

Garáž na hranici pozemku A NESOUHLAS SOUSEDA

● **Dotaz:** *V letošním roce plánujeme stavbu nového rodinného domu a k němu samostatně stojící garáže o zastavěné ploše 35 m². Z důvodu velmi úzkého tvaru našeho pozemku a snahy o maximalizaci využitelné plochy zahrady potřebujeme garáž umístit pouhý jeden metr od společné hranice se sousedem. Soused nám však po představení studie ústně sdělil, že s tímto krokem zásadně nesouhlasí a že nám celou stavbu v rámci povolovacího řízení zablokuje a proces maximálně zdrží. Zároveň se obávám průtahů kvůli aplikaci zcela aktuální legislativy. Jaké má souded jako účastník řízení reálné možnosti naši stavbu překazit, jaké technické a praktické kroky musíme v projektu nezbytně zohlednit a jak bychom se měli případným účelovým obstrukcím efektivně bránit?*

> **Nová éra povolování a jednotné řízení o povolení záměru.** Zcela chápeme vaše obavy, neboť oblast českého stavebního práva prošla nedávno turbulentním a odbornou veřejností dlouho očekávaným vývojem. Od plné účinnosti nového stavebního zákona je klíčovou koncepční změnou sjednocení dřívějšího dvoufázového procesu, který se skládal z územního a následného stavebního řízení, do jediného formálního postupu. Tímto procesem je nyní takzvané řízení o povolení záměru. Primárním cílem této rozsáhlé legislativní úpravy je pro stavebníky procesy výrazně zrychlit, odstranit zbytečnou byrokracii a snížit počet dotčených orgánů, se kterými musí investor na cestě za povolením komunikovat. Pro úspěšné a rychlé projednání v tomto novém režimu je však o to více nutné mít perfektně a detailně zpracovanou projektovou dokumentaci hned na samém počátku celého povolovacího procesu.

> **Kvalifikace garáže v kontextu paragrafů: Drobná stavba, nebo povolovaný záměr?** Zásadním pro váš konkrétní případ a další postup je správná právní a technická kvalifikace samotné stavby garáže. Aktuální stavební zákon ve svých přílo-

hách poměrně štedře vymezuje kategorii takzvaných drobných staveb. Tyto drobné stavby mají pro stavebníky tu obrovskou výhodu, že vůbec nevyžadují rozhodnutí o povolení záměru, a stavebník je tak může realizovat zcela bez ingerence stavebního úřadu. Do této preferované skupiny spadají mimo jiné stavby do 40 metrů čtverečních zastavěné plochy a do 5 metrů výšky. Tyto základní prostorové parametry by vaše garáž o velikosti 35 metrů čtverečních bez sebemenších problémů splňovala.

Nový stavební zákon však pro tento režim stanovuje jednu zcela striktní limitující podmínku. Všechny výše uvedené parametry platí pouze v případě, že je předmětná stavba umístěna v odstupové vzdálenosti nejméně dva metry od hranic pozemků (StavZ, příloha č. 1). Jelikož z důvodu šířky vaší parcely hodláte garáž umístit pouze jeden metr od plotu, váš projekt tuto zásadní zákonnou podmínku nespĺňuje. Vaše garáž tedy z pohledu práva bezprostředně ztrácí privilegovaný status drobné stavby a automaticky přestává splňovat podmínky drobné stavby a podléhá standardnímu řízení o povolení záměru. K její realizaci tak budete muset získat standardní povolení záměru a příslušný stavební úřad oficiálně požádat o udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu (Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, § 11).

Zde vás musíme explicitně upozornit, že neznáme přesné místní a urbanistické poměry vašeho pozemku. Vzhledem k recentní účinnosti nového stavebního zákona a s ním souvisejících prováděcích předpisů prozatím neexistuje ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, která by detailně vykládala metodu povolování výjimek z odstupových vzdáleností podle zcela nové vyhlášky o požadavcích na výstavbu. Nelze tedy nikdy s absolutní jistotou předjímat, že výjimka z dvoumetrového odstupu vám bude úřadem automaticky udělena. Stavební úřad bude vždy podrobně posuzovat konkrétní urbanistické a architektonické limity v dané lokalitě a zkoumat, zda navrhovaným zmenšením odstupu nedojde k ohrožení hygienických norem či požární bezpečnosti.

> **Praktické a technické detaily při projektování na hranici.** Umístění garáže do takovéto bezprostřední blízkosti k sousednímu pozemku s sebou nese zásadní praktické a technické komplikace, které musí váš autorizovaný projektant nekompromisně vyřešit v technické dokumentaci. Tyto zdánlivé detaily jsou totiž často hlavním kamenem úrazu v jednání se sousedy a bývají posléze terčem nejčastějších odvolání. V prvé řadě je to otázka odvodu dešťové vody a přesahu samotné střechy. Střecha vaší garáže nesmí v žádném myslitelném případě přesahovat nad sousedův pozemek. Veškerá srážková voda musí být bezpečně svedena, zachycena a ideálně zasažnuta výhradně na vaší parcele. Přiblížení na jeden metr v praxi velmi často znamená naprostou nutnost zvolit plochou střechu nebo pultovou střechu se spádem směřujícím primárně k vašemu domu, aby za žádných okolností nedocházelo k neoprávněnému zamokřování sousedova pozemku či stékání dešťové vody přímo na jeho plotové těleso.

Dalším velmi podstatným aspektem jsou sněhové zábrany a nutnost budoucí údržby pláště budovy. Pokud má střecha jakýkoliv sklon, musíte technicky stoprocentně zajistit, aby v zimních měsících nashromážděný sníh nesjížděl na majetek souseda. Zvláštní pozornost vyžaduje i budoucí nevyhnutelná údržba samotné fasády garáže, například obnova omítky nebo nátěru. K jejímu bezpečnému a technologicky správnému provedení v úzkém metrovém pruhu budete výhledově pravděpodobně potřebovat vstup přímo ze sousedova pozemku. I když vám právo na tento vstup za účelem nezbytné údržby garantuje přímo občanský zákoník (OZ, § 1021), může to být při již tak napjatých sousedských vztazích obrovský praktický problém a zdroj dalších zbytečných konfliktů.

Zdaleka nejkritičtějším technickým bodem je ovšem takzvaný požárně nebezpečný prostor. Každá nová stavba přirozeně generuje určitý prostor, do kterého by se v případě havárie mohl přenést případný požár sálavým teplem. Vaše garáž navržená pouhý jeden metr od společné hranice nesmí v žádném ohledu svým požárně nebezpečným prostorem zasáhnout na cizí parcelu. Pokud by se tak stalo, omezili byste souseda v možnosti stavět na jeho vlastním pozemku, s čímž by úřad pochopitelně nesouhlasil. V praxi to znamená nutnost vytvoření drahých protipožárních stěn bez jakýchkoliv oken nebo větracích mřížek směrem k sousedovi

a striktní použití certifikovaných nehořlavých materiálů na střešní krytinu i celou přiléhající fasádu.

> **Limity sousedských námitek v řízení o povolení záměru.** Váš soused je z titulu vlastnictví přímo mezujícího pozemku samozřejmě plnohodnotným účastníkem řízení o povolení záměru (StavZ, § 182). Z tohoto titulu má proto nezpochybnitelné a zákonem garantované procesní právo se k vašemu projektu formálně vyjádřit, nahlížet do kompletní projektové dokumentace a vznášet případné připomínky. Platná právní úprava však velmi přísně omezuje rozsah toho, co může účastník reálně a s nadějí na konečný úspěch namítat. Námitky souseda musí vždy směřovat výhradně proti takovým aspektům plánované stavby, které představují přímé, konkrétní a objektivně měřitelné dotčení jeho vlastnických práv či držby.

Běžný laický nesouhlas, osobní antipatie vůči investorovi nebo ryze subjektivní argumenty typu, že stavba zkazí výhled či se nehodí do okolí, jsou z pohledu veřejného stavebního práva naprosto irelevantní a stavební úřad k nim nesmí a nebude přihlížet. Oprávněné námitky se ve standardní správní praxi týkají zásadně pouze prokazatelných fyzikálních zásahů. Mezi ty patří především již zmíněný nezákonný přesah požárně nebezpečného prostoru, reálné stínění obytných místností překračující platné státní hygienické limity, nadměrný hluk z provozu nebo špatně vyřešený odvod srážkových a splaškových vod na cizí majetek.

> **Efektivní obrana proti účelovému zdržování a obstrukcím.** Sousedovo tvrzení, že vám realizaci stavby automaticky a s naprostou jistotou zablokuje, je fakticky a právně zcela nesprávné. České stavební právo našťastí nezná žádný absolutní institut práva veta pro sousedy. Pokud vaše vysoce odborně zpracovaná projektová dokumentace nade vši pochybnost prokáže plný soulad s platnými předpisy a validně si obhájíte žádost o zmínovanou výjimku, správní úřad vaši stavbu bezesporu povolí zcela bez ohledu na sousedův odmítavý osobní postoj. Pokud se i přesto obáváte čistě účelových obstrukcí a snahy o paralyzaci celého povolovacího řízení, nový stavební zákon vám dává do ruky poměrně silné a rychlé nástroje pro efektivní procesní obranu.

Základním a velmi potentním štítem proti chronickým a účelovým stěžovatelům je nově zavedená a přísně vymáhaná



koncentrační zásada. Tato zásada zcela nekompromisně stanovuje, že veškeré myslitelné námitky účastníků musí být uplatněny nejpozději v úřadem určené lhůtě nebo přímo při ústním jednání. Co soused nevznese hned na samotném začátku v řádném termínu, k tomu se již v pozdějších fázích celého procesu nesmí vracet. Odvolací orgán k jakýmkoliv novým námitkám, které prokazatelně mohly být bez problémů uplatněny dříve, vůbec nepřihlédne, čímž se konečně efektivně eliminuje dřívější taktika postupného dávkování stížností.

Dalším mimořádně průlomovým opatřením je definitivní konec takzvaného úředního ping-pongu. Dříve bylo velmi oblíbenou a procesně zdržující taktikou nespokojených účastníků podávat neustálá a velmi obsáhlá odvolání, přičemž nadřízený úřad prvostupňově rozhodnutí často z banálních formálních důvodů rušil a vracel věc zpět na první stupeň k novému zdlouhavému projednání. Nový stavební zákon však nyní mnohem důsledněji aplikuje takzvaný apelační princip (§ 225). Odvolací orgán má v současnosti primární zákonnou povinnost zjištěné formální i věcné vady rozhodnutím prvního stupně sám aktivně odstranit a ve věci vydat rovnou finální konečné rozhodnutí, nikoliv celý spis alibisticky vracet podřízenému úřadu. To v současné praxi zkracuje dobu průměrného odvolacího řízení o celé dlouhé měsíce až roky.

Nejefektivnější reálnou obranou proti jakýmkoliv snahám o zdržení tak ve vý-

sledku vždy zůstává kvalitní prevence formou naprosto neprůstřelného a nadstandardně připraveného projektu. Všem stavebníkům důrazně doporučujeme nechat si od autorizovaného projektanta i pro menší stavby dobrovolně vypracovat podrobnou studii zastínění a precizní požární zprávu. Tuto dokumentaci je ideální ke spisu preventivně přiložit hned při podání, ačkoliv to u jednoduchých staveb nemusí být úřadem vždy striktně plošně vyžadováno. Pokud hodnotícím úředníkovi ihned v úvodu řízení dodáte exaktní technické výpočty jasně dokazující, že soused není nad rámec zákona nijak dotčen, správní orgán jeho případné blanketní a nekonkrétní odvolání mnohem snáze, argumentačně přesvědčivěji, a hlavně násobně rychleji zamítne jako zjevně nedůvodné. Alternativně se vždy finančně i časově vyplatí ještě jednou velmi pečlivě zvážit, zda onen kýžený jeden metr prostoru navíc stojí za reálné riziko protahování stavby a trvale zničené sousedské vztahy. Posunutím uvažované stavby o onen sporný pouhý jeden metr na zákonnou vzdálenost dvou metrů od plotu by se totiž situace radikálně změnila. Garáž by okamžitě spadla zpět do mírnější kategorie drobných staveb, zcela by odpadla nutnost žádat o složitou výjimku a vy byste mohli začít realizovat své vysněné dílo de facto okamžitě bez úmorného čekání na jakékoliv povolovací razítko.

Matěj Peknuša
advokátní kancelář
bpv BRAUN PARTNERS