

21. 8. 2012

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

## K navrhované koncepci stavebního zákona

V předchozích dnech byla Senátem PČR („Senát“) vrácena s připomínkami významná novela zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která vychází z plánu legislativních prací vlády na rok 2011 a která byla schválena Poslaneckou sněmovnou PČR dne 15. června 2012. Připravovaná novela má za úkol zjednodušit stavební a územní řízení a posílit kontrolu a participaci veřejnosti v této oblasti. Novela se dále dotýká postavení autorizovaných inspektorů, jejichž činnost byla ve stavebním zákoně dosud upravena poměrně stručně a jež byla poměrně nejednotně interpretována judikaturou krajských soudů a jednotlivých senátů Nejvyššího správního soudu ("NSS"). [1]



V rámci zjednodušení se nová koncepce zákona nese v duchu hesla: „jedna stavba – jedno povolení – jeden úřad“, což se projevuje rozšířením působnosti obecních úřadů obcí s rozšířenou působností, které budou podle novely fungovat i v dalších případech jako speciální stavební úřady (dopravní díla, vodní díla, veřejná infrastruktura). Tam, kde speciálním úřadem bude úřad odlišný od obecního úřadu obce s rozšířenou působností, bude tento odlišný úřad mít postavení dotčeného orgánu, což se zavádí také kvůli nově možnému společnému územnímu a stavebnímu řízení, které bude právě v působnosti obecních úřadů obcí s rozšířenou působností.

Pro nové zaměstnance obecních stavebních úřadů jsou stanoveny kvalifikační požadavky tak, aby v územních a stavebních řízeních rozhodovali pouze lidé z oboru. [2]

V souladu se záměrem zapojit veřejnost do rozhodovacích procesů v rámci stavebního zákona bude mít veřejnost možnost vyjádřit se a konkrétně navrhnout připomínky již při schvalování politiky územního rozvoje ("PÚR"), což doposud nebylo možné. [3] V PÚR se na dané období obecněji stanovují zásady nakládání s územím a budoucí účel, pro který bude území použito (například plochy pro budování dopravní infrastruktury). PÚR je dále závazná pro vydávání zásad územního rozvoje, územních a regulačních plánů a pro rozhodování v území. Proto již v této fázi bude mít Ministerstvo pro místní rozvoj povinnost umožnit dálkový přístup k dokumentaci týkající se PÚR a obce a veřejnost budou mít možnost uplatnit do třiceti dnů od zveřejnění návrhu svoje připomínky. Pro zjednodušení procesu se při aktualizaci PÚR Ministerstvo životního prostředí vyjádří, zda má být vyhodnocován vliv aktualizace na udržitelný rozvoj či nikoli.

Podle nové úpravy bude územní plán posuzován příslušným krajským úřadem a případně jiným příslušným orgánem z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí. Po doručení návrhu územního plánu krajskému úřadu, dané obci, sousedním obcím a dotčeným orgánům je nově stanovena lhůta pro uplatnění připomínek, námitek a stanovisek v délce 30 dní. Tato změna řeší situaci, kdy podle

judikatury NSS [4] měla být dotčeným orgánům dána vždy možnost vyjádřit se k připomínce nebo námitce, ale kvůli nečinnosti těchto orgánů však často docházelo k zbytečným průtahům v řízení. [5]

Podle navrhovatelů se v praxi objevují problémy vznikající z nepřesností a nejednoznačných definic v nynější podobě stavebního zákona. [6] Tyto výtky se týkají zejména stavebního řízení a proto jsou nově přehledně definovány případy, kdy je možné nahradit územní rozhodnutí popř. územní souhlas jiným institutem (např. veřejnoprávní smlouvou).

Návrh zákona stanovuje možnost vést společné územní a stavební řízení, vydat společný územní souhlas se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru a dále výslovně připouští možnost nahradit stavební a územní povolení jednou veřejnoprávní smlouvou.[7] Veřejnoprávní smlouva je nově podrobněji definována i v navrhované úpravě, včetně postupu jejího uzavírání. V zásadě se jedná o alternativu územního souhlasu spočívající v obstarání souhlasu vlastníků všech pozemků, kteří by byli účastníky v územním řízení, žadatelem a stavební úřad do třiceti dnů návrh na uzavření veřejnoprávní smlouvy povolí nebo zamítne. Smlouva bude přezkoumatelná z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu zahájeném do jednoho roku ode dne účinnosti smlouvy. V přezkumném řízení však nebude možné vydat rozhodnutí po patnácti měsících ode dne účinnosti smlouvy.

Ke změnám dochází rovněž v koncepci územního souhlasu, který postačí u staveb splňujících potřebné parametry. Jsou to stavby drobnější, nevyžadující územní rozhodnutí. Ke zjednodušení dojde například nutnosti dokládat souhlasy vlastníků pozemků přímo hraničících s pozemkem navrhovatele namísto všech sousedních pozemků. [8]

I v rámci územního řízení, které směřuje k vydání územního rozhodnutí dojde ke změnám směrem k jeho zjednodušení. Zejména bude možné upustit od ústního jednání, pokud úřad uzná, že je možné rozhodnout na základě poskytnutých podkladů. I přesto se ale stanovuje lhůta, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány závazná stanoviska, přičemž tato nesmí být kratší 15 dnů. Novela počítá i s případy, kdy se ústní jednání bude muset konat a to v případech projednávání záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. [9] Konání ústního jednání bude muset být oznámeno veřejnou vyhláškou minimálně 30 dní předem; v této době bude mít každý možnost nahlédnout do podkladů pro vydání územního rozhodnutí. V případě spojení územního řízení s postupy při posuzování vlivu na životní prostředí bude muset žadatel podat žádost rovněž v elektronické podobě a úřad před konáním ústního jednání umožní dálkový přístup k této dokumentaci - své připomínky bude pak každý mít možnost uplatnit při ústním jednání.

Certifikát autorizovaného inspektora nahrazuje stavební povolení, tedy značně zjednodušuje a urychluje proces před realizací stavby, a to až o několik měsíců. Problémem podle navrhovatelů novely bylo časté zneužívání tohoto procesu. Vydaný certifikát už totiž nebylo možné ve správním řízení přezkoumat, jak je tomu u klasického stavebního řízení. Novela sice slibuje větší transparentnost v činnosti inspektorů, ovšem v podstatě stírá výhody, pro které bylo tohoto postupu využíváno. Nový postup by měl spočívat ve vyvěšení certifikátu vydaného inspektorem po dobu 30 dnů na úřední desce stavebního úřadu a ve lhůtě dalších patnácti dnů, po které budou moci proti tomuto certifikátu podat námitky osoby, které by byly účastníky řízení, kdyby bylo zahájeno klasické stavební řízení. Námitka bude mít povahu odvolání a nadřízený stavební úřad bude moci prohlásit certifikát za neplatný, vrátit věc k projednání ve stavebním řízení či námitky zamítnou pro nedůvodnost. [10] I v tomto případě by se věc z nynějšího zhruba měsíčního procesu protáhla minimálně o další měsíc.

Senát navrhuje v zásadě méně významné změny technického charakteru, ty pravděpodobně neohrozí

znovupřijetí novely Poslaneckou sněmovnou PČR. Za zmínku stojí návrh senátu na změnu zákonné úpravy opatření obecné povahy. Podle tohoto návrhu soud na návrh toho, kdo bude vydaným opatřením obecné povahy zkrácen, zruší opatření obecné povahy pouze v části, ve které je jím navrhovatel dotčen. Senát rovněž navrhuje, aby obecný stavební úřad mohl vydávat společné rozhodnutí v případech, kdy to speciální stavební úřad jako dotčený orgán svým závazným stanoviskem nevyloučí.



**Anna Kolářová**

[Schaffer & Partner Legal, s.r.o., advokátní kancelář](#)

Gallery Myšák  
Vodičkova 710/31  
110 00 Praha 1

Tel.: + 420 221 506 300

Fax: + 420 221 506 301

e-mail: [info@schaffer-partner.cz](mailto:info@schaffer-partner.cz)

-----  
[1] dvě zásadní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 9 As 63/2010, 1 As 72/2010-110, rozhodnutí Městského soudu v Praze, sp.z. 5 A 42/2010 - 43; rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 37/2011 - 81

[2] §13 a §13a vládního návrhu novely zákona o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), sněmovní tisk č. 377 („návrh“)

[3] srovnej viz §33 návrhu

[4] 2 Ao 2/2008 - 62, 1 Ao 2/2009 - 86

[5] viz důvodová zpráva k návrhu dostupná >>> [zde](#)

[6] viz důvodová zpráva k návrhu

[7] §78 návrhu

[8] §96 návrhu

[9] §87 návrhu

[10] §117a návrhu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nepřímé povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)

- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)