

Obrana proti nežádoucí výstavbě

Dostanete-li se do situace, kdy se musíte bránit výstavbě, která vás poškodí, ocitáte se v nerovnoprávném postavení. Proti vám stojí zpravidla finančně silný stavebník, vybavený pro spory s drobnými vlastníky nemovitostí zkušenostmi a právníky, kteří se oboru věnují. Přesto nejste zcela bezbranní. Jen musíte vědět, kde hledat pomoc.

Nejprve si musíte ujasnit své postavení vůči úřadům. Jednodušší to máte, pokud jste ze zákona účastníkem řízení. Stavební zákon v § 85 vymezuje okruh účastníků územního řízení a vás se týká odstavec (2) b) :

"Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám, na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno".

Podobně v § 109 zjistíte, že jste účastníkem stavebního řízení, jste-li:

e) *"vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,*

f) *ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.*

Stavební úřad tak zpravidla vyzve k účasti v řízení vlastníky sousedních nemovitostí, které mají s pozemkem stavby společnou hranici, (postačí, když se dotýkají i jen rohem), nebo jejich pozemek leží na protější straně ulice. Tím však okruh účastníků nemusí končit:

- dozvíte-li se včas, že řízení probíhá, máte možnost na stavebním úřadě prohlásit, že se účastníkem cítíte a uvést pro to své důvody; účastníkem se tak automaticky stáváte, dokud stavební úřad nerozhodne, že nemáte na účast v řízení právo. Proti vyloučení z účasti máte ještě možnost se odvolat;
- zjistíte-li pozdě, že probíhá řízení, nebo dokonce již bylo ukončeno, máte možnost domáhat se svých práv jako **opomenutý účastník řízení**;
- okruh účastníků není limitován vzdáleností od staveniště; podstatné je, zda vám může výstavba způsobit prokazatelnou újmu. Ze soudní praxe je známo, že se přípouští okruh i kolem 500 m.

Srozumitelné a přehledné informace přináší **webové stránky organizace Frank Bold**. Základní seznámení s principy územního a stavebního řízení a možností uplatnit námitky v případě nesouhlasu se zamýšlenou stavbou jako účastníci řízení, najdete na adrese: <https://frankbold.org/poradnan/kategorie/69>

Hledat pomoc můžete u vámi volených zástupců i na dalších místech:

Komise pro územní rozvoj

Na zasedáních se vyjadřuje k nejdůležitějším stavebním záměrům na Praze 4. Máte možnost požádat o to, aby také stavbu, která vás ohrožuje, komise posoudila a vydala k ní své stanovisko. V současné době jí předsedá akad. arch. Jaromíra Eismannová. Seznam členů najdete na adrese: <https://www.praha4.cz/Komise-pro-uzemni-rozvoj-1.html>. Zde také najdete zápisy ze zasedání komise, kde se můžete s jejími závěry seznámit.

Zastupitelé městské části Praha 4 odpovídající za územní rozvoj a výstavbu

Seznam zastupitelů MČ Praha 4 k datu 3. listopadu 2020 najdete na adrese:

<https://www.praha4.cz/Seznam-clenu-zastupitelstva-soucasne-volebni-obdobi-2018-2022>

Zastupitelem pro územní rozvoj t.č. je radní:

Patrik Opa MBA, Patrik.Opa@praha4.cz

Zastupitelé na Magistrátu hl. m. Prahy

(Výbor pro územní rozvoj , územní plán a památkovou péči ZHMP, [Výbor pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP](#))

předseda: Petr Zeman, Petr.Zeman@praha.eu

Ze zákona jsou městské části i magistrát hl.m. Prahy účastníky územního a stavebního řízení a mohou proto zohlednit Vaše námítky a podávat je v stavebních řízeních prvního i druhého stupně, mohou i podávat žaloby na správní soud.

K aktivnímu zapojení do rozhodování o stavebním vývoji vašeho bydliště vás vyzývá **Usnesení vlády ČR ze dne 14.1.2015 č. 22 k politice architektury a stavební kultury České republiky**. Vzniklo na základě rozboru stavu této oblasti a konstatování řady nedostatků, které se zde vyskytují. Určitě stojí za vaši pozornost. Na jeho základě zpracovalo MMR řadu metodických příruček, kterými si mají doplnit vzdělání pracovníci stavebních úřadů a ve své praxi se jimi řídit.

Doporučujeme zejména "**Závazná stanoviska orgánů územního plánování, Příklady s komentářem**". Velmi srozumitelné a dobře zpracované je první vydání z roku 2018. Dnes už je "neaktuální", vysvětlené příklady nebyly po chuti developerům a tak se dočkalo nežádoucích novelizací. Ale zůstávají platné a pro vás mohou být stále velmi inspirativní.