**Zjišťování účelu užívání stavby**

Vzhledem k množícím se závažným případům užívání staveb k jinému účelu, než ke kterému byly povoleny, připomíná Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor stavební úřad (dále jen „zdejší odbor“), v rámci poskytování odborné a metodické pomoci obcím, ve smyslu § 67 odst. 1 písm. c) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, stavebním úřadům nutnost dodržování následně uvedených ustanovení právních předpisů a jimi daných postupů při zjišťování účelu užívání stavby.

**Ustanovení právních předpisů nejčastěji uplatňovaných při zjišťování účelu užívání stavby**

**§ 171** **Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu**,zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Dle tohoto ustanovení vykonávají mj. stavební úřady státní dozor ve věcech stavebního řádu. Státní dozor je především zákonem uložená činnost, při které dozorčí orgán sleduje chování subjektů při stavební činnosti, tj. zda je jejich činnost v souladu s právními předpisy, příp. s dalšími akty vydanými na základě zákona. Státní dozor je zárukou zákonnosti spočívající ve sledování a hodnocení adekvátnosti jednání a v aktivitě směřující k nápravě nedostatků.

V případě zjištěných nedostatků stavební úřad vyzve ke zjednání nápravy nebo rozhodnutím uloží povinnost zjednat nápravu v přiměřené lhůtě; v rozhodnutí může do doby zjednání nápravy pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování právní povinnosti.

**§ 126 Podmínky povolení změny v užívání**, stavebního zákona

Dle uvedeného ustanovení lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.

**§ 125 Dokumentace skutečného provedení stavby**, stavebního zákona

Dle tohoto ustanovení je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Neplní-li vlastník stavby tuto povinnost, stavební úřad mu ve správním řízení rozhodnutím nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby *(stavební úřad toto řádně posoudí s přihlédnutím ke všem okolnostem ohledně dané stavby, např. k jejímu druhu a významu, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí apod.)*, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám. Pokud není třeba pořízenou dokumentaci doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří *(pozn.: Způsob užívání musí být patrný z ověřované dokumentace)* a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkovi stavby a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem. Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí právní předpis (*pozn.: Vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 7, části 1. a 2.)*. Zpracování dokumentace skutečného provedení nebo zjednodušené dokumentace nepatří k vybraným činnostem ve výstavbě ve smyslu § 158 stavebního zákona.

Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

**§ 133 Kontrolní prohlídka stavby**

Dle tohoto ustanovení stavební úřad provádí kontrolní prohlídku stavby v různých fázích výstavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné. Při kontrolní prohlídce zjišťuje např. i to, zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem.

**§ 134 Úkony prováděné při kontrolní prohlídce**

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že v případech, kdy stavební úřad zjistí při kontrolní prohlídce stavby závadu, vyzve stavebníka, osobu zabezpečující odborné vedení provádění stavby nebo stavební dozor anebo vlastníka stavby, aby ve stanovené lhůtě zjednali nápravu. Nebude-li výzvě ve stanovené lhůtě vyhověno, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým zjednání nápravy nařídí.

**§ 129 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení**

V tomto ustanovení se mj. uvádí, že stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním a poučí vlastníka nebo stavebníka o možnosti požádat o dodatečné povolení stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá 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 ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. 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 stavebního zákona. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Nebude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad nařídí její odstranění.

**§ 3** zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

Z tohoto ustanovení vyplývá, že správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 (např. přijaté řešení musí být v souladu s veřejným zájmem). Je zde v obecné rovině vyjádřena zásada tzv. materiální pravdy, tedy zásada vztahující se k určení rozsahu, v jakém správní orgán zjišťuje skutečnosti, které jsou nutné pro provedení úkonu v určité věci.

**§ 8** správního řádu

Toto ustanovení zakládá obecnou povinnost správních orgánů vzájemně spolupracovat v zájmu naplnění principu dobré správy, tzn. spolupracovat při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy. Příkladem vzájemné spolupráce správních orgánů jsou vztahy mezi správním orgánem a dotčenými orgány (hasiči, hygiena, životní prostředí atd.), chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

**§ 42 Přijímání podnětů k zahájení řízení**, správního řádu

Z tohoto ustanovení vyplývá správnímu orgánu povinnost přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to ten, kdo podal podnět, požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu.

**§ 80 Ochrana před nečinností**, správního řádu

Toto ustanovení upravuje postup nadřízeného orgánu v případě zjištění nečinnosti správního orgánu (příkaz ke zjednání nápravy nebo vydání rozhodnutí, pověření jiného správního orgánu vedením řízení atd.). Týká se to např. případů, kdy prvoinstanční správní orgán nezahájí řízení ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.

**Nejčastější postupy při zjišťování účelu užívání stavby**

Ve věci zjišťování účelu užívání staveb je třeba předně uvést, že stavební úřady by měly ve smyslu shora uvedeného ustanovení § 171 a § 133 stavebního zákona především průběžně z moci úřední sledovat a zjišťovat, zda jsou stavby užívány k účelu vymezenému v příslušném povolení k jejich užívání (viz výše § 126 stavebního zákona a § 3 správního řádu).

Dále pak může docházet k tomu, že ještě před zjištěním stavebního úřadu je tento úřad zejména na sporná užívání staveb upozorněn různými subjekty, např. sousedícími občany či orgány státní správy, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (hasiči, hygiena, životní prostředí atd.). V takových případech je třeba na takové upozornění, resp. podnět, hledět ve smyslu výše uvedeného ustanovení § 42 správního řádu a ve věci konat, jinak může být na stavební úřad pohlíženo jako na úřad nečinný se všemi důsledky vyplývajícími ze shora zmíněného ustanovení § 80 správního řádu.

V praxi pak následně dochází k těmto nejčastějším situacím:

* Stavební úřad zpravidla při kontrolní prohlídce (viz výše § 133 stavebního zákona) provedené z moci úřední nebo na základě podnětu (viz výše § 42 správního řádu) zjistí, že stavba je provedena bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. V takovém případě bude stavební úřad postupovat dle shora uvedeného ustanovení § 134 a § 129 stavebního zákona.
* Stavební úřad zpravidla při kontrolní prohlídce (viz výše § 133 stavebního zákona) provedené z moci úřední nebo na základě podnětu (viz výše § 42 správního řádu) na základě zachovaných dokladů, z nichž je možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, zjistí, že stavba je užívána k jinému účelu. V takovém případě bude stavební úřad postupovat ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona (viz shora uvedený § 171 a § 134 stavebního zákona) a § 178 a 180 stavebního zákona (pokuta).
* Stavební úřad zpravidla při kontrolní prohlídce (viz výše § 133 stavebního zákona) provedené z moci úřední nebo na základě podnětu (viz výše § 42 správního řádu) zjistí, že stavba, u níž je bez pochybností naplněna právní domněnka vyjádřená ve shora uvedeném § 125 věta první stavebního zákona, že se jedná o stavbu provedenou podle vydaných povolení, tedy že se jedná o stavbu povolenou, nemá dochovanou dokumentaci. V těchto případech bude stavební úřad postupovat dle shora uvedeného ustanovení § 125 stavebního zákona.

**Závěr:**

Je třeba si uvědomit, že vymezení účelu užívání stavby v rozhodnutí či jiném opatření stavebního úřadu má své opodstatnění. Nekontrolované užívání stavby k účelu jinému, než který byl povolen, může mít v některých případech fatální následky. Je proto nutné se této problematice pečlivě věnovat a v žádném případě nepřehlížet podněty občanů a zejména orgánů státní správy hájících veřejné zájmy, kteří na sporná a nepovolená užívání staveb stavební úřady upozorňují. V případě orgánů státní správy je pak na místě připomenout obsah shora uvedeného ustanovení § 8 správního řádu, který správním orgánům přímo zakládá povinnost v zájmu naplnění principu dobré správy vzájemně spolupracovat.