



ČERNÉ STAVBY v pojetí stavebního úřadu

● *Jsme majitelé kempu. V areálu jsme vybudovali inženýrské sítě, restauraci a polovinu areálu máme jako zastavitelnou plochu. Dále máme povolení na výstavbu zhruba 20 chat/bungalovů. To vše s územním souhlasem mít kemp jako rekreační a sportovní areál. Vzhledem k finanční situaci jsme se rozhodli pronajmout pozemky v zastavitelné ploše a instalovat na nich karavany a mobilheimy. Stavební úřad s tím má však velký problém a vedoucí stavebního úřadu všechny mobilheimy a karavany označil za černé stavby. A to bez pravomocného rozhodnutí a v průběhu řízení, kdy jsme poslali dodatečné schválení k umístění. Nyní postupuje exekutivně – obešel veškeré nájemce a oznámil, že stavby jsou černé a nemohou je tedy využívat ani ke krátkodobé rekreaci. Vyhrožuje peněžní pokutou a zákazem pobytu v kempu. Veškerým nájemcům kontroloval smluvní vztahy a legitimoval je. Podotýkám, že veškeré ostatní úřady s umístěním karavanů a mobilheimů na pozemku souhlasí.*

K posouzení této věci je nejprve potřeba zjistit, na jak dlouhou dobu jsou karavany na pozemcích umístěny. Jde-li o umístění karavanů na dobu v řádu týdnů a měsíců, pak bude potřeba předchozího povolení ze strany stavebního úřadu. Obytný příves může být v takovém případě posuzován jako výrobek plnící funkci stavby, a pak by jeho trvalejší umístění nevyžadovalo vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního

záměru, ani stavebního povolení, nýbrž pouze povolení umístění stavby, případně vydání územního souhlasu.

Pokud by však karavan byl na pozemku umístěn na krátkou dobu, v řádu několika dní, pak není potřeba žádného dalšího povolení ze strany stavebního úřadu. Nicméně upozorňujeme, že pro posouzení, zda se jedná o krátkodobé či déletrvající umístění karavanu, by měl stavební úřad postupovat vždy individuálně a vzít v potaz několik kritérií. Trvalejšímu umístění nasvědčují např. následující skutečnosti: vybetonování terasy či jiné doplňkové stavební prvky související s umístěním karavanu, sejmутí podvozku karavanu či vybudování přípojek sítí technického vybavení. Naopak skutečnosti nasvědčující krátkodobému umístění jsou: platná registrace vozidla v registru vozidel, platné povinné ručení

apod. Výše uvedené platí za předpokladu, že karavan je umístěn na pozemek, na kterém je to dle určení v územním plánu povoleno.

Výše uvedené pak v praxi znamená, že v případě, kdy se bude jednat o pronájem pozemku, např. po dobu jednoho týdne majitelům karavanu, kteří si tam svůj karavan umístí a budou ho užívat po tuto krátkou dobu pro svoji rekreaci, pak by takový pronájem a umístění nemělo podléhat schvalovacímu procesu ze strany stavebního úřadu (nechme stranou, že by doba pronájmu třeba skončila dříve, než by se stavební úřad vůbec stačil vyjádřit). Naopak, jednalo-li by se o pronájem pozemku za účelem umístění karavanů, např. od jara do podzimu a následně by ubytování v jednotlivých karavanech bylo dále prodáváno koncovým zákazníkům, pak by takové umístění karavanu mělo být předem jednoznačně schváleno stavebním úřadem.

K další části vašeho dotazu týkajícího se procesního postupu stavebního úřadu. Zahájí-li stavební úřad řízení o odstranění stavby, pak je stavebník oprávněn ve lhůtě 30 dnů od zahájení požádat o dodatečné povolení stavby. V takovém případě stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o dodatečném povolení. Bude-li dodatečné povolení vydáno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví a naopak nebude-li vydáno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí odstranění stavby.

Vezměte rovněž na vědomí, že karavany, ať již jako stavba nebo jako výrobek plnící funkci stavby, lze užívat až po získání potřebných souhlasů a povolení, tudíž od zahájení řízení o odstranění stavby do doby získání dodatečného povolení by karavany neměly být užívány. ■

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,
partner bpv BRAUN PARTNERS
Mgr. Evelina Weagová, advokátní
koncepientka bpv BRAUN PARTNERS

