

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co změnil nový stavební zákon

Nový stavební zákon byl připravován řadu let s cílem zjednodušit řízení a postupy při povolování staveb a usnadnit tak stavebníkům, stavebním firmám, ale i stavebním úřadům jejich práci. Od 1. 1. 2007 nabyl účinnosti, ale již po několika měsících uplatnění v praxi se ukazuje, že některé přístupy, jež původně měly znamenat usnadnění výstavby, se jeví jako problematické, když proces výstavby naopak významně komplikují.

Veřejných ochránce práv prozatím zaznamenal spíše rozporné vnímání nového stavebního zákona, a to ze strany laické i odborné veřejnosti.

Zjednodušení výstavby rodinných domků - zůstávají otazníky

Před schválením nového stavebního zákona v loňském roce se v médiích objevila řada příspěvků, jež měla za cíl připravit veřejnost na zásadní reformu veřejného stavebního práva. Široká diskuse po několik let probíhala rovněž na webových stránkách ministerstva pro místní rozvoj, jež bylo gestorem tohoto právního předpisu. Celkem přirozeně se „lidovým tématem“ číslo jedna stala výstavba rodinných domů. Vedoucím a opakovaně skloňovaným se stalo klišé, že rodinné domky budou moci mladé rodiny stavět pouze na podkladě ohlášení stavebnímu úřadu, tedy bez velkého papírování. Do té doby byl pojem ohlášení takřka výlučně spojován buď s „klasickou“ drobnou stavbou do 16 m² a výstavbou oplocení. Laická veřejnost proto přijala tuto zprávu s nadšením, odborná s jistými rozpaky a váháním. Jaká je skutečnost po více než půlroční účinnosti nového stavebního zákona?

Je pravdou, že nový stavební zákon u stavby rodinného domku do 150 m² vyžaduje pouze ono slibované ohlášení. Výstavba rodinného domku podle starého stavebního zákona přitom zpravidla podléhala sloučenému územnímu a stavebnímu řízení a následné kolaudaci, což byla často kritizováno s ohledem na lhůty nezbytně nutné k projednání této jednoduché stavby. Z tohoto pohledu skutečně došlo ke zjednodušení. Při bližším zkoumání však zjistíme, že rodinný domek se nestaví jako izolovaný objekt, ale je třeba jej napojit na inženýrské sítě, provést terénní úpravy spolu s chodníky a nájezdy, oplotit ho a samozřejmě postavit i garáž. Výstavba rodinného domku se tím pádem mění v nepříjemnou proceduru nejen pro stavebníka, ale také pro samotný stavební úřad.

Pro stavbu rodinného domku nám tedy sice stačí ohlášení a doklad o tom, že jsme své sousedy seznámili se záměrem výstavby. Ke stavbě přípojek již ale stavební zákon vyžaduje územní souhlas, k jehož vydání je nutné doložit nikoliv doklad o seznámení sousedů, ale jejich souhlas. Jestliže soused svůj souhlas odepře, nezbývá než tuto stavbu projednat v územním řízení. Pokud jde o stavbu oplocení, záleží na tom, zda plot nebude vyšší než 1,8 m a zda bude hraničit s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím. Za těchto okolností stavební povolení ani ohlášení není třeba. Tuto podmínku ovšem většina oplocení rodinných domků splňovat nebude, proto je třeba oplocení projednat v územním a stavebním řízení. Pokud jde o garáž, pokud by byla větší než 25 m² (např. dnes běžné dvojgaráže), rovněž by podléhala územnímu a následně také stavebnímu řízení. Všechny tyto stavby se podle starého stavebního zákona projednávaly souhrnně v rámci zmíněného sloučeného územního a stavebního řízení. Současný stav by měla řešit připravovaná novela stavebního zákona, podle které by všechny tyto doplňkové stavby byly projednány v režimu stavby hlavní.

Staví souseď načerno?

Skutečnost, že rodinný domek lze postavit bez stavebního řízení, mnohdy vyústí v překvapení pro sousedy, kteří se o stavbě dozví až v okamžiku, kdy stavebník začne stavět. Následně se domnívají, že jde o tzv. černou stavbu. Veřejný ochránce práv v takové chvíli doporučuje obrátit se na stavební úřad a dotázat se, jak byla stavba povolena. Není vyloučeno, že stavba byla povolena v některém ze zjednodušujících režimů (územní souhlas, ohlášení) a vše je tedy v pořádku. Pokud by souseď zjistil, že stavba byla projednána ve stavebním řízení a on nebyl účastníkem řízení, je nezbytné začít se včas bránit, neboť lhůty pro zrušení rozhodnutí jsou podle nového správního řádu kratší (v zásadě jeden rok). Ačkoli je problematika opomenutého účastníka řízení z právního hlediska poměrně složitá, veřejný ochránce práv doporučuje, aby opomenutý účastník (a ten, kdo se za něj pokládá) podal odvolání do vydaného stavebního povolení, jakmile se o jeho vydání dozví. I v případě, že by stavební úřad neuznal jeho tvrzení, že měl být účastníkem, musí úřad zvážit, zda jeho podání neodůvodňuje zahájení přezkumného řízení.

V této souvislosti považuje veřejný ochránce práv za nutné zdůraznit, že v řízeních podle stavebního zákona je v řadě případů možné doručování výzev, sdělení a rozhodnutí stavebního úřadu tzv. veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obce. Je tomu tak proto, že je doručováno velkému množství účastníků. Je tedy v zájmu občanů úřední desku sledovat. Především tak mnohem nepříjemnému překvapení. Nová je také povinnost stavebníka vyvěsit informace o zamýšlené stavbě na místě, kde má být postavena, a to tak, aby tato informace byla veřejně přístupná (tedy nikoli třeba za plotem).

Jak se mám bránit, když nesouhlasím s územním plánem?

Veřejný ochránce práv ve svých souhrnných zprávách o činnosti opakovaně upozorňoval na nedostatečnou právní ochranu vlastníků nemovitostí dotčených územním plánem, respektive podmínkami (regulativy) stavební činnosti v území. Podle starého stavebního zákona v podstatě neměl vlastník pozemku určeného územním plánem jako plocha veřejné zeleně (park apod.) žádnou možnost odvolání či jiného opravného prostředku, a to ani v rámci správního soudnictví. Z tohoto pohledu se situace změnila k lepšímu v tom, že územní plány budou vydávány jako tzv. opatření obecné povahy a budou přezkoumatelná Nejvyšším správním soudem. Jak se bude právní ochrana vlastníků v tomto směru vyvíjet bude tedy záležet na přístupu Nejvyššího správního soudu, z jehož činnosti lze připomenout judikát ve věci letové dráhy Praha – Ruzyň a nedávné rozhodnutí týkající se v mediích tolik diskutované rychlostní komunikace Brno – Vídeň R 52. Dle tohoto rozhodnutí jsou soudně přezkoumatelné pouze územní plány vydané podle nového stavebního zákona. V současné době se tímto případem zabývá Ústavní soud na základě podání Ekologického právního servisu.

Musí mít obec územní plán?

V souvislosti s problematikou územního plánování veřejný ochránce práv upozorňuje také na to, že ve vztahům k obcím znamená nový stavební zákon výrazný zásah do jejich rozpočtů v souvislosti s povinností nahradit staré územní plány novými, případně již rozpracované územní plány upravit dle požadavků nového stavebního zákona. Nový stavební zákon např. stanoví, že územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. 7. 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let od ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, obdobně územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválená po 1. 7. 1992 musí obce nahradit do 5 let od nabytí účinnosti tohoto zákona územním plánem obce nebo regulačním plánem. Nicméně v současnosti je v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR projednávána novela stavebního zákona, která by měla prodloužit dobu pro aktualizaci územních plánů z 5 na 9 let .

Povinná aktualizace se však vztahuje pouze na existující nebo zpracovávané územní plány. Nemá-li

dosud obec územní plán, není povinna ho zpracovat. Podstatně tím však ztíží povolování staveb, neboť zjednodušené postupy je možné použít pouze v tzv. zastavěném území obce, které je vymezeno právě územním plánem. K tomu dále přistupuje silná ochrana nezastavěného území, ve kterém je možné stavět pouze úzce vymezené typy staveb (např. stavby pro zemědělství, lesnictví), nikoli již rodinné domy nebo rekreační objekty.

Pozitiva nového stavebního zákona

Ve prospěch nového stavebního zákona je třeba uvést, že došlo ke zpřesnění některých pojmů a k zavedení zcela nových institutů stavebního řádu jako např. opatření proti průtahům při pořizování územního plánu, vyčlenění institutu vyvlastnění do samostatného zákona, zpřesnění pravomocí stavebního dozoru. Zvýšení právního významu územního plánu z pohledu činnosti obcí dokumentuje nový stavební zákon tím, že poskytování prostředků z veřejných rozpočtů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.

Jako pozitivní veřejný ochránce práv vnímá zavedení institutu finančních náhrad za změny v území, tj. pro případy, kdy změnou územního plánu dojde například ke zrušení určení pozemku k zastavění, případně vydáním územního opatření o stavební uzávěře. Tato úprava bude plně účinná až od roku 2012.

Stále otevřenou otázkou pak zůstává fungování institutu autorizovaného inspektora, který dosud nebyl, ačkoliv právě do této osoby byly vkládány velké naděje z hlediska urychlení procesu výstavby, v praxi uplatněn. Stejně tak prozatím nelze hodnotit dopad a význam veřejnoprávních smluv na úseku výstavby.

Zdroj: Veřejný ochránce práv

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů – III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)