

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

Návrh novely nového stavebního zákona v meziresortním připomínkovém řízení

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) ve čtvrtek 7. dubna 2022 předložilo do meziresortního připomínkového řízení návrh novely nového stavebního zákona. [1]

Společně s návrhem novely zákona č. [283/2021](#) Sb., stavebního zákona, byl Ministerstvem životního prostředí do meziresortního připomínkového řízení předložen také návrh zákona o jednotném povolování v oblasti životního prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen „**ZJEZS**“). [2] Lhůta k podávání připomínek k oběma návrhům předpisů byla stanovena do 9. května 2022. Cílem předložených legislativních návrhů má být podle programového prohlášení vlády zajistit „rychlé, transparentní, digitální a občanovi blízké stavební řízení prostřednictvím Portálu stavebníka“. [3]

V tomto článku přinášíme shrnutí a zhodnocení hlavních změn, které návrh novely nového stavebního zákona i ZJEZS přináší, včetně posouzení jejich dopadů na již přijatou novou podobu stavebních řízení v Česku.

Nový stavební zákon

Po létech příprav rekodifikace českého stavebního práva byl Poslanecké sněmovně na podzim roku 2020 předložen vládní návrh nového stavebního zákona. [4] Nový stavební zákon byl Poslaneckou sněmovnou schválen v květnu 2021 a následně v červenci 2021 poslanci přehlasovali senátní veto. [5] Schválený text byl publikován ve Sbírce zákonů dne 29. července 2021.

Přijaté znění nového stavebního zákona přitom nevychází z původní vládní předlohy, ale z poslaneckého komplexního pozměňovacího návrhu, který byl v Poslanecké sněmovně schválen těsnou většinou 104 hlasů. Po volbách do Poslanecké sněmovny, které se konaly na podzim roku 2021, vznikla politická shoda nové vládnoucí koalice na tom, že účinnost nového stavebního zákona musí být alespoň částečně odložena a hlavní nedostatky přijatého znění nového stavebního zákona musejí být napraveny dílčí novelizací. Právě tu dne 7. dubna 2022 MMR uveřejnilo.

Konec státní stavební správy

Návrh novely nového stavebního zákona přináší řadu změn, přičemž jednou z nejvýraznějších je zrušení Nejvyššího stavebního úřadu a soustavy krajských stavebních úřadů. Ústředním správním úřadem na úseku územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění, včetně postavení odvolacího orgánu, tak zůstane MMR. Posíleny mají být i kompetence MMR v oblasti metodického vedení (staro)nové soustavy stavebních úřadů tak, aby tato soustava mohla být efektivněji řízena za účelem zajištění jednotného, předvídatelného a přezkoumatelného rozhodování.

Návrh novely stavebního zákona nicméně počítá se zachováním Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu (dále jen „**SOSÚ**“), který bude příslušným stavebním úřadem s celostátní působností ve věcech vyhrazených staveb vymezených v příloze č. 3 nového stavebního zákona. I ta dozná dílčích změn, kdy okruh staveb, o nichž má SOSÚ rozhodovat, bude rozšířen o silnice I. třídy a stavby výrobních a skladovacích prostor umístované v zastavitelných nebo transformačních plochách

o rozloze nejméně 100 ha. [6] Strukturu SOSÚ návrh novely stavebního zákona nemění, v jeho čele bude stát ředitel, přičemž sídlem zůstává Praha; zachována jsou i územní pracoviště, jež stanoví MMR vyhláškou. Ve vztahu k SOSÚ pak bude MMR vystupovat coby odvolací a metodický orgán. [7]

Kromě Nejvyššího stavebního úřadu budou zrušeny rovněž krajské stavební úřady, jejichž agenda se vrací na obecní úřady a krajské úřady. Krajské stavební úřady sice již na počátku roku 2022 formálně vznikly, avšak k přechodu výkonu kompetencí dosavadních stavebních úřadů mělo dojít až s účinností nového stavebního zákona, tedy ke dni 1. července 2023. [8] K avizovanému přechodu tak vůbec nedojde.

Návrh novely nového stavebního zákona totiž vrací rozhodování ve stavebních řízeních zpět na obecní úřady, které budou příslušné jako stavební úřady v prvním stupni u všech staveb, k nimž nejsou v prvním stupni příslušné krajské úřady nebo SOSÚ. Krajské úřady budou v takových případech vykonávat působnost nadřízeného (odvolacího) správního orgánu. Stavební úřady zůstanou vedle obcí s rozšířenou působností zachovány také v dalších 165 vyjmenovaných obcích tak, aby byla zajištěna zejména geografická blízkost stavebních úřadů občanům.

Krajské úřady budou pak rozhodovat jako stavební úřady v prvním stupni při povolování staveb vyžadujících k povolení stanovisko EIA nebo u takových záměrů, u kterých probíhá vyvlastňovací řízení, případně se týkají některých významnějších vodních děl. V situacích, kdy bude krajský úřad rozhodovat jako příslušný stavební úřad prvního stupně, bude odvolacím správním orgánem SOSÚ.

Se zachováním dnešní struktury stavebních úřadů také souvisí změna přechodných ustanovení, dle kterých se nově řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Změna přístupu k integraci

Návrh novely nového stavebního zákona rovněž přichází se změnou přístupu k tzv. principu integrace, který spočíval v nahrazení dílčích pobočných procesů vedených za účelem realizace stavebního záměru (například na úseku ochrany životního prostředí) jediným povolovacím řízením v režii stavebních úřadů.

Souběžným schválením návrhu ZJEZS má totiž dojít k opětovnému vynětí části kompetencí stavebních úřadů ve prospěch jiných složek veřejné správy. Návrh ZJEZS přináší procesní integraci na úseku ochrany životního prostředí (od ochrany vod po vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu) a zavádí tzv. jednotné environmentální závazné stanovisko coby závazný podklad pro záměry povolované podle nového stavebního zákona, u kterých dochází k dotčení životního prostředí, a to včetně řízení s posouzením EIA. [9]

O vydání tohoto závazného stanoviska bude moci stavebník požádat před samotným řízením o povolení záměru, případně si jej u příslušného správního orgánu vyžádá stavební úřad. Lhůta pro vydání jednotného environmentálního závazného stanoviska je stanovena na 60 dnů (ve složitých případech 90 dnů). Na rozdíl od dalších obdobných vyjádření dotčených orgánů státní správy pak pro toto závazné stanovisko nebude platit, že marným uplynutím stanovené lhůty příslušný správní orgán se záměrem vyjadřuje souhlas bez připomínek. Rozsah fikce souhlasného závazného stanoviska tak bude omezen i nad dosavadní rámec posuzování otázek dotčených regulací právem Evropské unie (například u záměrů, u kterých je nezbytné posouzení EIA).

Uvedená pravidla mohou představovat nezamýšlené prodloužení povolovacích procesů. Aby se předešlo průtahům, lze jistě doporučit přijetí úpravy podmínek vydání předmětného závazného stanoviska – například zkrácení lhůty pro jeho vydání na 40 dní, resp. 60 dnů ve složitých

případech, a nastavení fikce souhlasného závazného stanoviska v případech nedotčených unijní regulací.

Obdobné rozmělnění principu integrace lze vysledovat i ve vztahu k závazným stanoviskům památkářů či hygieniků. Zde se ovšem lze opřít o fikci vydání souhlasného závazného stanoviska, nebude-li toto vydáno ve stanovené lhůtě.

Závěrečné shrnutí

Návrh novely nového stavebního zákona přináší řadu výrazných institucionálních změn směřujících k zachování současného smíšeného modelu veřejné správy na úseku stavebního práva. Nebude tak nutné podstupovat rozsáhlé a nákladné vytváření nových úřadů spojené s komplikovanými a nejistými přechody úředníků na nové pozice. Potvrzen zůstává pouze vznik SOSÚ, na jehož celkových přínosech vždy panovala shoda napříč politickým spektrem.

Druhou významnou změnou je rozvolnění principu integrace za současného vytvoření tzv. jednotného enviromentálního závazného stanoviska, které nahradí dosud roztříštěné rozhodování na úseku ochrany životního prostředí. Zůstane tak zachováno odborné posouzení rozsahu dotčení veřejných zájmů i cíl snížit administrativní zátěž pro stavebníky. Stavební úřad tak bude moci převzít závěry vyplývající z předmětného závazného stanoviska bez nutnosti dalšího vlastního vážení dotčených veřejných zájmů.

Na místě je však i úvaha o zpřísnění podmínek pro vydávání závazného stanoviska dle návrhu ZJEZS, a to jak časových (zkrácením lhůt pro jeho vydání), tak v možnosti využít fikci vydání souhlasu se záměrem, který na úseku ochrany životního prostředí není dotčen unijní regulací.



Mgr. et Mgr. Ing. Jan Tomíšek



JUDr. Martin Mezenský



GEMINI Center
Na Pankráci 1683/127
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212
Fax: +420 224 215 823
e-mail: paha@rowan.legal

-
- [1] Uveřejnění ve VeKLEP. Dostupné >>> [zde](#).
- [2] Uveřejnění ve VeKLEP. Dostupné >>> [zde](#).
- [3] Programové prohlášení vlády Petra Fialy ze dne 6. ledna 2022. Dostupné >>> [zde](#).
- [4] Sněmovní tisk č. 1008. Dostupné >>> [zde](#).
- [5] Hlasování Poslanecké sněmovny č. 151 ze dne 13. července 2021. Dostupné >>> [zde](#).
- [6] Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely nového stavebního zákona.
- [7] Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely nového stavebního zákona.
- [8] Tamtéž.
- [9] Důvodová zpráva k ZJEZS.

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

Další články:

- [Nestačí „mít systém“ aneb povinnosti veřejnoprávních původců při přechodu na atestovaný eSSL](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Právní průvodce českou krajinou](#)
- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)