



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

Přítomni: Flegel (ČSSP), Jindrová (ČSSP, MHMP), Pejtová (SÚ Mladá Boleslav, ČSSP), Konečný (ČSSP), Strnad (SÚ Český Brod, ČSSP), Kejvalová (ČSSP), Dolejšová (AK, ČSSP), Krejčí (AK, ČSSP), Krejčíková (KUSK, ČSSP), Holendová (KUSK, ČSSP), Hofmannová (ČSSP, SÚ Říčany), Kadlec (MHMP, ČSSP), Vondrášek (UMČ P2, ČSSP), Machata (ČSSP, MMR), Kubík (Magistrát Plzeň, ČSSP), Drobná (MHMP, ČSSP), Škubnová (SÚ Praha 5, ČSSP), Vašíková (VOP, ČSSP), Neubauerová (VOP, ČSSP), Nováček (ČSSP, SÚ Praha 3), Krejčová (ČSSP), Bukovský (ČKAIT, ČSSP), Kaderka (AI, ČSSP), Báša (KUSK, ČSSP), Dalešická (ČSSP, ČKAIT), Nedoma (Komora geodetů, ČSSP), Zelenková (ČSSP, AK)

1. Flegel zahájil zasedání, přivítal přítomné a přednesl návrh programu.

2. Byla podána informace k rekodifikační iniciativě MMR, které představilo principy reformy územního plánování. Cílem komplexní rekodifikace je vybudovat moderní, flexibilní a strategicky řízený systém plánování rozvoje a využití území, který reaguje na aktuální společenské, ekonomické a environmentální výzvy.

Nový návrh zavádí víceúrovňový subsidiární model plánování – obecní a aglomerační, krajský a státní – s jasným rozdělením rolí a odpovědností.

Mezi některé z klíčových bodů návrhu patří:

- Jasně věcné cíle plánování zaměřené na kvalitu života, ochranu přírodních hodnot a konkurenceschopnost regionů.
- Zavedení závazných zástavbových plánů pro rozhodování o konkrétní výstavbě.
- Flexibilní nástroje financování rozvoje, jako jsou odvody za zhodnocení pozemků nebo plánovací smlouvy.
- Podpora meziobecní spolupráce v plánování rozvoje a možnost tvorby plánů na úrovni metropolitních oblastí.
- Ochrana krajiny a zamezení neefektivní expanze zástavby, např. zrušením neaktivních rozvojových ploch starších 10 let.
- Zavedení akceleračních zón pro výstavbu dostupného bydlení v exponovaných lokalitách.

Návrh reformy čeká další rozpracování a proces hodnocení dopadů regulace (RIA), kdy se bude posuzovat přínos různých variant návrhů oproti dnešnímu stavu. MMR plánuje další kola jednání s odbornou veřejností, kraji a obcemi. Věcný záměr reformy resort předloží do konce tohoto roku.

3. Byla podána informace k šetření ÚOHS ve vztahu k podnětu k přezkoumání praxe HMP při uzavírání plánovacích smluv a souladu se z.č. 134/2016 Sb.



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

4. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 5. 2025, č.j. 7 As 323/2023 – k výkladu ust. § 51 odst. 2 SŘ a povinnosti provést ohledání v rámci dodatečného povolení a umožnit účastníkům být přítomen ohledání.

Pokud tomu tak není, jde podle NSS o podstatnou vadu řízení, důvod zrušení rozhodnutí. Důsledkem pochybení znemožňujícího přítomnost účastníka řízení (souseda posuzované stavby) na ohledání stavby je dokonce prolomení koncentrace námitek podle stavebního zákona, jestliže účastníci byli v důsledku nesprávného postupu stavebního úřadu omezeni v možnosti vznášet námitky. V daném případě ohledání proběhlo dříve, než stavební úřad stěžovatelkám oznámil, že vede řízení o žádosti o dodatečné povolení, čímž jim zcela bezpochyby odňal právo účastnit se provádění tohoto ohledání. Toto pochybení nenapravil ani odvolací orgán např. tím, že by ohledání provedl sám s umožněním jejich přítomnosti.

Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona *stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b) [tj. tzv. černé stavby prováděné bez přivolení stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem]. V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; **ohledání na místě je povinné.** Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.*

Oproti tomu podle § 133 odst. 1 stavebního zákona *kontrolní prohlídku rozestavěné stavby provádí stavební úřad ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby; může provést kontrolní prohlídku též u nařízených udržovacích prací, u odstraňované stavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.*

V rozsudku č. j. 2 As 69/2014-57 Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost směřující proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 2. 2014, č. j. 57 A 9/2013-66, jenž byl posléze schválen k publikaci pod č. 3190/2015 Sb. NSS s právní větou, podle níž *ustanovení § 172 stavebního zákona upravující vstupy na pozemky a do staveb nevylučuje účastníky řízení z možnosti být přítomni ohledání na místě samém.* Nejvyšší správní soud v bodě 13 rozsudku č. j. 2 As 69/2014-57 k tomu doplnil závěr, že v kontextu základních zásad správního řízení z § 51 odst. 2 správního řádu „*vyplyvá povinnost správního orgánu provádět důkazy pouze za předpokladu, že poskytne účastníkovi řízení možnost být*



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

přítomen jejich provádění. I ve správním řízení se pak uplatní ústavně zaručené právo účastníka řízení vyjádřit se ke všem prováděným důkazům ve smyslu čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jedním z účelů ústního jednání spojeného s ohledáním na místě je přispět ke zjištění stavu věci bez důvodných pochybností (§ 3 správního řádu). Z judikatury Nejvyššího správního soudu pak vyplývá, že ohledání je jeden z nejbezpečnějších důkazů umožňujících správnímu orgánu, aby si mohl na základě vlastního pozorování a přímého srovnání zjištěných skutečností s výsledky dosavadního šetření učinit potřebné závěry pro rozhodnutí (důležitost ohledání jako důkazního prostředku lze v nyní posuzované věci spatřovat i v tom, že ohledání na místě je v řízení o dodatečném povolení stavby povinné), a účastníci řízení musí být k ohledání přizváni, mají právo klást otázky svědkům, popř. znalcům, jsou-li přítomni (viz rozsudek ze dne 15. 9. 2005, č. j. 5 As 38/2004-74; všechna v tomto rozsudku citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná z www.nssoud.cz). Ustanovení § 54 správního řádu umožňuje správnímu orgánu uložit povinnost strpět ohledání věci mimo jiné uživateli věci a za předpokladu dodržení zákonných podmínek pro využití tohoto institutu se uplatní i ve střetu s nedotknutelností obydlí garantovanému čl. 12 Listiny základních práv a svobod (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2010, č. j. 8 As 42/2009-242). Správní řád také zná prostředky pro zajištění účelu a průběhu řízení (srov. § 58 a násl. správního řádu).“

Tento výklad § 129 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 51 odst. 2 správního řádu je v judikatuře Nejvyššího správního soudu ustálený. Uplatní se dokonce i pro ohledání stavby v řízení o odstranění stavby (rozsudek č. j. 5 As 93/2018-32, body 20-24) nebo v řízení o vydání společného povolení (rozsudek ze dne 26. 4. 2017, č. j. 6 As 339/2016-26, bod 20). Důsledkem pochybení znemožňujícího přítomnost účastníka řízení (souseda posuzované stavby) na ohledání stavby je dokonce prolomení koncentrace námitek podle stavebního zákona, jestliže účastníci byli v důsledku nesprávného postupu stavebního úřadu omezeni v možnosti vznášet námitky.

5. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5.6. 2025 č.j. 6 As 177/2024 – podmínky odstranění stavby

Správní orgány zároveň musejí brát v řízení o odstranění stavby v potaz, že nařízení odstranění stavby představuje razantní zásah do práv vlastníka stavby, neboť realizace tohoto rozhodnutí vede k právnímu i faktickému zániku nemovitosti. Správní orgány proto jsou povinny postupovat s velkou pečlivostí a opatrností. Stavební úřad i soud z těchto zásad pro nařízení odstranění „historických“ staveb správně vycházeli a dospěli k závěru, že existují indicie, dle kterých sporné stavby mohly být povoleny.

Podle NSS v projednávané věci nelze odhlížet od toho, že posuzované stavby vznikly před desítkami let a správní orgány k nim nedisponovaly žádnými listinami týkajícími se povolení staveb, a to ani od vlastníka staveb, ani na dožádání v archivu. Absence jakýchkoli povolovacích dokumentů ovšem nemohla, jak vyplývá z výše uvedeného, představovat jediný a stěžejní důkaz o nepovolení staveb, nýbrž bylo nezbytné tuto (jinak klíčovou) okolnost poměřit s dalšími zjištěnými skutečnostmi. Jestliže stavebník v průběhu správního řízení doložil informace (indicie), které svědčily předchozímu povolení staveb a které vyvažovaly absenci jakéhokoli historického rozhodnutí týkajícího se jejich povolení či vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, nemohlo být nařízeno jejich odstranění. Správní



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

orgány totiž nemohly unést důkazní břemeno k prokázání, že stavby byly postaveny bez zákonem vyžadovaného povolení. Nejvyšší správní soud nepomíjí, že plynutí času nepovolenou stavbu nelegalizuje a že z hlediska prokázání nelegálnosti stavby vybudované ve vzdálené minulosti se správní orgány ocitají ve složité důkazní situaci. Stále však platí, že pro nařízení odstranění stavby musí být prokázáno, že posuzovaná stavba vznikla bez příslušného povolení, a tento závěr není relevantně zpochybněn jinými zjištěnými skutečnostmi (indiciemi).

Vydané kolaudační rozhodnutí nenahrazuje soulad provedení stavby s platným stavebním povolením. Okolnost, že byl následně vydán kolaudační souhlas k užívání stavby, proto nemůže být důvodem bezpředmětnosti dalšího vedení řízení o odstranění stavby (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 2. 2018 č. j. 7 As 70/2017-29, č. 3722/2018 Sb. NSS, či ze dne 5. 2. 2025, č. j. 8 As 126/2024-41).

Nepovolení stavby neprokazuje ani skutečnost, že bylo požádáno o její dodatečné povolení a k němu nebyly nedoloženy náležité podklady. Řízení o dodatečném povolení stavby a řízení o odstranění stavby jsou dvě samostatná správní řízení, v nichž stavební úřad zkoumá naplnění odlišných zákonných podmínek, a proto je nelze směšovat. Proto také neobstojí námitka, že právem předvídaným postupem ve skutkově totožné množině případů je dodatečné povolení stavby nebo případně její pasportizace dle § 125 stavebního zákona. Řízení o dodatečné povolení stavby představuje řízení, které může, ale nemusí následovat řízení o odstranění stavby. Jestliže v dané věci nebyly shledány podmínky pro odstranění stavby, je jakákoli argumentace nutností dodatečného povolení stavby či její nutnou pasportizací nepřipadná. Pokud nebylo shromážděnými důkazy prokázáno, že sporovaná stavba byla postavena nepovoleně, nejedná se o obcházení zákona, nýbrž o akceptaci shora vymezených pravidel platících pro nařízení odstranění stavby jakožto významného zásahu do vlastnického práva.

6. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 201/2022 ze dne 3.6.2025 – posuzování hlukové zátěže

Pokud je předmětem řízení je dodatečné povolení stavby, budou následovat další fáze řízení, v jejichž rámci dle závazných stanovisek dojde k dalšímu měření hlukové zátěže. Z tohoto pohledu by měly být řešeny nejen odhady hlukové zátěže a následně především její skutečný obraz. Dojde tedy k posouzení, zda jsou hygienické limity dodržovány i v reálném provozu. Uvedené konvenuje závěrům Nejvyššího správního soudu uvedeným v rozsudku ze dne 20. 2. 2014, č. j. 7 As 13/2013-32: „*Nejvyšší správní soud se také zabýval stížní námitkou týkající se nesprávného posouzení odkládání vyřešení možného překračování hluku až do fáze kolaudace a ochrany před nadlimitním hlukem v průběhu výstavby. Stavební úřad vycházel ze stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 13. 12. 2006, podle kterého hluk ze stavební činnosti nebude překračovat v chráněném venkovním prostoru staveb hygienický limit. Součástí projektové dokumentace byla i studie šíření hluku ze silniční dopravy, kdy byl investorem doplněn návrh opatření o výměnu oken ve stávajících konkretizovaných objektech. Hygienická stanice hl. m. Prahy pak souhlas s dokumentací pro stavební řízení vázala na splnění podmínek, že stavebník provede protihlukové úpravy, ke kolaudaci doloží vyjmenované podklady a měření hluku ze všech zdrojů*



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

včetně dopravy prokazující, že jsou dodržovány hygienické limity hluku pro chráněné venkovní i vnitřní prostory pokračování staveb. Při zpracování dokumentace pro stavební řízení tak bylo vycházeno z akustických studií, které reagovaly na konkrétní situaci v místě. Akustické studie podle městského soudu mohou modelovat určitou situaci, ale nemohou být tak přesné jako měření provedené v konkrétním čase a místě. S tímto názorem městského soudu se Nejvyšší správní soud ztotožňuje, a proto nepovažuje za nezákonné, je-li požadováno předložení měření hluku jako podklad k rozhodování o povolení užívání stavby, neboť až v této fázi bude moci být jednoznačně zjištěno, jaké hladiny hluk ze staveb a z dopravy skutečně dosáhne. Za nepatřičné považuje Nejvyšší správní soud tvrzení stěžovatele, že se jedná o odkládání řešení zásahu do doby, kdy je velmi nepravděpodobné, že by kvůli možnému překračování limitů hluku nebylo povoleno užívání stavby. Jedná se o stěžovatelovu nepodloženou spekulaci, protože jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo rozpor s podmínkami stanovenými v ust. § 119 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad kolaudační souhlas nevydá a rozhodnutím užívání stavby zakáže. Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného nepovažoval ani tuto stížní námitku za důvodnou.“

7. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 281/2024 ze dne 12.6.2025 – k výkladu ust. § 86 odst. 3 SZ 2006 ve znění do roku 2018, souhlas vlastníka pozemku a jeho odvolatelnost

Město vysloвило souhlas s umístěním záměru ve svém jednostranném právním jednání (usnesení Rady). Tento souhlas stavebník přiložil k žádosti o územní rozhodnutí. Následně město uvedlo, že výslovně nesouhlasí s umístěním záměru a „*odvolává tímto v plném rozsahu jakýkoliv svůj dříve vydaný souhlas*“ s umístěním záměru na svých pozemcích. Stavebník podal k soudu žalobu na určení neplatnosti odvolání souhlasu s umístěním stavby. Soud řízení zastavil a věc postoupil stavebnímu úřadu. Posouzení této otázky podle něj nenáleželo soudům rozhodujícím v občanském soudním řízení, ale stavebnímu úřadu.

Podle § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 byl žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí povinen přiložit *doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám*. Pokud žádným z těchto dokladů nedisponoval, byl povinen podle odst. 3 téhož ustanovení předložit *souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit*.

Krajský soud s odkazem na judikaturu NSS uvedl, že smyslem souhlasu podle § 86 odst. 3 stavebního zákona je zajistit, aby byl vlastník pozemku *seznámen* se záměrem (rozsudky č. j. 9 As 310/2017-164, bod 91, a č. j. 6 As 126/2020-47, bod 23). V územním řízení není rozhodující, zda stavebník disponuje soukromoprávním titulem k provedení stavby. Z čl. V kupní smlouvy č. 238/2010 (především z první věty) podle krajského soudu vyplývá, že město bylo seznámeno se záměrem stavebníka provést stavbu papírny na pozemcích města, jež byly předmětem kupní smlouvy, a dokonce stavebníkovi za tímto účelem hodlalo převést vlastnické právo k těmto pozemkům. Skutečnost, že k věcněprávním účinkům smlouvy nakonec nedošlo, není podle krajského soudu podstatná. Dohoda vlastníka pozemku se stavebníkem o výstavbě konkrétního záměru v území představuje zpravidla souhlas podle § 86 odst. 3



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

stavebního zákona (rozsudek NSS ze dne 25. 10. 2024, č. j. 7 As 213/2023-51, bod 22). Krajský soud tak uzavřel, že žalovaný v napadeném rozhodnutí správně uvedl, že kupní smlouva obsahuje souhlas ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona.

Podle krajského soudu nemá souhlas podle § 86 odst. 3 stavebního zákona ani jednostranné obligační účinky. Nezakládá tedy právo realizovat stavbu na cizím pozemku. Smyslem a účelem souhlasu podle § 86 odst. 3 stavebního zákona není umožnit jiné osobě užívat cizí pozemek. Uvedený institut by se měl podle krajského soudu spíše nazývat dokladem o tom, že vlastník pozemku byl se záměrem obeznámen. Proto podle krajského soudu NSS zdůrazňuje, že smyslem souhlasu je zajistit, že vlastník bude seznámen se záměrem, o němž bylo vedeno řízení. Skutečnost, že byl vlastník seznámen s tím, že na jeho pozemku může být umístěn záměr (z hlediska veřejnoprávního), nelze z povahy věci vzít zpět či odvolat. I přes odvolání souhlasu je město nadále seznámeno se záměrem stavby papírny na svých pozemcích ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona.

NSS se neztotožnil se závěrem krajského soudu, podle něhož jde pouze o to, zda se vlastník pozemku se záměrem *seznámil*. Platí, že souhlas vlastníka pozemku zajišťuje, že územní řízení nebude vedeno bez jeho vědomí (rozsudek NSS č. j. 9 As 310/2017-164, bod 90). Samotným souhlasem není nakládáno s majetkem a pro územní řízení je dostačující vědomost vlastníka pozemku o tom, že se řízení vede (tamtéž, bod 91). Těmito závěry však kasační soud pouze vymezil, že samotný souhlas s umístěním stavby ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona nemá soukromoprávní důsledky pro nakládání s majetkem. Podle NSS má souhlas s umístěním stavby podobu jednostranného právního jednání; jde o projev vůle s veřejnoprávními důsledky. Podle právní úpravy účinné pro projednávanou věc bylo možné souhlas s umístěním stavby jako jednostranné právní jednání odvolat. Pokud by v průběhu řízení vzal vlastník svůj souhlas zpět, jednalo by se o podstatnou vadu žádosti (Humlíčková, P. § 86. In: Vávrová, E., a kol. *Stavební zákon: Praktický komentář*. Wolters Kluwer. Dostupné z: www.aspi.cz). Souhlas nelze odvolat po právní moci rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 3. 8. 2016, č. j. 1 As 170/2016-36, bod 23).

NSS shrnuje, že krajský soud pochybil v závěru, že souhlas s umístěním záměru ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona může být pouhým seznámením se se záměrem a že jako takový jej není možné odvolat.

8. Rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 33/2024 ze dne 27.5.2025 – k výkladu ust. § 86 odst. 2 písm.c) SZ 2006, stanoviska vlastníka dopravní infrastruktury - komunikace

Podle soudu absence stanoviska vlastníka veřejné dopravní infrastruktury nevede k nezákonnosti napadeného rozhodnutí. Žalobní námitka brojila proti tomu, že stavební úřad rozhodl v rozporu s § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona bez stanoviska vlastníka přilehlé účelové komunikace.

Stavební úřad této námitce nepřisvědčil, neboť dopravní obslužnost a přístupnost stavebního pozemku měl za vyřešenou povolením a zkolaudováním sjezdu na sousední komunikaci. Navíc je pozemek zatížen



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch stavebního pozemku. Proto konstatoval, že již není třeba žádné další opatření stavebního ani silničního správního úřadu ani stanovisko vlastníka komunikace.

Dle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona „*k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem*“. Toto ustanovení se užije i v řízení o dodatečném povolení podle § 129 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého mj. platí, že „*jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí*“.

Podle soudu ust. § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona vyžaduje předložení *stanoviska* vlastníka veřejné dopravní infrastruktury, tj. nikoli nutně jeho souhlas. Zároveň se nejedná o stanovisko závazné, jímž by byl stavební úřad striktně vázán. Tato povinnost je tedy splněna i případným předložením nesouhlasného stanoviska (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. 11. 2020, č. j. 43 A 112/2018-40, odst. 30 a 31). Shodný závěr dovodil i NSS v rozsudku ze dne 19. 11. 2020, č. j. 7 As 52/2020-20, odst. 26.

NSS v rozsudku ze dne 19. 3. 2025, č. j. 6 As 84/2024-36, odst. 12, dospěl k opačnému závěru (zopakoval jej i v rozsudku ze dne 19. 5. 2025, č. j. 9 As 237/2023-41, odst. 24). Uzavřel, že „*ačkoli stavební zákon hovoří pouze o stanovisku, z podstaty věci se musí jednat o souhlasné stanovisko, tedy je třeba, aby vlastník dotčené infrastruktury souhlasil s navrženým záměrem [srov. též MALÝ, S. Komentář k § 86]*“. Odkazovaný komentář konstatuje, že „*je z podstaty věci nepochybné, že musí jít o „souhlasná stanoviska“, tj. souhlasy vlastníků infrastruktury k zamýšleným „zásahům“ do ní*“.

Krajský soud však zaujal jiný názor a podle něj *není nepochybné*, že by stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury podle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona muselo být nezbytně souhlasné. Soud předně odkazuje na textaci a systematiku § 86 odst. 2. Stavební zákon zde explicitně rozlišuje, zda žadatel k žádosti připojuje *souhlas* k umístění stavebního záměru podle § 184a [písm. a)], *stanovisko* vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury [písm. b)] nebo *smlouvy* s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury [písm. c)]. Každý z těchto podkladů plní (částečně) jiný účel a stavební zákon jím sleduje ochranu rozličných zájmů. Zároveň je zřejmé, že stavební zákon určuje, ve kterých případech musí být daný podklad *souhlasný*.

V případě závazných stanovisek dotčených orgánů zákon rovněž nehovoří o tom, že by musela být souhlasná [§ 86 odst. 2 písm. b), § 110 odst. 2 písm. c) stavebního zákona]. Nicméně v případě nesouhlasného závazného stanoviska je zamítnutí žádosti přímým důsledkem obecné úpravy ve správním řádu (viz jeho § 149 odst. 6). Taková úprava však u stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury absentuje, což implikuje, že se nejedná o podklad pro správní orgán závazný.

NSS v rozsudku č. j. 6 As 84/2024-36 vycházel z toho, že je-li veřejná infrastruktura dotčena, nutně to vede k povinnosti předložit souhlasné stanovisko dle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, a to patrně



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

proto, že je zasahováno do vlastnického práva jejího vlastníka. K ochraně jeho vlastnického práva však slouží primárně nutnost předložení jeho souhlasu dle § 184a stavebního zákona, který je žadatel povinen k žádosti připojit, pokud by svůj stavební záměr hodlal uskutečnit právě na pozemku či stavbě vlastníka dotčené infrastruktury. V tomto ohledu nelze pomíjet, že i např. vodovodní a kanalizační přípojky jsou samostatnou stavbou, a proto pokud by byla jejich vlastníkem osoba odlišná od žadatele, bylo by obecně třeba k žádosti o umístění a povolení stavby předložit doklad prokazující právo žadatele založené smlouvou provést stavbu, případně právo odpovídající věcnému břemenu (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2020, č. j. 45 A 156/2017-123, odst. 80). Obdobně by to platilo i v případě, pokud by stavební záměr zahrnoval např. úpravu pozemní komunikace, na níž se připojuje.

Zájmy vlastníka dotčené infrastruktury (a současně i veřejné zájmy) jsou dále chráněny i prostřednictvím povinnosti žadatele připojit k žádosti smlouvu s ním, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury. Pokud by tedy stavební záměr vyvolal potřebu např. zvýšit stávající infrastrukturní kapacity, nemůže se tak stát bez dohody s jejím vlastníkem. Stavební úřad by nemohl povolit stavbu, o níž by neměl na základě předložené smlouvy doloženo, že stavební záměr bude možné bezpečně a standardně užívat s ohledem na zajištěný přístup, odvod odpadních vod, přívod vody apod. Pokud by tyto podmínky pro užívání stavby splněny nebyly, mohlo by dojít k ohrožení i různých veřejných zájmů (např. v oblasti ochrany životního prostředí, požární bezpečnosti či bezpečnosti silničního provozu atd.).

Ve stanovisku dle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona se pak vlastník veřejné dopravní a technické infrastruktury vyjadřuje k *možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem*. Stavební úřad totiž musí mít k dispozici relevantní údaje o tom, zda napojení stavby na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nic nepřekáží.

Obecně totiž platí, že při posuzování žádosti o vydání dodatečného povolení musí stavební úřad vždy zkoumat, zda je dostatečně zajištěn přístup (příjezd) na pozemek a ke stavbě a zda je zabezpečeno i napojení na nezbytnou technickou infrastrukturu [viz § 90 odst. 1 písm. b), § 111 odst. 1 písm. c) stavebního zákona užitě na základě jeho § 129 odst. 2]. Zda lze stavbu dodatečně povolit tak, aby neexistovaly skutečnosti bránící jejímu užívání, stavební úřad přezkoumá právě na základě doložených stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, která stanoví podmínky k možnosti a způsobu napojení. Stanoviska vlastníků dané infrastruktury se mohou vázat i na podmínky, které vyplývají ze stanovených ochranných a bezpečnostních pásem kolem infrastruktury. Stavební úřad především zjišťuje, zda neexistují překážky, jejichž odstranění není stavebník projednávané stavby schopen ze své pozice jakkoliv ovlivnit či zajistit.

Právě z tohoto důvodu je právem stavebníka požadovat od vlastníka (správce) dotčené infrastruktury stanovisko a současně je jeho povinností je stavebnímu úřadu předložit (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 2. 2015, č. j. 2 As 34/2013-28). V uvedeném rozsudku NSS ve vztahu ke stanovisku vlastníka vodovodu a kanalizace konstatoval, že „subjektivní postoj vlastníka (provozovatele) vodovodu a kanalizace k záměru stavebníka připojit se na tyto sítě je irelevantní, neboť taková povinnost mu plyne přímo ze zákona. Jedinou výjimkou je případ, kdy takovému postupu brání kapacitní či technická omezení.“



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

Z usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 25. 9. 2018, č. j. Konf 54/2017-11, vyplývá, že „jsou-li námitky opřeny o nedostatečné kapacitní možnosti stávající kanalizace, respektive o jiné technické důvody, které by mohly napojení na kanalizaci bránit, nejedná se o námitku občanskoprávní povahy, natož pak námitku týkající se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv, kterou by si podle § 114 odst. 3 věty za středníkem stavebního zákona nemohl posoudit jako otázku předběžnou přímo stavební úřad v řízení o dodatečné povolení stavby.“

Podle soudu je stavební úřad oprávněn posoudit námitku vlastníka veřejné dopravní či technické infrastruktury, který vyjádřil nesouhlas s připojením stavby na tuto infrastrukturu z důvodu, že stavba infrastruktury nesplňuje kapacitní, technické a právní podmínky pro provozování pro veřejnou potřebu, neboť tato námitka nesouvisí s vlastnickým právem (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 45 A 156/2017-123, odst. 69). K ochraně vlastnického práva vlastníka veřejné dopravní či technické infrastruktury slouží primárně instituty jiné. Stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury proto není pro stavební úřad závazné a není jediným možným prostředkem, jak stavební úřad zjišťuje možnosti a způsob napojení stavby na infrastrukturu – stavební úřad např. může přikročit k místnímu šetření, zohlednit obsah smluv, v níž se vlastník infrastruktury zaváže pro stavebníka zajistit napojení, či zohlednit obsah již vydaných a pravomocných povolení, která se příslušné infrastruktury týkají. Ani nesouhlasné stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení stavby tak nebrání vydání povolení stavby, je-li prokázáno jinak, že stavba má či bude mít zajištěnu dopravní a technickou obslužnost (k tomu viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2022, č. j. 54 A 34/2020-44).

9. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 203/2024 ze dne 6.5.2025 – žaloba proti nečinnosti ve věci zahájení odstranění stavby jako zneužití práva

Při zohlednění okolností věci, především však toho, že úsilí stěžovatele o odstranění předmětného okna představuje zásah do předchozího cca. čtyřicetiletého pokojného stavu, je třeba na žalobu na ochranu před nezákonným zásahem, která by jako jediná mohla přicházet do úvahy, nahlížet jako na zneužití práva ze strany stěžovatele. V konkrétní věci nad zájmy stěžovatele převažuje princip právní jistoty, z něhož vyplývá požadavek, aby byly zásahy veřejné moci do soukromé sféry zásadně limitovány během času (rozsudek NSS ze dne 19. 2. 2009, čj. 1 Afs 15/2009-105, č. 1837/2009 Sb. NSS).

Žaloba není přípustná za situace, kdy z žalobního tvrzení ani z dokumentů doložených žalobcem nevyplývá, že by žalovaným jako stavebním úřadem bylo vedeno řízení o odstranění stavby. Z dokumentů doložených žalobcem naopak vyplývá, že žalovaný opakovaně neshledal důvody pro zahájení řízení. Za této situace není podaná nečinnostní žaloba přípustná. Nečinnostní žalobou se totiž nelze domáhat vydání rozhodnutí v řízení, které neprobíhá.



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

Cílem žaloby bylo přimět stavební úřad k zahájení řízení o odstranění stavby, v němž by bylo odstranění nepovolené stavby nařízeno. K tomu krajský soud uvedl, že rozšířený senát NSS v rozsudku ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS (dále též „rozsudek ŽAVES“) dovodil, že v případech, kdy je správní orgán nečinný a nezahájí řízení o odstranění nepovolené stavby zasahující do hmotných práv žalobce, má žalobce za splnění stanovených podmínek možnost domáhat se ochrany prostřednictvím zásahové žaloby podle § 82 a násl. s. ř. s. Žalobce k ochraně svých práv zvolil nesprávný žalobní typ. Jelikož žalobce v důsledku volby nesprávného žalobního typu nesmí utrpět újmu, je povinností soudu jej poučit o možnosti zvolit správný žalobní typ a dát mu prostor pro případnou úpravu žaloby. Tato povinnost však neexistuje tam, kde by správně zvolená žaloba nebyla přípustná, např. z důvodu nesplnění podmínek řízení. Krajský soud dále poukázal na závěry uvedené v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ŽAVES, ze dne 14. 10. 2022, č. j. 10 As 177/2022-27, ze dne 14. 9. 2023, č.j. 1 As 105/2023-29 a ze dne 31. 1. 2024, č. j. 8 As 84/2023-71. Shrnul, že je sporné, zda předmětné okno vzniklo na základě povolení v roce 1946 nebo bylo vybudováno bez povolení po vydání kolaudačního zápisu ze dne 24. 3. 1965, ale před provedením vnější omítky stavby. Podstatné však je, že vzniklo před mnoha desetiletími. Jedná se tak o situaci velmi podobnou té, kterou řešil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 1. 2024, č. j. 8 As 84/2023-71. Jedná se o stavbu, která vznikla již velmi dávno, žalobce o ní navíc zjevně dlouhodobě ví, protože se jedná o okno směřující na jeho pozemek. Krajský soud proto s odkazem na posledně zmíněný rozsudek Nejvyššího správního soudu konstatoval, že připustit zásahovou žalobu, kterou by se domáhal žalobce zahájení řízení o odstranění stavby vzniklé před mnoha desetiletími, zkrátka nelze.

10. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26.3.2025, č.j. 6 A 107/2024 – nedoložení souhlasu SVJ na situaci je důvodem pro zastavení řízení

V rozsudku ze dne 11. 5. 2022 č.j. 6 As 126/2020-47 Nejvyšší správní soud jednoznačně vysvětlil, že *„souhlas společenství vlastníků dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2018, k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví je udílen osobou oprávněnou jednat za společenství vlastníků.“* Citované judikatorní východisko týkající se souhlasu dle § 184a stavebního zákona dopadá shodně též na nesouhlasný projev vůle vyjádřený dle téhož ustanovení, jak vyslovil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 3. 1. 2024 č.j. 6 As 230/2023-33. A contrario, správní orgány ve stavebním řízení tedy nejsou oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021 č.j. 9 As 262/2020-30, ze dne 4. 3. 2021 č.j. 10 As 336/2019-46 nebo ze dne 24. 8. 2022 č.j. 6 As 79/2021-38), tudíž ani nejsou povinny vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu o nahrazení usnesení shromáždění SVJ.

Je jednoznačné, že vůči stavebnímu úřadu je třeba udělit souhlas, tedy kladné stanovisko nevzbuzující pochyby o akceptaci stavby, a takový souhlas musí být udělen osobou oprávněnou jednat za společenství vlastníků navenek; v daném případě tedy výborem SVJ. Pouhé povědomí společenství vlastníků o stavbě a o probíhajícím správním řízení nelze vykládat jako souhlas; termíny „povědomí“ a „souhlas“ nejsou právně neurčité pojmy, které by vyžadovaly výklad, a nejsou ani vzájemně zaměnitelné. Ani fikce souhlasu, například po uplynutí určité doby, se zde neuplatní, neboť ji zákon neumožňuje. Jinak řečeno,



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

požaduje-li zákon jako nezbytnou podmínku doložení souhlasu určitého subjektu, nelze tento požadavek vyložit jinak, než je dotčený subjekt aktivně a jednoznačně vyjádří svůj souhlas.

11. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2025, č.j. 1 As 315/2024-32 – k ust. § 294 odst. 2 NSZ, k § 134 odst. 4 a odst. 5 SZ 2006 – zásahová žaloba

Vlastník sousedních pozemků dlouhodobě brojí proti stavbě „Jihovýchodní obchvat Havl. Brodu“. Usiloval o to, aby krajský úřad vyzval stavebníka k zastavení prací a ukončení nepovoleného užívání dle § 134 SZ 2006. Krajský úřad nevyhověl, protože stavba je stavebně dokončena a užívána v povoleném zkušebním provozu. Vlastník podal ke KS v Brně žalobu na ochranu proti nezákonnému zásahu

Soud ve věci zásahových žalob rozhoduje podle skutkového stavu ke dni, který existuje a je účinný v době rozhodování soudem. KS vydal usnesení 17. 11. 2024 tj. za účinnosti NSZ. Měl tudíž aplikovat § 294 NSZ nikoliv § 134 SZ 2006. Nová právní úprava upravuje rozhodnutí o zákazu stavební činnosti a zákazu užívání odlišně od § 134 SZ 2006. Ust. § 294 odst. 2 NSZ připouští vydání zakazujícího rozhodnutí jako první úkon v řízení, tak i jeho vydání v „běžném“ správním řízení, které bude nejprve zahájeno a zakazující rozhodnutí bude jeho výsledkem. Jinými slovy podle NSZ tj. v době vydání usnesení KS v Brně, bylo přípustné, aby se stěžovatel domáhal zásahovou žalobou zahájení řízení dle § 294 odst. 1 NSZ. NSS vytkl KS, že měl žalobce poučit o změně právní úpravy tj. o tom, že se může podle NSZ domáhat zahájení správního řízení, jehož výsledkem může být zakazující rozhodnutí. Pokud by KS tak postupoval (poučil žalobce), šetřil by jeho práva na účinnou soudní ochranu a spravedlivý proces.

12. Bylo upozorněno na následující legislativní novinky:

- a) Změna vyhlášky o stanovení obecních stavebních úřadů - návrh se týká vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, ve znění vyhlášky č. 421/2024 Sb., která je prováděcím právním předpisem k NSZ, který vycházel z dosud existujícího rozvržení stavebních úřadů v území. Vyhláška měla taktéž za cíl odstranění neskladebností, k jejichž nápravě bylo přistoupeno na základě podnětu Ministerstva vnitra. V rámci výsledků mezirezortního připomínkového řízení došlo k ponechání územních neskladebností, a to v důsledku nesouhlasu ze strany sdružení obcí s celostátní působností (Svaz měst a obcí České republiky a Sdružení místních samospráv České republiky, z. s.), krajských úřadů a zprostředkovaně ze strany jednotlivých obcí, které v naprosté většině odmítly změny ve správních obvodech stavebních úřadů.
- b) Návrh zákona o BIM – v mezirezortním připomínkovém řízení se ocitá návrh zákona, upravující práva a povinnosti při správě informací v BIM - o stavbě a vystavěném prostředí. Zákon má sloužit pro přípravu, provádění ale zejména pro nakládání se stavbou. Digitální model stavby se pořizuje elektronicky v otevřeném strojově čitelném formátu v jednotném datovém standardu



**Zápis ze stého pátého zasedání Sekce ÚR a SŘ
v rámci České společnosti pro stavební právo
ze dne 19. 6. 2025**

stavby pro stavby zapisované do katastru nemovitostí nebo DTM na podkladě vytvořeném autorizovaným zeměměřičem kromě staveb majitelů v zahraničí a staveb pro obranu a bezpečnost. Obsah je jednotně předepsán i pro nepovinné informační modely ostatních staveb.

- c) "Lex plyn" - označení pro novelu energetického zákona, která si klade za cíl zjednodušit a urychlit proces povolování výstavby plynových elektráren s instalovaným výkonem nad 100 MW. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) se podílí na přípravě této novely v rámci širší snahy o zrychlení povolování obnovitelných zdrojů energie (OZE) a dalších energetických staveb. Lex plyn je novela energetického zákona, která má zrychlit povolování nových plynových elektráren. Tyto zdroje představují klíčový stabilizační prvek energetického mixu – mají říditelný výkon a dokážou pružně reagovat na výkyvy výroby z obnovitelných zdrojů. Plynové elektrárny představují dle MMR důležitý pilíř transformující se energetiky, protože poskytují flexibilitu nezbytnou pro integraci obnovitelných zdrojů. Společně s technologiemi akumulace a agregace pomáhají vyrovnávat výkyvy mezi výrobou a spotřebou a přispívají k bezpečnému provozu sítě.

13. Dále bylo diskutováno:

- a) Národní geoportál územního plánování
- b) Organizační změny na MMR

14. Trvá apel na příspěvky do Bulletinu.

Zapsal: Flegel

Kontrola: Kubík