



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Zdeňka Kühna a Ondřeje Mrákoty ve věci žalobkyně: **B. H.**, zastoupené advokátem JUDr. Bohumilem Růnou, Kamlerova 795, Říčany, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, Praha 5, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 1. 2022, čj. 166462/2019/KUSK, sp. zn. SZ 059305/2018/KUSK ÚSŘ/MH, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 26. 9. 2022, čj. 55 A 25/2022-44,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

[1] V této věci soud řeší otázku, zda žalobkyně provedla ve své kůlně stavební úpravy neoprávněně, a jsou tak naplněny podmínky pro jejich odstranění.

#### 1. Popis věci

[2] Žalobkyně (nyní vystupuje jako *stěžovatelka*) požádala Městský úřad v Říčanech o povolení ke stavbě kůlny, která měla sloužit jako zázemí pro chov koní. Městský úřad tuto stavbu povolil a zkolaudoval. Poté však obdržel podnět, podle kterého kůlna vypadá jako rodinný dům, nikoliv jako zemědělská stavba. Při kontrole městský úřad zjistil, že stěžovatelka provedla stavební úpravy neodpovídající projektové dokumentaci – zřídila okenní a dveřní otvory, rozvody vody a elektroinstalace, vnitřní příčky, podlahy, strop, schody či tepelnou izolaci.

[3] Městský úřad proto zahájil v červenci 2016 řízení o odstranění stavebních úprav. Stěžovatelka zároveň požádala městský úřad o dodatečné povolení těchto úprav. Městský úřad však úpravy dodatečně nepovolil (povaha stavby se jimi totiž změnila ze zemědělského objektu na objekt k bydlení). Nařídil proto stěžovatelce, aby je odstranila. Stěžovatelka se proti rozhodnutí o odstranění stavby odvolala, Krajský úřad Středočeského

kraje odvolání zamítl. Stěžovatelka se proto bránila u Krajského soudu v Praze, i ten ale její žalobu zamítl.

## 2. Kasační stížnost

[4] Stěžovatelka podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost. V ní namítá, že stavební úpravy nemění způsob, jakým kůlnu využívá. Nadále zde totiž skladuje vybavení pro chov koní; stavební úpravy jen zvýšily pohodlí obsluhy, ochranu majetku a přispěly k úspoře energií. Úpravy jsou navíc povoleny jinými rozhodnutími:

- Městský úřad zkolaudoval kůlnu i s některými stavebními úpravami, tím je dodatečně povolil.
- Kůlna odpovídá i závaznému stanovisku městského úřadu k zásahu do krajinného rázu.
- Stěžovatelka připojila kůlnu k elektřině na základě řádného povolení, elektrické rozvody v hospodářské budově navíc nepodléhají stavebnímu povolení.
- Stěžovatelka připojila kůlnu k vodě na základě řádného povolení, podle něj totiž mohla k vodě připojit i zahradní hospodářský objekt zvaný altán.

## 3. Právní hodnocení

[5] Kasační stížnost není důvodná. NSS souhlasí s důvody, pro které stěžovatelka neuspěla se svou žalobou. Krajský soud se pečlivě zabýval všemi jejími argumenty a přesvědčivě je vyvrátil.

[6] Stavební úřad nařídí odstranění stavby jejímu vlastníku nebo s jeho souhlasem stavebníkovi, pokud je stavba prováděna bez zákonem vyžadovaného rozhodnutí, opatření či jiného úkonu anebo v rozporu s ním a pokud tato stavba nebyla dodatečně povolena [§ 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2017].

[7] Stavební úpravou se rozumí změny dokončené stavby, při nichž se nemění vnější půdorysné ani výškové ohraničení stavby. Obvykle jde o vestavby (vestavba bytu do dosud prázdného půdního prostoru), přestavby, změny vzhledu stavby (zřízení nového okna nebo zazdění stávajícího), dispoziční změny stavby (zřízení, nebo naopak vybourání příčky v jednotlivých místnostech) a podobně [§ 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona; rozsudek NSS ze dne 24. 6. 2009, čj. 1 As 35/2009-69, bod 17].

[8] Stavební úpravy podléhají trojímu režimu:

- *nevyžadují stavební povolení ani ohlášení*, pokud nezasahují do nosných konstrukcí stavby, nemění vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí, jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou [§ 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona];
- *vyžadují ohlášení* stavebnímu úřadu, pokud mění způsob užívání části stavby a zároveň nezasáhnou do nosných konstrukcí stavby, nemění její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí [§ 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona];

## pokračování

- vyžadují stavební povolení, pokud nesplňují podmínky ani podle § 103 odst. 1 písm. d), ani podle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.

[9] Ze správního spisu je zřejmé, že městský úřad povolil stavbu kůlny k uskladnění potřeb k chovu koní, koňského valníku a vozíku. Kůlna byla navržena jako jednoduchá jednopatrová budova obdélníkového půdorysu. Obvodové stěny kůlny by byly dřevěné, nezateplené a bez oken. Vstup by umožňovala jediná vrata. Uvnitř kůlny by byla položena betonová podlaha a tento prostor by nebyl nijak vertikálně ani horizontálně členěn – byl by jednodušší bez dělicích vnitřních příček a stropu. Větrání bylo navrženo vraty, případně neuzavíratelnými otvory. Kůlna by nebyla připojena na inženýrské sítě.

[10] Při kontrolní prohlídce však městský úřad zjistil, že stěžovatelka v kůlně zřídila okna a dveře. Celou kůlnu zateplila, stěny obložila sádrokartonem, zbudovala strop a položila plovoucí podlahy. Vnitřní prostor rozčlenila příčkami a zbudovala podkrovní patro se schody. V kůlně také zřídila rozvody vody a elektroinstalace včetně přípravy k elektrickému vytápění nebo ke zbudování kuchyňské linky. Kůlnu navíc lze vytápět i krbem napojeným na komín.

[11] NSS má tedy – stejně jako krajský soud – za to, že stěžovatelka kůlnu rozsáhle upravila a že tyto stavební úpravy změnily způsob, jak lze kůlnu využívat. V kůlně je samozřejmě nadále možné uchovávat chovatelské potřeby jako koňská sedla či postroje. Kůlna ovšem nově poskytuje i dostatečné pohodlí k dlouhodobému pobytu osob. Stavební úpravy totiž zajistily světlo (okny či elektrickým osvětlením), teplo (krbem, elektrickým vytápěním či zateplením), případně tekoucí vodu. Úpravami byla kůlna také rozčleněna do několika místností, které poskytují dostatečný prostor a soukromí. Soud proto souhlasí s tím, že kůlnu lze využívat spíše jako objekt k bydlení než jako zemědělský objekt. Způsob užívání kůlny se tedy změnil.

[12] Není pak podstatné, zda stěžovatelka kůlnu využívá výlučně k uskladnění chovatelských potřeb a stavební úpravy jen zvýšily pohodlí při péči o zvířata. Podstatné je jen to, že stěžovatelka (nebo někdo jiný) může po provedení stavebních úprav kůlnu dlouhodobě obývat. Používá-li stěžovatelka kůlnu stále ke stejnému účelu, jde o její rozhodnutí. Soudu potom ale není jasné, proč stěžovatelka vynaložila prostředky na rozsáhlé stavební úpravy a změnila kůlnu natolik, že se podobá spíše rodinnému domu než zemědělské stavbě. Tyto pochybnosti prohlubuje i to, že stěžovatelka v řízení o dodatečném povolení stavebních úprav tvrdila, že úpravy provedla, aby v kůlně zřídila klubovnu. Soud má proto stěžovatelčina tvrzení o užívání kůlny za účelová.

[13] Protože se stavebními úpravami změnil (možný) způsob užívání kůlny, mohla je stěžovatelka provést jen na základě stavebního povolení – nešlo totiž o žádnou z výjimek [§ 103 odst. 1 písm. d) či § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona]. Stěžovatelka si však stavební povolení neopatřila. Stavební povolení ovšem nemohla nahradit ani jiná rozhodnutí městského úřadu, jak se domnívá stěžovatelka.

[14] Kolaudační souhlas s užíváním kůlny – ačkoliv byl udělen až po provedení některých stavebních úprav – nelze považovat za dodatečné povolení těchto úprav. Stavební úřad totiž musí před vydáním kolaudačního souhlasu mj. přezkoumat, zda byla

stavba provedena podle vydaných povolení. Pokud úřad zjistí, že stavba těmto povolením vyhovuje a nenese žádné závady bránící jejímu bezpečnému užívání, kolaudační souhlas vydá. V opačném případě jej nevydá a užívání stavby zakáže (§ 119 odst. 2 a § 122 odst. 3 a 4 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2017). Pokud tedy městský úřad vydal kolaudační souhlas s užíváním kůlny, na které byly provedeny stavební úpravy odporující stavebnímu povolení, postupoval v rozporu se zákonem. Tím spíše nemůže kolaudační souhlas tyto úpravy dodatečně povolit, což napsal už krajský soud.

[15] Stavební úpravy nemohlo dodatečně povolit ani závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu. Městský úřad vydal toto stanovisko k jinému záměru než ke stavebním úpravám. Stanovisko se vztahuje jen ke stavbě kůlny podle původní dokumentace a stavební úpravy nijak nehodnotí. Není správná ani stěžovatelčina úvaha, že stanovisko dopadá i na stavební úpravy, protože ty nemění vnější vzhled kůlny. Důležité naopak je, že úpravami se změnil způsob užívání kůlny, a tedy i vliv této stavby na životní prostředí. Podmínky, za jakých bylo závazné stanovisko vydáno, se proto podstatně liší od těch současných. Závazné stanovisko tak na stavební úpravy nedopadá ani je dodatečně nepovoluje. To správně uvedl i krajský soud.

[16] Soud dále nepřisvědčil námitce, že stěžovatelka připojila kůlnu k elektřině na základě řádného povolení. Městský úřad sice stěžovatelce povolil zřízení nové přípojky, toto povolení však udělil jen k napojení ohradníku. Povolení stěžovatelku neopravňovalo napojit na přípojku kůlnu či v kůlně provést vnitřní elektroinstalaci. Nevztahovalo se tedy na provedené stavební úpravy.

[17] Na tom nic nemění ani stěžovatelčino tvrzení, že rozvody v hospodářské budově nepodléhají stavebnímu povolení. Stavební úpravy nelze hodnotit izolovaně, neboť je stěžovatelka provedla společně za účelem vytvořit z kůlny objekt k bydlení. Stavebnímu povolení tak podléhaly provedené stavební úpravy jako celek.

[18] Soud nepovažuje za důvodnou ani námitku, podle které stěžovatelka připojila kůlnu k vodě na základě řádného povolení. Městský úřad stěžovatelce povolil zbudovat vrtanou studnu, ze které mohla čerpat vodu k zálivce zahrady či vodou zásobovat případný zahradní altán. Toto povolení však stěžovatelku neopravňovalo vést vodu do kůlny nebo si v ní zřídit rozvody vody. Nelze potom zaměňovat povolení vést vodu do zahradního altánu s povolením vést vodu do kůlny – jak snad naznačuje stěžovatelka –, neboť jde o dvě odlišné stavby.

[19] Stavební úpravy tak byly provedeny bez náležitého stavebního povolení. Nebyly navíc povoleny ani dodatečně. Úvaha správních orgánů i krajského soudu byla proto správná: v této věci bylo právem nařízeno odstranění stavebních úprav, které stěžovatelka v kůlně provedla.

#### 4. Závěr a náklady řízení

[20] Stěžovatelka se svými námitkami neuspěla, a NSS proto kasační stížnost zamítl. Stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci

pokračování

neměla úspěch; krajskému úřadu nevznikly náklady řízení vymykající se z běžné úřední činnosti.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 24. ledna 2023

Michaela Bejčková  
předsedkyně senátu