



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-6

Ke kumulaci stavební proluky a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků potažmo charakteru zástavby v rámci téhož stavebního záměru budovy

Str. 7-10

Nezbytná zjištění stavebního úřadu ve vztahu k sousední nemovitosti

První autorský odborný časopis

KE KUMULACI STAVEBNÍ PROLUKY A MINIMÁLNÍ VZDÁLENOSTI OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ POTAŽMO CHARAKTERU ZÁSTAVBY V RÁMCI TÉHOŽ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU BUDOVY

Str. 2-12

NEZBYTNÁ ZJIŠTĚNÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU VE VZTAHU K SOUSEDNÍ NEMOVITOSTI

Str. 13-19



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 zpravidla alespoň 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 25. 2. 2026

KE KUMULACI STAVEBNÍ PROLUKY A MINIMÁLNÍ VZDÁLENOSTI OD SPOLEČNÝCH HRANIC POZEMKŮ POTAŽMO CHARAKTERU ZÁSTAVBY V RÁMCI TÉHOŽ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU BUDOVY

Instituty stavební proluka a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků potažmo charakteru zástavby jsou samostatnými instituty stavebního práva a nelze je k tíži vlastníků sousedních nemovitostí směřovat.

Definice stavební proluky

- 1 Stavební proluku výslovně definuje ustanovení § 12 písm.o) stavebního zákona: Stavební prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

Definice stavební proluky dle § 12 písm.o) stavebního zákona odpovídá pojetí stavební proluky, jak jí vykládá ustálená judikatura NSS v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. [1]

Institut stavební proluky je obdobně definován i ve zvláštních stavebních předpisech včetně vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy.

- 2 Za stavební proluku pro absenci souvislé zástavby nelze považovat v zástavbě zcela atypické (jedinečné) umístění vysokých zámeckých či hradebních zdí až na hranici jednoho nebo dvou sousedních pozemků po celé jejich délce (zastavitelné až na hranici pozemku bez přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti) s tím, že zbývající volný sousední pozemek jako nádvoří a zahrada ve funkčním celku se stávající sousední budovou již není určen k zastavění (minimální 2 m vzdálenost od společných hranic pozemků, s výjimkou stavebního záměru rodinného domu s ohledem na charakter zástavby nebo po udělení výjimky).

K charakteru zástavby

- 3 Charakter zástavby nevytváří monumentální stavba zámku nebo hradu se zahradami a nádvořími ohraničenými vysokými zámeckými či hradebními zdmi, které se z okolní zástavby jako stavby „sui generis“ vymykají, ale naopak jí tvoří budovy v „podzámčí“ nebo „podhradí“.

- 4 Charakter zástavby tak netvoří vysoké zámecké zdi umístěné přímo na jedné nebo dvou společných hranicích stavebního pozemku, neboť ty jsou spolu se zámek stávkami sui generis a charakter zástavby v „podzámčí“ nejvýše ovlivňují, z čehož vyplývá, že jejich existence není důvodem k umístění stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, až na společnou hranici zbývajícího sousedního pozemku, tj. do 2 m.

- 5 V režimu řadové zástavby, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vytváří „souvislou zástavbu“ budovy na téže straně ulice, které na sebe vzájemně navazují, v relativně ohraničeném celku, např. zástavba na téže straně ulice od vysoké zámecké zdi až do jejího faktického ukončení/přerušeni pravoúhlou změnou směru ulice z důvodu napojení na vedlejší ulici.

První autorský odborný časopis

6

Stavební záměr budovy je v souladu s charakterem zástavby, pokud namítaný obecný požadavek na výstavbu je v okolní zástavbě obvyklý, opakující se potažmo častější a nikoli že se právě jen k tíži jednoho vlastníka sousední nemovitosti jedná o výjimečný a „atypický rys zástavby“, např.:

- žádné boční stěny budov v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, podstatně nepřesahují šířku bočních stěn sousedních ani na ně bezprostředně navazujících budov
- až na společnou hranici volných (nezastavěných) pozemků evidovaných a užívaných jako nádvoří a zahrady není
- mimo půdorysný rozsah všech budov v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe - umístěna žádná budova ani nepřesahuje žádná obvodová zeď budovy

7

Charakter zástavby v režimu řadové zástavby, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, je spoluurčován zejména:

- stejnorodostí nebo různorodostí staveb s jejich výškovou úrovní a půdorysným rozsahem,
- prostorem mezi budovami, zda je či není mezi nimi volný prostor,
- šířkou bočních stěn sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov na téže straně ulice, zvláště zda boční stěny budov jsou ve stejné šířce jako sousední anebo zda nikoli nepatrně přesahují šířku bočních stěn sousedních budov,
- způsobem zastavěnosti a užíváním pozemků tvořících s jednotlivými budovami funkční celek, např.: stejný druh a způsob užívání pozemků jako nádvoří a zahrady s jen drobnými stavbami do cca 2,5 m výšky atd.
- rozhradami mezi sousedními pozemky s výjimkou např. u zcela atypických vysokých zámeckých či hradebních zdí na hranicích stejnorodé souvislé zástavby

8

Stavební úřad v případě námítky vlastníka sousedního pozemku, že umístění stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, až na hranici pozemku (do 2 m) je v rozporu s i) charakterem zástavby a ii) půdorysným rozsahem sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov tím, že šířka boční stěny stavebního záměru v extrémním rozsahu přesahuje šířku boční stěny nejen sousední budovy, ale i šířku bočních stěn na ně bezprostředně navazujících budov, musí z projektové dokumentace, pohledů záměru v zástavbě a krajině, snímků pozemkových map, leteckých snímků, místního ohledání atd., provést konkrétní zjištění na základě zejména:

- srovnání šířky boční stěny sousední budovy se šířkou boční stěny stavebního záměru: zda o kolik a v jaké výšce boční stěna stavebního záměru přesahuje boční stěnu sousední budovy,
- srovnání šířky bočních stěn budov bezprostředně navazujících na sousední budovy se šířkou boční stěny stavebního záměru: zda o kolik a v jaké výšce boční stěny stavebního záměru přesahuje boční stěny budov bezprostředně navazujících na sousední budov,
- srovnání půdorysného rozsahu sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov s půdorysným rozsahem stavebního záměru, zvláště co do šířky jejich bočních stěn: zda a v jakém rozsahu stavební záměr přesahuje půdorysný rozsah sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov,
- zda je v dané lokalitě charakteristické potažmo obvyklé umístění budov až na hranice pozemku, tj. do 2 m od sousedního pozemku, mimo šířku bočních stěn sousední budovy a na ně bezprostředně navazujících budov

9

V případě „znovuobnovování“ výstavby volných stavebních pozemků na místě historické zástavby až po desítkách let po zániku původních budov např. v rámci tzv. asanace lze při zjišťování rozsahu a charakteru původní zástavby vyjít z dobových leteckých snímků či dobových stavebních spisů s tím, že i v Rakousku-Uhersku - bez mezinárodně a ústavně právní ochrany nemovitých kulturních památek a přírody a krajiny - byly v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vyloučeny přesahy šířky boční stěny budovy oproti šířce boční stěny sousední budovy, a to z mnohdy „z nepochopitelných důvodů“ i v řádu mnoha metrů.

První autorský odborný časopis

Rozdílnost institutu stavební proluka a minimální vzdálenost od společných hranic pozemků potažmo charakteru zástavby

10

Institut stavební proluky se vztahuje k institutu vzájemných odstupů staveb, kde stavební právo zvláště výslovně rozlišuje:

a) volný prostor mezi stavbami

b) absence volného prostoru mezi stavbami z důvodu řadové zástavby, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, což při doplňování stávající s o u v i s l é zástavby výstavbou při respektování půdorysného rozsahu vymezeného šířkou bočních stěn sousedních budov a šířkou stěn budov na ně bezprostředně navazujících, objektivně vylučuje volný prostor a tím i vzájemný odstup staveb

11

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).

Institut charakteru zástavby se vztahuje k minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků bez ohledu na to, že část stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, je umístěna ve stavební proluce vymezené v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, šířkou bočních stěn nejbližších sousedních budov i šířkou bočních stěn na ně bezprostředně navazujících budov, když platí, že zbývající část téhož stavebního záměru je umístěna již mimo tuto stavební proluku.

Kumulace stavební proluky a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků potažmo charakteru zástavby

12

V některých územních a stavebních řízeních včetně společného se při dostavbě nezastavěného prostoru ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění, **vyskytují případy kumulace dvou rozdílných institutů stavebního práva i) stavební proluky a ii) minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků potažmo charakteru zástavby, které jsou mylně směřovány jen jako stavební proluka**, čímž je extrémně dotčeno vlastnické právo vlastníka sousedních nemovitostí na zbývající straně stavebního záměru budovy.

13

V případě „znovuobnovování“ výstavby volných stavebních pozemků na místě historické zástavby až po desítkách let po zániku původních budov např. v rámci tzv. asanace lze při zjišťování rozsahu a charakteru původní zástavby vyjít z dobových leteckých snímků či dobových stavebních spisů s tím, že i v Rakousku-Uhersku - bez mezinárodně a ústavně právní ochrany nemovitých kulturních památek a přírody a krajiny - byly v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vyloučeny přesahy šířky boční stěny budovy oproti šířce boční stěny sousední budovy, a to z mnohdy „z nepochopitelných důvodů“ i v řádu mnoha metrů.

14

Stavební úřad musí výslovně a jednoznačně rozlišovat různorodé instituty stavebního práva včetně:

a) stavební proluky – v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vymezené šířkou bočních stěn sousedních budov a na ně bezprostředně navazujících budov (půdorysný rozsah okolní zástavby)

vyloučení námitek vlastníka sousední nemovitosti na nedodržení vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků ze zákona již z důvodu neexistence mezer mezi sousedními budovami

b) **minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků** mimo vlastní stavební proluku v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vymezené šířkou bočních stěn sousedních budov a na ně bezprostředně navazujících budov (půdorysný rozsah okolní zástavby) vyloučení umístění stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, mimo vlastní stavební proluku až na společnou hranici pozemků, tj. do 2 m, bez udělení výjimky s přímým dotčením vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku

c) **umístění stávajících vysokých kamenných zdí včetně zámeckých, jakož i umístění budovy nebo její podstatné části, až na hranici sousedního pozemku (do 2 m)**

vyloučení přímého dotčení vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí s právem umístění stavebního záměru budovy bez stavebních otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku zrcadlově až na společné hranice pozemků „zed' a zed'

15

Pokud žádná z bočních stěn budov v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, nepřesahuje boční stěny kterékoli ze sousedních ani na ně navazujících budov, je umístění stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, nad rozsah šířky boční stěny sousední budovy méně než 2 m od společné hranice pozemků v rozporu s charakterem zástavby, zvláště jsou-li všechny pozemky přilehlé k těmto budovám evidované a užívané jen jako nádvoří a zahrady zastavěné nejvýše drobnými stavbami.

Smysl a účel stavební proluky ve vztahu k sousedním nemovitostem

16

Podle rozsudku NSS ze dne 29.8.2014, č.j. 5 As 111/2013-31 účelem institutu proluky je: „Umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb.“

17

Smyslem a účelem institutu stavební proluky je vyloučit námitky vlastníků sousedních nemovitostí jako účastníků územního a stavebního řízení včetně společného na nedodržení i) vzájemných odstupů staveb a ii) minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků, které by objektivně bez přímého dotčení jejich vlastnického práva úplně nebo částečně mařily stavební záměr zastavění volného prostoru ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění, a to při respektování výškové úrovně okolní zástavby i půdorysného rozsahu včetně toho, že boční stěny stavebního záměru k tíží sousedního pozemku nepřesahují boční stěny sousední budovy ve vzdálenosti méně než 2 m od společných hranic pozemků.

18

Smyslem a účelem institutu stavební proluky respektující výškovou úroveň okolní zástavby a půdorysný rozsah (srov. § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.) je ochrana práv stavebníka a současně i vlastníka sousední nemovitosti:

a) **ochrana stavebníka před námitkami vlastníka sousední nemovitosti** bez přímého dotčení jeho vlastnických práv znemožňující nebo nedůvodně omezující rozsah stavebního záměru formálním dodržováním stanovených vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků v rozsahu vlastní stavební proluky

b) **ochrana vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti** neumisťování stavebního záměru budovy i) v rozporu s výškovou úrovní okolní (sousední) zástavby nebo ii) v rozporu s půdorysným rozsahem tím, že boční stěny stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, nesmí přesahovat boční stěny sousední budovy ve vzdálenosti méně než 2 m od společných hranic pozemků.

První autorský odborný časopis

19

Institut stavební proluky nelze v rozporu s jejím smyslem a účelem, čl. 11 Listiny základních práv a svobod i související právní úpravu (např. 18 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.) k tíži vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti antagonisticky vykládat tak, že:

-oprávněně vylučuje námitky vlastníky sousední nemovitosti pro nemožnost (řadová výstavba, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují), **omezenost či vzájemnost zásahů do vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti** v rozsahu šířky bočních stěn sousedních budov na dodržení vzájemných odstupů staveb a na dodržení minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků

a proti tomu současně

-neoprávněně vylučuje námitky vlastníka sousední nemovitosti pro přímé zásahy do jeho vlastnického práva nedodržením minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků v rozsahu, ve kterém šířka stěny stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, umístěná až na hranici pozemků přesahuje šířku boční stěny sousední budovy a na ní bezprostředně navazujících (degradace sousedního nezastavěného pozemku na „zadní dvorek“)

20

Smysl a účel stavební proluky je zásadní zvláště pro stanovení rozsahu stavební proluky v atypickém způsobu okolní zástavby, kdy:

a) jedna z bočních stěn stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, sousedí s pozemkovou parcelou, na jejíž hranicích po celé délce je vysoká hraniční zeď včetně zámecké, kde umístění stavebního záměru budovy až na společnou hranici pozemků s minimálně stejně vysokou sousední kamennou zdí se přímo nedotýká vlastnictví vlastníka sousedního pozemku (bez narušení soukromí, bez narušení pohody bydlení, kvality prostředí, pocitů stísněnosti, podstatného poklesu tržní ceny atd.)

b) druhá z bočních stěn stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, umístěná až na společnou hranici pozemků, tj. do 2 m, v extrémním rozsahu přesahuje boční stěny stávající sousední budovy v délce desítek m s výškou až 14 m, když sousední pozemek je nezastavěnou zahradou či nádvořím a dvorkem, které nejsou určeny k zastavění, jen s nízkými drobnými stavbami do 2 m výšky, čímž je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. hrubě (nevidaně) přímo dotčeno vlastnické právo vlastníka sousední nemovitosti (bez dalšího extrémní narušení soukromí, pohody bydlení, kvality prostředí, pocitů stísněnosti, podstatného poklesu tržní ceny atd.)

21

Stavební proluka potažmo její rozsah nesmí očividně popřít základní zákonnou ochranu vlastnictví sousedních pozemků, které jsou volné s výjimkou drobných staveb do 2 m výšky a nejsou určeny k zastavění jinou budovou tím, že stavební záměr budovy, která není rodinným domem, v rozsahu přesahujícím šířku boční stěny sousední budovy, jakož i dalších na ní bezprostředně navazujících budov, umístí až na hranici pozemku bez dodržení minimální 2 m vzdálenosti v délce desítek metrů s výškou až 14 m (nesnesitelné pohledy do vysokých trčících zdí).

Rozsah stavební proluky

22

Z důvodu, že rozsah stavební proluky není právními předpisy výslovně definován, je třeba vyjít i z jejího smyslu a účelu.

23

Rozsah stavební proluky není až na výjimky totožný s rozsahem stavebního pozemku (parcely) (srov. „prostor“ v § 12 písm.o) stavebního zákona), **ale je předurčen souvislou okolní stávající zástavbou** (viz. § 18 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.), **a to co do:**

a) **výškové úrovně zástavby**

b) **půdorysného rozsahu** zvláště co do šířky bočních stěn sousedních budov a budov na ně bezprostředně navazujících

První autorský odborný časopis

24

Institut stavební proluky ve vztahu ke vzájemným odstupům staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků je obsažen např.:

a) výslovně - § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. (vzájemné odstupy staveb)

b) nepřímo - § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. v rámci „charakteru zástavby“ (vzdálenost stavebního záměru rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení související s užíváním rodinného domu od společných hranic pozemků)

25

Již z ustanovení § 18 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb., které stanoví vliv stínění stavebního záměru, kterým je doplňována stavební proluka v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., lze odvodit skutečný rozsah stavební proluky požívající zákonné zvýhodnění výjimky z minimální vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků vymezeného **půdorysným rozsahem stávajících staveb v souvislé okolní zástavbě** bez přesahů bočních stěn stavebního záměru budovy oproti bočním stěnám sousední budovy a budov na ní bezprostředně navazujících.

§ 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

Vymezení stavební proluky v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, půdorysným rozsahem okolních (sousedních) budov včetně respektování šířky bočních stěn sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov (srov. § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.), je nezbytnou ochranou vlastníků sousedních nemovitostí tak, aby k jejich tíži stavebník stavební záměr - s výjimkou dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. - neumístil v bezprostřední blízkosti sousední nemovitosti bez ohledu na minimální 2 m vzdálenost od společných hranic pozemků.

27

V hrubém rozporu s účelem a smyslem stavební proluky i v rozporu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (např. § 25 odst. 1 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., 25 odst. 5, 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) je umístění části stavebního záměru tak, že boční stěny stavebního záměru umístěné až na hranici pozemku (do 2 m) v řádu až desítek metrů ve výšce až 10 m přesahují boční stěny sousední budovy bez dodržení minimální vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků.

28

Ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. nikoli náhodou podmiňuje vzájemnou vzdálenost staveb „protilehlými stěnami“ a nikoli i „rovnoběžnými stěnami“, neboť z důvodu notoriety stavebního i vlastnického práva ani nepředpokládá, že by boční stěny stavebního záměru směrem do zahrady (dvora) „přečnívaly“ přes boční stěny sousedních budov více než nepatrně, a to bez dodržení vzájemných odstupů staveb.

29

Stavební záměr budovy umístěný v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, požívá zvýhodnění stavby ve stavební proluce - např. ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. - tím, že stavební záměr nemusí ve vztahu k sousední nemovitosti dodržet vzájemné odstupy staveb ani nemusí dodržet minimální vzdálenost stavebního záměru od společných hranic pozemků, ale jen v rozsahu, ve kterém stavební záměr d o p l ů j e úplnou souvislou zástavbu stejného půdorysného rozsahu jako okolní (sousední) budovy (srov. § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.) bez přesahů bočních stěn stavebního záměru k tíži sousedních nemovitostí přes boční stěny sousední budovy.

30

Atypickým stavebním prvkem v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, se stavební prolukou vymezenou šířkou bočních stěn sousedních a na ně bezprostředně navazujících budov, je umístění vysokých zámeckých nebo hradebních zdí nebo budovy bez stavebních otvorů ve stěně orientované ke stavebnímu pozemku až na hranici jednoho nebo dvou sousedních pozemků, což pro vyloučení přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti umožňuje umístění stavebního záměru budovy až na hranici pozemku, tj. do

2 m, bez nutnosti dodržení stanovených vzájemných odstupů staveb a minimální vzdálenosti od hranic pozemku, např.:

-čelní strana stavebního pozemku směřuje do ulice s povinností stavebníka respektovat uliční čáru (vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky, silnice nebo místní komunikace)

-na jednom nebo dvou sousedních pozemcích jsou po celé jejich délce až na hranici umístěny vysoké kamenné zdi včetně zámecké nebo stěna budovy bez stavebních otvorů orientovaná ke stavebnímu pozemku (právo stavebníka umístit stavební záměr až na hranici stavebního pozemku z důvodu vyloučení přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti)

-na zbývajících straně stavebního pozemku je – mimo šířku boční stěny sousední budovy v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují – volný sousední pozemek sloužící jako nádvorí a zahrada ve funkčním celku se sousední budovou, který tak není určen k zastavění (povinnost dodržení minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků, není-li stavebníkovi udělena výjimka nebo nejedná-li se o stavební záměr rodinného domu v souladu s charakterem zástavby).

31

Stavební pozemek (parcela) v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, tak 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 (parcely) – nad půdorysný rozsah okolních (sousedních) budov – již nemá charakter stavební proluky, kde umístění téhož stavebního záměru již musí splňovat obecné požadavky na využívání území včetně minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, jakož i zákaz jakýchkoli otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku (ve vzdálenosti do 2 m od společných hranic pozemků).

Vzdálenost jako základní způsob zákonné ochrany vlastnictví sousedních nemovitostí

32

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 včetně přístaveb a nástaveb na snesitelnou (únosnou) úroveň, když platí, že: „Čím menší vzájemné odstupy staveb i menší vzdálenost od společných hranic pozemků, tím nesnesitelnější (vyšší) intenzita imisí.“

33

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 ve stěně 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.**

34

Stavební právo – ale i vlastnické právo (např. § 1020 obč. zákoníku, § 11 odst. 1 písm.c) zákona o půdě „část pozemku nezbytně nutná k provozu stavby) se nevzdává atd.) – vychází z notoriety, že budova musí být zásadně umístěna alespoň 2 m od společných hranic pozemků mj. jako plocha nezbytně nutná pro údržbu stavby a minimální ochranu vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti, nestanoví-li právní předpis výslovně jinak nebo nebyla-li stavebníkovi udělena výjimka.

První autorský odborný časopis

35

V režimu stavebního zákon č. 183/2006 Sb. ve spojení s ustanoveními § 25 odst. 5 a 6 č. 501/2006 Sb. jsou z implicitní notoriety stavebního práva minimální 2 m vzdálenosti stavebního záměru budovy od společných hranic pozemků stanoveny tyto výjimky:

a) drobné stavby: garáže a dalších stavby souvisejících a podmiňujících bydlení

umístění minimálně 2 m od společných hranic (výjimka pro vyjmenované drobné stavby, které by jinak mohly být umístěny až na hranici pozemků)

b) rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu v souladu s charakterem zástavby umístění až na hranice pozemku s vyloučením jakýchkoli stavebních otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku, zamezení stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby

36

Ustanovení § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb., upravující vzdálenosti stavebního záměru budovy od společných hranic pozemků v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. - na rozdíl od stavebního zákona č. 283/2021 Sb. - implicitně vychází ze staletí platné notoriety stavebního práva, že umístění budovy ve vzdálenosti méně než 2 m od společných hranic pozemků je až na výjimečné případy (viz. institut výjimky dle § 26 vyhl.č. 183/2006 Sb. či § 95 vyhl.č. 146/2024 Sb. a zvýhodnění výstavby rodinných domů v souladu s charakterem zástavby dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) pro každého vlastníka v každé době nesnesitelné s extrémním (nesnesitelným) narušením soukromí s mimořádným snížením tržní ceny sousedních nemovitostí, jakož i nezbytně nutnou plochu k údržbě dotčené části budovy z vlastního pozemku (2 m jsou nezbytné pro průchod dospělé osoby a manipulaci s žebříkem atd.).

37

Ustanovení § 25 odst. 5 a 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. - na rozdíl od ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. - výslovně neuvádí povinné zajištění prostoru pro udržování stavby z vlastního pozemku, neboť vychází z notoriety stavebního práva alespoň minimální 2 m vzdálenosti stavebního záměru budovy od společných hranic pozemků, která pro údržbu stavby z vlastního pozemku postačuje, když výjimka z této zásady - umístění rodinného domu a souvisejících drobných staveb a zařízení bez stavebních otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku - je podmíněna charakterem zástavby, tj. např. umístění vysoké kamenné zdi nebo budovy bez stavebních otvorů na opačné straně sousedního pozemku nebo v místě obvyklé nikoli nepatrné přesahy bočních stěn budov v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují.

38

Nesprávné směřování dvou rozdílných institutů stavební proluky v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují (vzájemné odstupy staveb) a charakteru zástavby (minimální vzdálenosti od hranic pozemků) spočívající v umístění sousedních staveb vysokých kamenných zdí nebo budovy bez stavebních otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku až na hranici některých sousedních pozemků se projeví extrémním přímým dotčením vlastnického práva zbývajících sousedního pozemku tím, že je žádáno a mnohdy i povolováno! umístění téhož stavebního záměru budovy s přesahem bočních stěn stavebního záměru boční stěny sousední budovy v řádu mnoha metrů ve výšce více než 10 m až na hranici pozemku, tj. do 2 m.

Nepřípustnost odmítání námitek pro nedodržení měřitelných vzájemných odstupů staveb a minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků pro jejich neodůvodnění

39

Námítka vlastníka sousední nemovitosti nedodržení měřitelných stanovených vzájemných odstupů staveb a nedodržení minimální 2 m vzdálenosti stavebního záměru budovy, který není rodinným domem, od společné hranice pozemků ob stojí sama o sobě bez nutnosti jí dále odůvodňovat i prokazovat, což vyplývá již ze zákonného termínu „m i n i m á l n í v z d á l e n o s t“ a stavební úřad jí musí ex offio posoudit sám i bez uplatnění této námítky ze strany vlastníka sousední nemovitosti, zvláště je-li sousední nemovitost nemovitou kulturní památkou.

První autorský odborný časopis

40

Je absolutně vyloučené, aby stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy výslovně a jednoznačně stanovené a měřitelné vzájemné odstupy staveb a minimální 2 m vzdálenost od společných hranic pozemků závisely na tom, zda vlastník sousední nemovitosti v územním nebo stavebním řízení včetně společného řádně uplatní tuto námitku, když je to zákonnou povinností stavebníka se zákonnou povinností stavebního úřadu tuto důležitou skutečnost *ex offio* řádně p o s o u d i t, jinak by nesmyslně platilo, že minimální měřitelné vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenost od společných hranic pozemků nemusí být každým stavebníkem dodržovány, pokud námitka nebyla vlastníkem sousední nemovitosti řádně uplatněna.

Nepřípustnost umístění stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, až na společné hranice pozemků, tj. do 2 m, bez udělení výjimky

41

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, balkonů, lodžii, teras, tj. vnějších prvků budov

42

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 zvlášť stanoví tyto způsoby měření:

- a) **Vzájemných odstupů** – měří se na co nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových zdí, balkonů, lodžii, 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.)

43

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 (stavebního záměru) od společných hranic pozemků jsou minimální a lze je při splnění veřejnoprávních a zásadních soukromoprávních požadavků v něm uvedených požadovat 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 (do 2 m), 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. nebo § 94 vyhl.č. 146/2024

44

Z důvodu, že v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se zákonná výjimka z minimální 2 m vzdálenosti stavebního záměru budovy od společných hranic pozemků dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. výslovně vztahuje jen na stavební záměr rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení související s užíváním rodinného domu, a to s ohledem na charakter zástavby (vyloučení přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti, např. vysoké kamenné zdi na hranici sousedního pozemku, vzájemné omezení vlastnického práva mezi vlastníky sousedních nemovitostí, jakož i minimálního přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku (např. nepatrný přesah, přesah nepatrnou částí záměru, obtížně užitelný sousední pozemek typu škarpa, úhor, velmi úzký pro zastavění a zahradu), **lze až na hranici pozemku umístit stavební záměry jiných budov jen na základě pravomocně udělené výjimky dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.**

45

Z ustanovení § 25 odst. 5, 6 i § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že vzdálenost stavebního záměru bytových a nebytových budov - s výjimkou rodinného domu, garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných v závislosti na charakteru zástavby - od společných v o l n ý c h hranic pozemků nesmí být menší než 2 m, což se týká i „přečnávajících“ bočních stěn stavebního záměru ve vztahu k bočním stěnám stávajících sousedních budov.

46

Z ustanovení § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že umístění části stavebního záměru budovy až na hranici pozemku, tj. do 2 m, v rozsahu, kterým přesahuje bočních stěny sousední budovy v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, je u jiných staveb než rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu, nepřipustné, pokud stavebníkovi nebyla pravomocně udělena výjimka z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, i když i tak nesmí být ve stěně orientované k hranici sousedního pozemku žádné stavební otvory.

Zvláštní veřejnoprávní ochrana nemovitých kulturních památek s vyloučením výjimek

48

V případě, kdy sousední nemovitost je ve veřejném zájmu chráněnou nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) či tvoří-li její prostředí, nesmí stavební záměr ze zákona způsobit nepříznivé změny kulturních památek nebo jejich prostředí ani o h r o ž o v a t zachování a vhodné společenské uplatnění sousedních nemovitých kulturních památek (mj. ztráta výhledů, pocity stísněnosti, degradace sousedních nemovitostí na „zadní dvorek novostavby“, přenášení údržby k tíži sousedních nemovitých kulturních památek, znehodnocení nemovitostí atd.), což bez výjimky vylučuje umístění části stavebního záměru budovy, který není rodinným domem, až na hranici pozemku, tj. do 2 m.

49

Veřejnoprávní ochrany [2] požívá i nemovité příslušenství nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky) nezbytné pro její řádné užívání včetně funkční (skutečně napojené na veřejný vodovodní řad existujícím potrubím na hranici předmětné nemovitosti) přípojky na vodovod pro veřejnou potřebu umístěné na veřejném prostranství

JUDr. Luboš Chalupa

[1]

Rozsudek NSS ze dne 10.4.2024, č.j. 8 As 35/2023-43: „**Na základě výše uvedeného má Nejvyšší správní soud za to, že prolukou je obecně mezera v souvislé zástavbě (či v jejím rohu). Souvislost této okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou,** přičemž míru a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažují za proluku, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímala umístění, rozměry či orientaci záměru. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně faktická, nikoliv jen územní. Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr rezidence není v nyní projednávaném případě umístěn do prostoru, jehož vlastnosti splňují definiční znaky proluky. V okolí záměru se tak nenachází žádné již existující stavby, které by tvořily souvislou zástavbu, a která by v území zakládala prostorovou homogenitu, v níž by záměr rezidence musel pokračovat, resp. Které by na záměr měly takový faktický vliv, kvůli kterému by byl záměr již relativně úzce předurčen z hlediska svého umístění či rozměrů.

Nejvyšší správní soud nicméně taktéž souhlasí s krajským soudem v tom, že obecný závěr tohoto rozsudku je aplikovatelný právě i na otázku výšky. Obecným závěrem uvedeného rozsudku je totiž konstatován, že stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť i jejich přecházející části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přecházející části nenachází striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.

U záměru posuzovaného v rozsudku č.j. 1 As 69/2011-176 přecházela jeho část v rozměru hloubky (tj. záměr se v části souběžné, nikoliv striktně protilehlé, nacházel od protilehlé stěny v menší vzdálenost, než byla výška té vyšší stěny záměru na těch místech, které se nenacházejí striktně naproti, ale souběžně s již existující protilehlou stěnou, odstupový limit. Tento limit záměr dodržuje pouze na místech striktně naproti existující protilehlé stěně.

Rozdíl mezi rozsudkem č.j. 1 As 69/2011-176 a nyní projednávaným případem spočívá spíše v otázce chráněných zájmů, které mohou být dotčeny faktickými vlivy konkrétního záměru. Zatímco rozsudek č.j. 1 As 69/2011-176 logicky spatřoval možný zásah zejména v blízkých pohledech k sousedům, neboť přesahující část záměru je přibližovala k již existující stavbě, tak nyní posuzovaný záměr rezidence může výrazně omezit například i denní osvětlení a oslunění (§ 25 odst. 1 územní vyhlášky) protilehlých staveb i těmi svými částmi, které se nenachází striktně naproti již existujícím stavbám. Takový zásah výškově přesahujících částí záměru na denní osvětlení a oslunění protilehlých staveb obecně nelze vyloučit.“

[2]

2) Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29.5.2019, č.j. 2 As 187/2017-264: „Jakkoli je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy (srov. Rozsudek NSS ze dne 10.5.2013, č.j. 6 As 65/2012-161, č. 2879/2013 Sb., NSS, není jejich oddělení absolutní. V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin (srov. Vedral, J.: Správní řád: Komentář, 2. vydání: Praha: Ivana Hexnerová-Bova Polygon, 2013 s. 100). Veřejný zájem je typicky zároveň kolektivním zájmem velkého množství jednotlivců a zpravidla se rovněž překrývá se subjektivními právy těchto jednotlivců. **Možnost účinně namítat u soudu porušení právních předpisů, jejichž účelem je primárně ochrana veřejného zájmu, by tedy měla být odepřena pouze výjimečně v případech, kdy je na první pohled zřejmé, že veřejný zájem, jehož porušení se konkrétní navrhovatel dovolává, se zcela míjí s jeho právní sférou.**“

Rozsudek NSS ze dne 21.5.2025 č.j. 7 As 323/2023-54: „Námitkami rozporu zamýšleného stavebního záměru se zájmy památkové péče s přitom Nejvyšší správní soud věcně zabýval, aniž by konstatoval, že takové námitky žalobci, resp. Stěžovatelům nepřísluší (např. rozsudky NSS ze dne 23.2.2024 č.j. 5 As 17/2022-156, č. 4594/2024 Sb. NSS, či ze dne 6.8.2010, č.j. 7 As 54/2010-121). Ostatně nelze pominout, že posuzování vlivů záměrů na životní prostředí zahrnuje i posouzení vlivu na kulturní památky (srov. § 2 zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a Soudní dvůr Evropské unie v této souvislosti uznává právo dotčených fyzických osob napadat hmotnou či procesní zákonnost souvisejících rozhodnutí (viz. Rozsudek ze dne 25.5.2023 ve věci C-575/21 Werinvest, Hotelbetriebe, body 68-71). **Nejvyšší správní soud má za to, že možnost soudní ochrany individuálního dotčení údajným narušením památkově chráněných hodnot není namístě odpírat ani účastníkům „běžného“ stavebního řízení na stavební záměry menšího rozsahu, mají-li bezprostřední vztah k jejich právní sféře.**“

NEZBYTNÁ ZJIŠTĚNÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU VE VZTAHU K SOUSEDNÍ NEMOVITOSTI

Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní právní předpisy, výslovně stanoví řadu obecných požadavků na výstavbu, jakož i předložení řady dokumentů, aby stavební úřad po jejich posouzení o ověření mohl vydat kladné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo kladné stavební povolení včetně společného.

1

Stavební úřad v územním a stavebním řízení včetně společného ex offo - bez ohledu na uplatnění námitek vlastníkem sousední nemovitosti - v režimu ustanovení § 94o stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

a) **posuzuje, zda stavební záměr stavebníka je v souladu s požadavky:**

- stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

b) **ověřuje, zda:**

- dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem

c) **ověřuje** účinky budoucího užívání

2

Ustanovení § 3 správního řádu stanoví, že nevyplyvá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl **zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky:**

- souladu s právními předpisy
- souladu s pravomocí správního orgánu
- šetřící práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy dotčených osob s možností zásahu do jejich práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu
- souladu s veřejným zájmem a odpovídajícího okolnostem daného případu s přihlédnutím k rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů

3

V souladu s ustanovením § 3 správního řádu jsou - bez ohledu na námitky vlastníků sousedních nemovitostí - všechny výslovně stanovené obecné požadavky na výstavbu, které jsou objektivně měřitelné nebo doložitelné, které pro předmětnou stavbu (stavební záměr) včetně jejího umístění výslovně stanoví stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní předpisy, nezbytnými zjištěními, které je stavební úřad povinen ex offo posoudit a ověřit a ve svém meritorním územním rozhodnutí nebo stavebním povolení včetně společného výslovně uvést, což je v režimu ustanovení § 94o odst. 1, 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zejména:

První autorský odborný časopis

a) Stavba (stavební záměr) ani její část nepřesahuje na sousední pozemek

-§ 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb.: Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek.

b) Odstraněním stávající stavby není ohrožena stabilita jiných staveb ani provozuschopnost sítí technického vybavení v dosahu stavby

-§ 17 vyhl.č. 268/2009 Sb.: *Při odstraňování staveb nesmí být ohrožena stabilita jiných staveb ani provozuschopnost sítí technického vybavení v dosahu stavby.*

c) stavba (stavební záměr) je založena způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geologickým průzkumem a splňuje požadavky dané normovanými hodnotami a neohrožuje stabilitu jiných staveb

-§ 18 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Stavby se musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geologickým průzkumem a musí splňovat požadavky dané normovými hodnotami, nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.

d) založení stavby zohledňuje případné změny základových podmínek na sousedních pozemcích určených k zastavění a případné změny režimu podzemních vod

-§ 18 odst. 2 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Při zakládání staveb se musí zohlednit případné vyvolané změny základových podmínek na sousedních pozemcích určených k zastavění a případná změna režimu podzemních vod.

e) stavba splňuje podmínku vzájemných odstupů stavby od sousední stavby na základě ustanovení §x,y m. a splňují i požadavky:

Státní památkové péče

Požární ochrany

Bezpečnosti

Zachování kvality prostředí

Údržbu staveb

Užívání prostoru mezi stavby pro technické vybavení a činnosti

-§ 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb.: Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, zachování kvality prostředí.... Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technické vybavení a činnosti,...

-§ 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.: Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

§ 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.

f) umístění stavby (stavebního záměru) splňuje minimální 2 m vzdálenost od společných hranic pozemků

-§ 25 odst. 5 vyhl.č. 501/2006 Sb.: Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

-25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.: S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory, musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek, stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

První autorský odborný časopis

g) stavba (stavební záměr) je umístěna a navržena tak, že splňuje technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor

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

h) stavební záměr splňuje podmínku napojení na vodovodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod

-§ 5 odst. 3 vodního zákona: Při provádění staveb⁴⁾ nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci p o v i n n i podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, akumulací nebo čištěním odpadních vod s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních, odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem 4). Bez splnění těchto podmínek n e s m í být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

-§ 109 odst. 4 vodního zákona: Ve správních řízeních vedených podle zákona o ochraně přírody a krajiny^{14a)}, horního zákona^{1a)} a zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě^{7b)} a dále při postupu podle stavebního zákona⁴⁾ při umísťování, povolování, užívání a odstraňování staveb l z e v y d a t rozhodnutí nebo učinit jiný úkon j e n na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.

§ 6 odst. 1 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Stavba podle druhu a potřeby m u s í být napojena na vodovodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.

ch) stavba nezpůsobuje nepříznivé změny sousedních kulturních památek ani jejich prostředí a n e o h r o ž u j e zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek – zvláště co do vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti staveb od hranic sousedních pozemků

-§ 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb.: Organizace a občané, i když nejsou vlastníky nemovitých kulturních památek, jsou p o v i n n i si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny kulturních památek nebo jejich prostředí a n e o h r o ž o v a l i zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

i) doložení pohledů dokumentující začlenění stavby do stávající zástavby a krajiny

-příloha č. 8 vyhl.č. 499/2006 Sb. (písmene b) výkresová část podbodů D.1.1 architektonicko-stavební řešení této přílohy

-§ 1d vyhl.č. 499/2006 Sb.

4

Zvláštním právním předpisem (např. 94o stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je i občanský zákoník v rozsahu jeho ustanovení na omezení vlastnictví, zvláště § 1013 obč zákoníku, pročez tato ustanovení občanského zákoníku v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 o.s.ř. stavební úřad i na základě námitek občanskoprávní povahy (jen s výjimkou rozporů o existenci a rozsahu věcného práva) aplikuje přímo v rámci meritorního posuzování rozporů o přímém dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti. Tato přímá aplikace vybraných ustanovení občanského zákoníku umožňuje i argumentaci vlastníka sousední nemovitosti relevantní judikaturou Nejvyššího soudu ČR.

První autorský odborný časopis

5

Smysl a účel námitek vlastníka sousední nemovitosti v rámci územního a stavebního řízení včetně společného je - při zákonné výluce pravomoci obecných soudů ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. s výjimkou rozhodování o existenci a rozsahu věcných práv - zvláštní zákonný způsob zajištění ochrany vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti meritorním posuzováním rozporů přímého dotčení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti vzniklého v souvislosti s umístěním a provedením stavebního záměru, jakož i negativních účinků budoucího užívání.

6

Námítky vlastníků sousedních nemovitostí v rámci územního a stavebního řízení včetně společného lze - kromě rozdělení na námítky občanskoprávní a veřejnoprávní povahy - rozlišovat na:

-subjektivní námítky (pocitové-neměřitelné/nedoložitelné), kde je stěžejní subjektivní pocit vlastníka sousední nemovitosti a kde je objektivní zjištění stavu věci včetně změření nemožné, případně jen s nepoměrnými obtížemi, např. pohoda bydlení, kvalita prostředí, stísněnost, narušení soukromí, intenzita budoucích imisí,

-objektivní námítky (měřitelné či doložitelné), kde je stěžejní dodržení určitých stanovených obecných požadavků na výstavbu a podmínek včetně limitů některých imisí, které lze objektivně stanovit včetně změření (vzájemné odstupy staveb dle § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., minimální 2 m vzdálenost od společných hranic pozemků, požární odstupy a požárně nebezpečný prostor apod.) či doložit (předložení geologického průzkumu, pohledu záměru v zástavbě a krajině apod.)

7

Námítky vlastníků sousedních nemovitostí jsou v územním a stavebním řízení včetně společného nezastupitelné a je nutné je - s výjimkou ochrany veřejného zájmu - vždy v prekluzivní lhůtě řádně uplatnit v rozsahu:

- „subjektivních“ námitek, kde je stěžejní subjektivní pocit vlastníka sousední nemovitosti včetně nepřiměřeného narušení pohody bydlení či kvality prostředí, nepřiměřeného narušení soukromí či nepřiměřeného pocitu stísněnosti, a to i přes dodržení vzájemných odstupů staveb a minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků, nebo kde je měření stanovených obecných požadavků na výstavbu včetně budoucích imisí nemožné, případně jen s nepoměrnými obtížemi

- „sporných (hraničních) okolností“ stavebního záměru včetně jeho umístění, například, kde se nachází okraj budovy atd.

8

Dodržení stanoveného měřitelného obecného požadavku na výstavbu v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.: i) vzájemného odstupů staveb dle § 25 odst. 2 až 4 vyh.č. 501/2006 Sb. a ii) minimální 2 m vzdálenosti o společných hranic pozemků - jen s výjimkou umístění rodinného domu, garáže, a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. s ohledem na charakter zástavby - není podmíněno uplatněním těchto námitek ze strany vlastníka sousední nemovitosti včetně jejich určitého odůvodnění přímým dotčením jeho vlastnického práva, např. zastíněním, ztrátou oslnění, narušením pohody bydlení, kvality prostředí, soukromí i pocitů stísněnosti, nýbrž je to ex offio zákonnou povinností, jak ze strany stavebníka, tak i ze strany stavebního úřadu v rámci meritorního posuzování stavebního záměru (přiměřeně platí i v režimu stavebního zákona č. 283/2021 Sb.)

První autorský odborný časopis

9

Stanoví-li stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní právní předpisy, výslovně, že stavba (stavební záměr) včetně jejího umístění musí splňovat určité objektivně stanovené obecné požadavky na výstavbu (měřitelné, vypočitatelné, předložení určitého dokladu, včasné vybudování atd.) musí tyto skutečnosti stavební úřad v územním nebo stavebním řízení včetně společného ve smyslu ustanovení § 3 správního řádu ex offo řádně a úplně posoudit a ověřit, jinak je v dotčeném (chybějícím) rozsahu jeho meritorní územní rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení, kterým se stavební záměr schvaluje, včetně společného, neúplné a tudíž nesprávné, a to bez ohledu na to, zda a s jakým odůvodněním přímého dotčení jeho vlastnického práva vlastníkem sousední nemovitosti v tomto rozsahu uplatnil námitku.

10

V rozsahu „objektivních námitek“ nesplnění výslovně stanovených a měřitelných obecných požadavků na výstavbu potažmo podmínek, jejichž dodržení či splnění výslovně stanoví stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní právní předpisy, mají námitky vlastníka sousední nemovitosti převážně „kontrolní“ funkci, kterými vlastník sousední nemovitosti stavební úřad předem upozorňuje/signalizuje, které výslovně stanovené obecné požadavky na výstavbu či které podmínky v rozporu s výslovnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, jakož i zvláštních právních předpisů, dle něj stavební záměr včetně projektové dokumentace nemá splňovat.

11

Vlastník sousední nemovitosti coby účastník územního řízení o umístění stavby a stavebního řízení o vydání stavebního povolení včetně společného je v souladu se zákonem v dobré víře, že stavební úřad ex offo bez dalšího sám objektivně posoudí a ověří všechny výslovně stanovené a měřitelné obecné požadavky na výstavbu (např. vzájemná vzdálenost staveb dle § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., minimální vzdálenost 2 m od společných hranic pozemků, výšková úroveň okolní zástavby, půdorysný rozsah okolních/sousedních budov) **nebo doložitelné** (včasné napojení na zdroj vody, předložení pohledů záměru v zástavbě a krajině, geologický průzkum), **které stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní právní předpisy, výslovně stanoví jako obligatorní (srov. „stavba musí, nesmí, stavební povolení nelze vydat...“) pro vydání kladného meritorního rozhodnutí, aniž by tato porušení výslovně stanovených měřitelných nebo doložitelných obecných požadavků na výstavbu včetně projektové dokumentace musel vlastník sousední nemovitosti v řízení před stavebním úřadem I.stupně sám namítnout.**

12

Je vyloučeno, aby stavební úřad posuzoval obligatorní měřitelné nebo doložitelné obecné požadavky na výstavbu včetně projektové dokumentace, jakož i předložení stanovených dokladů, v závislosti na tom, zda a v jakém rozsahu vlastník sousední nemovitosti uplatnil námitky, jen s výjimkou.

a) „subjektivních námitek“ (např. narušení pohody bydlení, kvality prostředí, pocity stísněnosti, narušení soukromí, vše nad rámec vzájemných odstupů staveb a nad rámec minimální vzdálenosti stavby od společných hranic pozemků, budoucích neměřitelných imisí), které jsou pocitové a tudíž objektivně neměřitelné,

b) sporných okolností věci, např. sporného okraje budovy

13

Je nepřípustné zhojit podstatné (nikoli nepatrné) porušení měřitelných nebo doložitelných obecných požadavků na výstavbu včetně projektové dokumentace, které pro stavební záměr výslovně stanoví stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, jakož i zvláštní právní předpisy tím, že je vlastník sousední nemovitosti v prekluzivní lhůtě řádně nenamítl, a to i proto, že vlastník sousední nemovitosti jako účastník územního nebo stavebního řízení včetně společného po právu předpokládá, že takovéto výslovně stanovené měřitelné nebo doložitelné obecné požadavky na výstavbu potažmo podmínky stavební úřad ex offo sám řádně (úplně) posoudí o ověří.

První autorský odborný časopis

- 14** Obecné instituty stavebního práva pohody bydlení, kvality prostředí a ochrany soukromí včetně pocitů stísněnosti jsou primárně nedílně obsaženy již v základních institutech stavebního práva ve vztahu k sousedním nemovitostem, a to: i) vzájemného odstupu staveb dle § 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. a ii) minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků včetně zákazu stavebních otvorů ve stěně orientované k sousednímu pozemku, když subjektivní námitky vlastníka sousední nemovitosti v tomto rozsahu jsou samostatně relevantní jen tehdy, pokud jsou namítány nad vlastní rámec výslovně stanovených a měřitelných minimálních vzdáleností (srov. „minimální“).
- 15** Měřitelné vzájemné odstupy staveb (§ 25 odst. 2 až 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) a minimální 2 m vzdálenost stavby od společných hranic pozemků ve vztahu k vlastníkovi sousední nemovitosti stanoví všeobecnou (objektivizovanou) krajní mez únosnosti, jejímž nedodržením zásadně dochází k nepřiměřenému narušení pohody bydlení, kvality prostředí, pocitům stísněnosti a nepřiměřenému narušení soukromí, s výjimkou stavební proluky vymezené půdorysným rozsahem vymezeným šířkou bočních stěn sousedních budov a na ně bezprostředně navazujících.
- 16** **Výjimkou vylučující samo o sobě narušení pohody bydlení, kvality prostředí, pocitů stísněnosti a soukromí i při nedodržení stanovených měřitelných vzájemných odstupů staveb a nedodržení minimální 2 m vzdálenosti stavebního záměru budovy, která není rodinným domem, od společných hranic pozemků, jsou atypické případy, kdy - mimo režim stavební proluky - sousední nemovitost bez stavebních otvorů ve stěně orientované na stavební pozemek je minimálně ve stejné výšce umístěna až na společnou hranici pozemků, takže „zrcadlovým“ umístěním stavebního záměru na hranici pozemku nemůže objektivně dojít k přímému dotčení vlastnického práva vlastníka takových sousedních nemovitostí.**
- 17** Absence námitek vlastníka sousední nemovitosti v územním a stavebním řízení včetně společného nezbavuje stavební úřad, aby řádně (úplně) posoudit stavební záměr, zda splnil měřitelné nebo doložitelné obecné požadavky na výstavbu dle: i) stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, ii) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a iii) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 193 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., dále např. dle § 94o stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) a řádně ověřil, zda iv) dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, v) zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem, jakož dále vi) ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby, jsou-li měřitelné.
- 18** **Vlastník sousední nemovitosti má právo ve svém odvolání proti kladnému rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebnímu povolení včetně společného úspěšně namítnout očividné a podstatné nesplnění a porušení určitých měřitelných nebo doložitelných obecných požadavků na výstavbu, které musí stavební záměr na základě výslovných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, jakož i zvláštních právních předpisů, splňovat, a které ve své podstatě mimo jiné chrání i vlastnické právo vlastníka sousední nemovitosti včetně nedodržení měřitelných vzájemných odstupů staveb, minimální 2 m vzdálenosti od společných hranic pozemků, požárních odstupů a požárně nebezpečného prostoru, atd., a to i tehdy, pokud tato porušení v prekluzivní lhůtě sám nenamítl, neboť mu nelze klást k tíži, že měl předvídat, že stavební úřad poruší svoje zákonné povinnosti řádně (úplně) posoudit a ověřit všechny objektivně měřitelné nebo doložitelné obecné požadavky na výstavbu potažmo podmínky nebo jinak se bez těchto námitek jimi v rozporu s právními předpisy nebude zabývat.**

19

Jsou-li sousední nemovitosti nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky) nebo chráněné přírodní nebo krajinné entity, není v rozsahu přímého dotčení tohoto vlastnictví odvolání vlastníka sousední zákonem chráněné nemovitosti proti kladnému územnímu rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebnímu povolení včetně společného ve veřejném zájmu nijak omezeno, a to ani v rozsahu tzv. pocitových/neměřitelných námitek včetně pohody bydlení, kvality prostředí, stísněnosti či ochrany soukromí, znehodnocení nemovitostí atd.

JUDr. Luboš Chalupa