

PREVENCE ČERNÝCH STAVEB

aneb jak je řešit v roce 2026

Většina lidí si pod pojmem „černá stavba“ představí načerno postavený hotel v chráněné krajinné oblasti. Realita v českých městech a obcích je ale mnohem prostší. Černou stavbou se v roce 2026 může snadno stát i vaše dlouholetá garáž, kůlna, kryté garážové stání nebo historická přístavba chalupy, ke které se v průběhu desetiletí ztratila dokumentace.

Nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.), který je již v plné účinnosti, přinesl zásadní zpřísnění kontrol a nekompromisní postupy stavebních úřadů při odstraňování nepovolených staveb.

Jak vzniká „nechtěná“ černá stavba?

Mnoho vlastníků žije v omylu, že pokud jejich stavba stojí desítky let a nikdo si nestěžoval, je vše v pořádku. Problém obvykle vypluje na povrch v těchto situacích:

- Prodej nemovitosti nebo dědictví: Banka kupujícímu neschválí hypotéku, protože odhadce zjistí nesoulad mezi zákresem v katastru nemovitostí a skutečným stavem na pozemku.
- Digitalizace a letecké snímkování: Stavební úřady a katastrální úřady dnes aktivně porovnávají letecké ortofotomapy se zákresy v Katastru nemovitostí. Rozdíly jsou viditelné okamžitě.
- Sousedské neshody: Stačí anonymní podnět na stavební úřad a úředníci musí začít jednat.

Cílem tohoto materiálu není strašit. Cílem je pomoci vlastníkům včas zjistit, zda mají dokumentaci a skutečný stav nemovitosti v pořádku.

Nový zákon odpouští méně. Jaká jsou rizika?

Zatímco dříve bylo dodatečné povolení stavby relativně snadným administrativním úkonem, nový zákon podmínky výrazně zpřísnil. Pokud stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby, vlastník musí prokázat nejen to, že stavba není v rozporu s územním plánem, ale musí doložit i kompletní dokumentaci skutečného provedení podle aktuálních vyhlášek.

Co se běžně označuje jako „černá stavba“

Pojem „černá stavba“ se běžně používá pro stavbu, která byla provedena:

- bez potřebného povolení,
- v rozporu s povolením,
- jinak, než je zakresleno v dokumentaci,
- v jiné velikosti nebo poloze,
- s jiným účelem užívání,
- bez potřebného kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo vyžadováno,
- nebo bez odpovídajících dokladů.

Právně je vždy důležité přesně zjistit, o jaký typ stavby nebo úpravy jde a jaké předpisy se na ni vztahovaly v době jejího provedení.

Email: info@povoleno.com Tel: 777 879 120



Jak se chránit? Udělejte si rychlý audit

Preventivní kontrola vás může uchránit před statisícovými pokutami a nařízeným demoličním výměrem. Postup je jednoduchý:

1. Otevřete si Nahlížení do Katastru nemovitostí (nahlizenidokn.cuzk.cz): Najděte svůj pozemek a zkontrolujte, zda všechny budovy (včetně kůlen a garáží) sedí svým tvarem a umístěním se zákresem v mapě.
2. Zkontrolujte domácí archiv: Máte k budovám kolaudační rozhodnutí, stavební povolení nebo alespoň starý schválený projekt?

Pokud zjistíte nesoulad, jednejte dříve než úřad: Pokud dokumentace chybí, zákon ukládá povinnost pořídit tzv. pasport stavby (dokumentaci skutečného provedení) podle nové vyhlášky č. 131/2024 Sb. Pokud proces legalizace zahájíte sami, stavební úřad k vám bude přistupovat diametrálně odlišně, než když vás „přichytí".

Pokud se nesoulad zjistí včas, bývá možné připravit dokumentaci, ověřit skutečný stav a navrhnout správný postup. Pokud se problém řeší až pod tlakem, bývá dražší, složitější a rizikovější.

Co dělat, když máte podezření na nepovolenou nebo nezdokumentovanou stavbu

1. Neprovádějte další úpravy
2. Shromážděte dostupné dokumenty
3. Porovnejte dokumentaci se skutečným stavem
4. Nechte stav odborně posoudit
5. Zvolte správný postup

Povoleno.com pomáhá vlastníkům, obcím, realitním kancelářím a stavebníkům řešit skutečný technický a dokumentační stav nemovitostí. Pomůžeme zejména s:

- ověřením skutečného stavu stavby,
- posouzením dokumentace,
- zaměřením objektu,
- pasportem stavby,
- podklady pro jednání se stavebním úřadem,
- technickým posouzením sporné situace,
- přípravou věcného postupu bez zbytečné eskalace.

Cílem není konflikt. Cílem je zjistit fakta, navrhnout řešení a předejít zbytečným sporům.

Tento informační materiál pro občany připravil Bc. Michal Lalík at al., autor odborných publikací o stavebním právu a odborný garant portálu povoleno.com, který se specializuje na inženýrskou činnost ve stavebnictví.





