosti, což je v rozporu § 25 odst. 6 vyhlášky, který stanoví, že ve stěně na hranici pozemku nemohou být žádné stavební otvory, zejména okna či větrací otvory.

-Zákaz umístování otvorů do stěny nacházející se blíže než 2 m od hranice pozemků. Pro tento zákaz přitom nemůže být udělena výjimka podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.“

(rozsudek NSS ze dne 22.10.2024, č.j. 4 As 77/2024)

– „Pohledy ze sousedčiny garáže nemohou žalobce obtěžovat mimořádně, tj. nad míru přiměřenou místním poměrům. V garáži totiž lidé běžně netráví delší čas vyhlížením z oken a dosavadní stav se změní jen tak, že se případný pozorovatel přiblíží o zhruba 4,5 metru k domu žalobců. Nadto se okno přístavby ani nenachází v takové výšce, aby z něj bylo vidět něco jiného než plot, jehož vhodnou konstrukcí tak žalobci mohou zcela zabránit narušování svého soukromí (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2013, č.j. 4 As 97/2013-40, č. 2968/2014 Sb. NSS).“

(rozsudek NSS ze dne 29.4.2025, č.j.10 As 115/2024)

12. Další důvody pro udělení výjimky

35

Jednotlivými relevantními důvody pro udělení výjimky z minimálních vzájemných odstupových vzdáleností staveb a minimální vzdálenosti od hranice sousedního pozemku jsou dále např.:

-nepatrný přesah minimální vzdálenosti

-částečný přesah minimální vzdálenost z důvodu nepravidelné hranice sousedního pozemku

-minimální přesah výšky stavebního záměru nad jinak přípustnou výšku stavebního záměru do 2 m

-drobná stavba menších rozměrů

-veřejnoprávní charakter stavebního záměru odůvodňující mimořádné překročení minimálních vzdáleností

-minimální přesah požárně nebezpečného prostoru

-neexistence zvláštní veřejnoprávní ochrany sousední nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky), ochrany a přírody apod.

13. Stavba v proluce

36 **Prolukou**, stanovící výjimku v: i) nestanovení 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 (stavebního záměru) přesahující takto ohraničený prostor proluky již musí splnit všechny obecné požadavky na výstavbu včetně vzájemných odstupů staveb, minimální vzdálenosti od společné hranice pozemků, odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor při umístění a navržení stavby tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany atd.**

37 Tatáž stavební parcela může mít – a povětšinou i má – jak charakter proluky, pro který logicky nejsou stanoveny vzájemné odstupy staveb ani minimální vzdálenost stavebního záměru od hranic sousedního pozemku, tak i – ve zbývajícím rozsahu téže stavební parcely – nemusí mít charakter proluky, kde umístění téhož stavebního záměru již musí splňovat obecné požadavky na výstavbu včetně vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku.

38 **V případě stavebního záměru umístovaného na stavebním pozemku s prolukou je třeba vždy dodržet:**

-nestanovení vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedního pozemku v rozsahu umístění stavby ve vlastní proluce z důvodu, že jsou prakticky vyloučeny dostavbou mezi stávající sousední trvalé stavby „zed' na zed'“,

-dodržení stanoveného vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic sousedního pozemku v rozsahu, v jakém tentýž stavební záměr – zčásti umístěný v proluce – již přesahuje vlastní proluku, např. pokud se jedná o jednu stavbu do L, U, atriové stavby.

39 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 navržáním 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.).

40 **Nesplňuje-li umístění části téhož stavebního záměru mimo proluku stanovené vzájemné odstupy staveb nebo minimální vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků nikoli nepatrně (např. pro omyl rozsahu proluky), musí stavebník – nad rozsah umístění stavby v proluce – podat žádost o udělení výjimky ve smyslu ustanovení § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. nebo § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb., jinak musí být jeho žádost na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo o vydání společného povolení zamítnuta.**

V případě umístění stavebního záměru v proluce musí být splněny vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společné hranice pozemků v těch částech stavebního záměru, který – nikoli nepatrně – přesahuje vlastní proluku.

14. Vyloučení zkrácení v případě přesahu požárně nebezpečného prostoru na sousední hlavní stavbu

- 41** Zkrácení vzájemných odstupů staveb a zkrácení minimálního odstupu stavebního záměru od společných hranic sousedních pozemků stanovených 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 vzdáleností 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.
- 42** 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, musí 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.
- 43** Stavba (stavební záměr) musí 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.).
- 44** **Smyslem a účelem stanovení odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru pro umístění a navržení 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.)
- 45** Námitka 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 přesahuje na sousední stavbu či sousední pozemek, 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“.
- 46** V případě „střetu“ i) 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 (záměru) 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.

47

Výjimečnými případy, kdy požárně nebezpečný prostor přesahuje na sousední stavbu nebo sousední pozemek, a to bez souhlasu jejich vlastníka, můžou být:

i) úzká šíře sousedních pozemků,

ii) požárně nebezpečný prostor nezasahuje žádné objekty na sousedních pozemcích (NSS 6 As 12/2024),

iii) požárně nebezpečný prostor zasahuje jen nepatrně na sousední stavbu, která není nemovitou kulturní památkou

48

Nikoli nepatrný přesah požárně nebezpečného prostoru na sousední stavbu nebo sousední pozemek 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.

15. Vyloučení zkrácení v případě sousední nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky)

49

Výjimka ze vzájemných odstupů staveb či z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společné hranice pozemků je z důvodu převažujícího veřejného zájmu zásadně vyloučena v případě, že dotčená sousední stavba či sousední pozemek je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) nebo tvoří-li pozemek prostředí nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky), kdy je zvláštní zákonná ochrana nejen stavby a stavebního pozemku jako nemovitých kulturních památek, ale i nejbližšího prostředí vlastní památky.

50

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

51

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 stavebního 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.

16. Minimální vzdálenost v územním rozhodnutí o umístění stavby nebo společném povolení ve výroku dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

52 Minimální vzdálenost stavebního záměru od společných hranic pozemků a vzájemná vzdálenost staveb musí být výslovně uvedena ve výroku územního rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení, které stavební záměr schvaluje, případně v závazných podmínkách rozhodnutí, neboť se jedná o jednu ze základních náležitostí meritorního rozhodnutí výslovně vyjmenovaných v prováděcím právním předpise.

53 Ustanovení § 9 vyhl.č. 503/2006 Sb. výslovně stanoví skutečnosti, které - vyjma obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí uvedených v § 92 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. - musí obsahovat závazný výrok a závazné podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby:

a) **Výrok rozhodnutí musí obsahovat:**

- druh a účel umísťované stavby,
- katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje
- umístění stavby na pozemku, zejména **minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb**,
- určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, **maximální výšku** a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- vymezení území dotčeného vlivu stavby

b) **podmínky (závazné) rozhodnutí musí obsahovat:**

- podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů
- další podmínky pro projektovou přípravu staveb
- podmínky napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

54 Ustanovení § 13a vyhl.č. 503/2006 Sb. výslovně stanoví skutečnosti, které musí obsahovat závazný výrok a závazné podmínky společného povolení, kterým se schvaluje stavební záměr:

a) **Výrok rozhodnutí musí obsahovat:**

- stanovení druhu a účelu stavby,
- údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemku podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje,
- popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- umístění stavby na pozemku, zejména **minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb**,
- vymezení území dotčeného vlivu stavby

b) Podmínky (závazné) rozhodnutí podle potřeby obsahují:

- stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí,
- podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů,
- stanovení podmínek pro užívání stavby,
- stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem,
- stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby,
- uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby,
- stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon
- stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb,
- stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení

- 55 Projektová dokumentace, schválená stavebním úřadem, není nedílnou součástí výroku ani závazných podmínek územního rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení, kterým se stavební záměr schvaluje, takže takovéto stanovení zákonné podmínky je v digitální době umělé inteligence nedostatečné a později obtížně prokazatelné.
- 56 Absenci nebo neurčitost vyjádření minimální vzdálenosti stavebního záměru (stavby) od hranic sousedního pozemku a vzájemných odstupů staveb ve výroku rozhodnutí o umístění stavby nebo ve výroku společného povolení, kterým se stavební záměr schvaluje, lze zpravidla napravit ve výroku rozhodnutí stavebního úřadu II.stupně, neboť rozhodnutí stavebního úřadu I. a II. stupně tvoří jeden „nedílný“ celek.
- 57 **Uvedení minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku a vzájemných odstupů staveb jen v nezávazném odůvodnění rozhodnutí o umístění stavby či jen v nezávazném odůvodnění společného povolení, kterým se stavební záměr schvaluje, je v rozporu s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod i čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť se ze strany vlastníků sousedních nemovitostí jedná o primární ochranu jejich základních práv účastníků stavebního řízení i o ochranu jejich vlastnického práva ne mnohdy na „doživotí“, jakož i ochrany veřejného zájmu z titulu státní památkové péče, ochrany přírody a krajiny, životního prostředí apod.**
- 58 *Neuvedení vzájemných odstupů staveb nebo minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků v závazné části (výrok a závazné podmínky) územního rozhodnutí o umístění stavby nebo ve společném povolení, kterým se schvaluje stavební záměr, je v rozporu nejen se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, ale i v rozporu s čl. 36 odst. 1 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť tyto základní parametry stavebního záměru jsou nezbytné pro určitost a vymahatelnost správního rozhodnutí, odstranění stavby (částí stavby), penalizaci v přestupkovém řízení i v případném řízení o náhradu škody vzniklé vlastníkům sousedních nemovitostí v příčinné souvislosti s podstatným **porušením závazně stanovených vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků ze strany stavebníka** (např. poklesem tržních cen sousedních nemovitostí).*
- 59 **Stavebník odpovídá vlastníkům sousedních nemovitostí za škodu, spočívající v poklesu tržní ceny jejich nemovitostí, vzniklou v příčinné souvislosti s nikoli nepatrným nedodržením vzájemného odstupu staveb nebo nedodržením minimální vzdálenosti stavby od hranic sousedního pozemku v rozporu s pravomocným územním rozhodnutím o umístění stavby nebo v rozporu s pravomocným společným povolením, kterým byl stavební záměr schválen.**

JUDr. Luboš Chalupa