

31. 5. 2024

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

# K některým změnám v novém stavebním zákoně

V tomto článku podrobněji rozebíráme některé změny nového stavebního zákona a jeho problematická ustanovení. Výkladové obtíže začínají již u přechodných ustanovení, a to u projektů, které získají do 30.6. pravomocné územní rozhodnutí. Nevyužitou příležitostí je i upuštění od vytvoření nové nezávislé soustavy státní stavební správy. Zajímavé bude sledovat, jak Nejvyšší správní soud bude v budoucnu posuzovat zrušení možnosti podat námitky proti návrhu změny územního plánu. Nejasné jsou i některé změny, které zůstaly v pozadí – bude stále hrát při určování pravomoci stavebního úřadu prim stavba hlavní? A jak je to například se zateplováním budov?

## Přechodná ustanovení

Dle ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona platí, že řízení a postupy zahájené před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Lze tak očekávat, že před 1.7.2024 budou úřady zavaleny žádostmi o vydání stavebního povolení, které budou běžet ještě v režimu dle starého stavebního zákona. To vše z důvodu obavy, jak budou úřady zvládat agendu dle nových pravidel, kdy stavebníci budou chtít mít u svého procesu větší předvídatelnost.

Problém však nastává v případě, kdy je vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby dle starého stavebního zákona, ovšem stavebník ještě nebude mít vydáno stavební povolení. Dle § 330 odst. 6 nového stavebního zákona platí, že v takovém případě jde o rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona. Přechodná ustanovení však již neposkytují odpověď na otázku, co přesně toto pravidlo znamená, a to navíc za situace, kdy stále chybějí prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu.

Domníváme se, že stavebník by měl postupovat analogicky jako kdyby dle starého stavebního zákona žádal o vydání stavebního povolení. To znamená, že by měl připravit projektovou dokumentaci ve stupni pro stavební povolení a k této projektové dokumentaci opatřit příslušná závazná stanoviska, aby měl kompletní „druhou a chybějící“ část dokumentace pro povolení svého stavebního záměru.

Ulehčením pak je, že projektovou dokumentaci připravenou dle předchozích právních předpisů bude možné pro realizaci stavebního záměru dle nového stavebního zákona použít až do 30.6.2027.

## Nevyužitá šance na restrukturalizaci stavebních úřadů

Původní ambiciózní záměr počítal se vznikem samostatné státní stavební správy. Ta se měla oddělit od obecních úřadů a mělo dojít ke vzniku samostatné soustavy např. po vzoru finančních či katastrálních úřadů, která by byla metodicky vedena Nejvyšším stavebním úřadem.

Bohužel jak z důvodu politických, tak i finančních tlaků byl tento model opuštěn a struktura stavebních úřadů zůstává do značné míry nezměněna. Zároveň to ale znamená, že stále bude možné efektivně vznášet námitky tzv. systémové podjatosti, které míří nikoli na podjatost jednotlivých úředníků stavebního úřadu, nýbrž na podjatost úřadu jako celku. Zůstává tak prostor pro vznášení obstrukčních námitek, což u významnějších staveb může vést k prodloužení povolovacího řízení.

Alespoň částečnou úlevu může přinést nově zřízený Dopravní a energetický stavební úřad, který povoluje již od 1.1.2024 tzv. vyhrazené stavby (tj. např. dálnice a železnice), kde se námitka systémové podjatosti bude uplatňovat hůře.

Původní záměr též počítal s integrací veškerých dotčených zájmů pod stavební úřad. Zcela by se tak upustilo od vydávání závazných stanovisek a vyjádření (snad kromě vyjádření vlastníků technické infrastruktury). Již záhy však začal politický boj různých zájmových skupin o to, kdo si ponechá možnost vyjadřovat se ke stavebním záměrům. Začalo to požární ochranou, poté se přidali památkáři, ochrana přírody a celá teze o jednom razítku a jednom povolení se začala drolit.

Finální znění není o nic lepší. Bude třeba vydat minimálně koordinované závazné stanovisko, jehož součástí pak může být i jednotné environmentální stanovisko, které je, zcela nesystematicky, upraveno samostatným zákonem. V případě záměrů podléhajících posuzování EIA je pak situace ještě o něco složitější. Nad rámec koordinovaného závazného stanoviska bude třeba počítat se stanovisky neintegrováných orgánů. Jde o vyjádření hasičů, hygieny či památkářů. V případě památkové ochrany je pak situace specifická tím, že je třeba si vyžádat podkladové vyjádření Národního památkového ústavu, což celý proces zdržuje. Sice jsou zde fikce souhlasu v případě nevydání stanoviska, ale ty platí již dnes a žádné výrazné zrychlení v povolování staveb nespatřujeme.

Z pozice stavebníka pak ani nevím, jestli bych chtěl této fikce využít. Zákon totiž stanoví, že až 6 měsíců od vydání stavebního povolení bude možné dodatečně stanovit podmínky k provádění záměru novým závazným stanoviskem a tyto nové podmínky budou důvodem pro obnovu řízení. Stavebníkovi se tak může stát, že v průběhu výstavby obdrží nové podmínky provedení stavby, se kterými dosud nepočítal, a to nejen stavebně-technologicky, ale i ekonomicky. Navíc je již judikaturou Nejvyššího správního soudu potvrzeno, že toto nové dodatečné závazné stanovisko nepodléhá samostatnému přezkumu jako správní rozhodnutí, ale zůstává v klasickém režimu, který známe pro závazná stanoviska.

### **Územní plánování pohledem vlastníka pozemku**

Dle starého stavebního zákona mohl vlastník pozemku, který byl dotčený návrhem nového územního plánu či jeho změny, podat proti tomuto záměru námitky. Ty bylo třeba v odůvodnění územního plánu řádně odůvodnit (dle judikatury v podobném rozsahu jako správní rozhodnutí, ovšem s tím korektivem, že na obecné a stručné námitky postačovala obecná a stručná odpověď). Nedostatečné vypořádání námitek pak mnohdy vedlo ke zrušení územního plánu, jelikož jejich vypořádání se v rámci algoritmu přezkumu územního plánu zkoumalo před správními soudy.

Dle nového stavebního zákona se vlastníci nemovitostí dotčení změnou budou moci bránit pouze prostřednictvím připomínek, jejichž vypořádání nebude třeba individuálně odůvodňovat.

Představit si lze dva možné scénáře. V prvním případě bude návrhem změny dotčen jediný vlastník, který proti ní podá připomínku. Jelikož však vlastnické právo by mělo být omezeno v odůvodněných případech, bude třeba na tuto připomínku přezkoumatelným způsobem reagovat (tj. na obecnou a stručnou připomínku bude možné uvést obecnou a stručnou odpověď), jinak hrozí, že dojde ke zrušení územního plánu.

V druhém případě dojde ke změně v určení pozemků v širší lokalitě, což vyvolá odpor řady vlastníků dotčených nemovitostí, kteří podají proti návrhu jednotlivě připomínky. Ty bude možné vypořádat komplexně v rámci jednoho odůvodnění, nebude třeba s zabývat každou připomínkou zvlášť. Uplatní se dle mého názoru obecná judikaturní východiska, že ne úplně každou námitku musí správní orgány vždy a dopodrobna vypořádat.

I přesto jsem však přesvědčen, že odůvodnění připomínek se bude posuzovat výrazně přísněji než za účinnosti starého stavebního zákona. To bude mít též dopad na stávající judikaturou vytvořený algoritmus přezkumu územních plánů, který se této změně bude muset přizpůsobit.

### **Kdo bude povolovat soubor staveb?**

Dle § 4 odst. 1 starého stavebního zákona platilo, že pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Tento režim se pak vztahoval pouze na záměry, u kterých byl k jejich projednání příslušný totožný stavební úřad.

Dle § 34a odst. 2 nového stavebního zákona pak platí, že ve věcech záměru silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, a vodního díla (u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad), včetně staveb tvořících s nimi soubor staveb, vykonává působnost obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností.

To znamená, že bez ohledu na to, jaký režim bude mít stavba hlavní, pokud půjde o výše vyjmenované stavební záměry (které dříve patřily do působnosti speciálních stavebních úřadů), budou se tyto záměry projednávat před obecním úřadem obce s rozšířenou působností.

Jedná se dle mého názoru o výjimku z obecního pravidla ve společných ustanoveních k působnosti ve věcech stavebního řádu stanovených v § 37 nového stavebního zákona, podle kterého u souboru staveb se příslušnost stavebního úřadu k vydání povolení záměru řídí příslušností k povolení záměru stavby hlavní souboru staveb. Jak bývá zvykem, důvodová zpráva na tuto otázku jasnou odpověď neposkytuje.

### **A jak to bude se zateplením budov?**

Dle ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) starého stavebního zákona se za změnu dokončené stavby (která potenciálně může podléhat ohlášení či stavebnímu povolení) považovala stavební úprava, za kterou se má i zateplení pláště budovy.

Nový stavební zákon však zmínku o zateplení ze svého textu vypouští. Co tím však zákonodárce myslel? Znamená to, že zateplení nově nebude stavební úpravou a nikdy se tak nemusí řešit povolení záměru? Spíše nikoli, jelikož dle důvodové zprávy se přebírá úprava dle starého stavebního zákona. Zřejmě se tak zdá, že za stavební úpravu se bude považovat i zateplení pláště budovy bez toho, aby zrovna tato stavební úprava byla v zákoně výslovně kazuisticky zmíněna.



**Mgr. Vojtěch Faltus,**  
partner



Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15  
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562  
Email: [office@aegislaw.cz](mailto:office@aegislaw.cz)

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

## Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)