

7. 6. 2023

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

# Novela nového stavebního zákona a zákon o jednotném environmentálním stanovisku vyšly ve Sbírce zákonů

V pondělí 5. června 2023 vyšly ve Sbírce zákonů velká věcná novela nového stavebního zákona (152/2023 Sb.), zákon o jednotném environmentálním stanovisku (148/2023 Sb.) a doprovodný zákon (149/2023 Sb.). Na výsledné podobě reformy stavebního práva se shodly všechny politické strany v Parlamentu, a nabyde tak účinnosti od 1. 1. 2024 pro vyhrazené stavby a od 1. 7. 2024 pro všechny ostatní stavby a jako celek. Novela je však v řadě ohledů krokem zpět.

Nový stavební zákon si kladl za cíl zásadně zlepšit způsob povolování staveb. Jeho cílem bylo eliminovat většinu podkladových vyjádření a závazných stanovisek a přesunout úředníky stávajících stavebních úřadů, ale také odborných dotčených orgánů pod nově zřízenou státní stavební správu. Inspirace byla čerpána ze struktury katastrálních úřadů a cílem bylo, aby stavební úřady disponovaly takovou odborností, aby dokázaly rozhodnout o co nejvíce aspektech stavby takříkajíc „pod jednou střechou“. Tato integrace úředníků se ale nedotkla např. vybraných oblastí ochrany životního prostředí (typicky rozhodování v chráněných krajinných oblastech), památkové péče a požární bezpečnosti.

Nová vláda deklarovala od počátku vůli nový stavební zákon změnit, nezřizovat soustavu státních stavebních úřadů a realizovat potřebné změny ve stávající struktuře úřadů obcí a krajů v přenesené působnosti. To se podařilo a tzv. věcná novela nového stavebního zákona byla schválena Poslaneckou sněmovnou 24. 3. 2023 a Senátem 10. 5. 2023 a 5. 6. 2023 vyšla ve Sbírce pod č. [152/2023 Sb.](#)). Zajímavé je, že na poslední chvíli došlo k dohodě s opozicí, věcná novela doznala díky poslaneckým pozměňovacím návrhům značných změn, a byla přijata také drtivou většinou hlasů (161 hlasů ve Sněmovně a 61 hlasů v Senátu).

Účinnost nového stavebního zákona se odkládá o jeden rok k 1. 7. 2024 a pro vyhrazené stavby (tj. zejména dopravní a průmyslové stavby uvedené v příloze č. 3 nového stavebního zákona) již od 1. 1. 2024. Spolu s věcnou novelou byl přijat zákon o jednotném environmentálním stanovisku ([148/2023 Sb.](#)) a zákon pozměňující řadu dalších složkových předpisů ([149/2023 Sb.](#)).

## ***Státní stavební správa se ruší***

Jak nová politická reprezentace deklarovala, působnost stavebních úřadů budou nadále vykonávat obecní úřady územních samosprávných celků (obce a kraje) v přenesené působnosti. Nová státní stavební správa tedy nevznikne.

Původně i podle novely mělo dojít k redukci počtu stavebních úřadů. Touto redukcí měl být vyřešen problém s malými stavebními úřady, v nichž působí pouze jeden nebo dva úředníci. Stavebních úřadů je nyní kolem 700 (počty se mění proto, že některé stavební úřady se nedaří personálně obsadit). Problém zejména jedno nebo dvoučlenných stavebních úřadů je nezastupitelnost úředníků v případě

nemoci či dovolené nebo v případě přetížení novými případy. Nakonec ale dle prohlášení ministra Ivana Bartoše zůstane všech 694 stavebních úřadů.<sup>[1]</sup> Jejich počet a obvody stanoví Ministerstvo pro místní rozvoj svým prováděcím předpisem.

Zároveň nedojde k integraci úředníků vydávajících závazná stanoviska do stavebních úřadů. V tomto ohledu tedy zůstává situace v zásadě stejná jako dnes s jednou dílčí, ale podstatnou změnou, která zajistila dohodu mezi koalicí a opozicí, a stala se důvodem pro široký konsensus při schvalování novely. Bude-li totiž na úřadu obce s rozšířenou působností nebo krajského úřadu vydáváno více závazných stanovisek, úřad musí zajistit jejich spojení do jediného koordinovaného závazného stanoviska. To může mít několik pozitivních efektů. Především budou dotčené odbory nuceny koordinovat svá případná protichůdná stanoviska (tak aby např. požadavek odboru životního prostředí na úpravu stavby nebyl v rozporu s požadavkem odboru památkové péče). A protože zůstává v zásadě ve shodném rozsahu zachováno pravidlo, že při nevydání stanoviska platí fikce jeho vydání, může existovat větší dohled nad včasností postupu úředníků.

Z původní státní stavební správy zůstane pouze Dopravní a energetický stavební úřad („DESÚ“), který bude rozhodovat v prvním stupni o vyhrazených stavbách (typicky dálnice, velké elektrárny atd.). Odvolacím úřadem vůči DESÚ již bude Ministerstvo dopravy (ve vztahu k dopravním stavbám) a Ministerstvo průmyslu a obchodu (ve vztahu ke stavbám průmyslovým). Současné stavební právo tak bude disponovat třemi vrcholnými ústředními orgány, MMR, MPO a Ministerstvem dopravy.

### ***Dotčené veřejné zájmy budou posuzovány odděleně od povolání záměru***

Původním heslem rekodifikace bylo pravidlo „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“. Toto pravidlo zachovalo i nové programové prohlášení vlády. Novela stavebního zákona jej však opouští přesto, že deklarován je opak a MMR tuto tezi v marketingových materiálech využívá i nadále.<sup>[2]</sup>

Závazná stanoviska vydávaná dotčenými orgány mimo řízení před stavebním úřadem však budou ve skutečnosti zachována, pouze mají být vydávána maximálně koordinovaně. Nedochozí ani k podstatné redukci podkladových stanovisek a vyjádření. Opouští se alespoň závazné stanovisko orgánu územního plánování podle současného § 96b stavebního zákona č. [183/2006](#) Sb. Od 1. 1. 2018 totiž stavební úřady nemohly samy posuzovat soulad s územním plánem, k tomu byl určen dotčený orgán na příslušném ORP. Nyní se stavebním úřadům tato pravomoc navrácí. K tomu se přidává nové specifikum, a to tzv. jednotné environmentální (závazné) stanovisko.

### **Jednotné environmentální stanovisko**

JES by mělo představovat jednotný podklad pro řízení podle stavebního zákona, a to k vyhodnocení vlivů záměru na vybrané složky životního prostředí a na životní prostředí jako celek. JES má integrovat vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí vydávané podle složkových právních předpisů v oblasti životního prostředí. Do JES však nebudou zahrnuty úkony podle zákona o ochraně přírody a krajiny pro záměry ve zvláště chráněném území, jeho ochranném pásmu, evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti a v případě záměru na území národního parku nebo jeho ochranném pásmu, kde budou i nadále vydávat jednotlivá závazná stanoviska Agentura pro ochranu přírody a krajiny a správy národních parků namísto „orgánu JES“.

Příslušným k vydání JES má být obecný orgán ochrany životního prostředí, jímž je nejčastěji obecní úřad obce s rozšířenou působností (ORP) nebo krajský úřad. Zákon zavádějící JES výslovně počítá s tím, že pokud bude pro vydání JES zapotřebí odborného podkladu, vyžádá si příslušný orgán odborné vyjádření příslušného dotčeného orgánu státní správy. Nejen že tedy JES představuje samostatnou vyčleněnou agendu, která měla být původně integrována do rozhodování stavebního úřadu, ale i pro získání samotného JES může být ještě potřeba získat podkladová vyjádření jiného

dotčeného orgánu. Pokud tedy bude vydávat JES krajský úřad (např. proto, že se na místě stavby vyskytují chránění živočichové, přičemž se může jednat o relativně běžné druhy jako mravence, čmeláky nebo slepýše), může si vyžádat podkladové vyjádření od příslušného odboru životního prostředí na obci s rozšířenou působností nebo jiné obce např. k problematice kácení stromů, krajinného rázu, významných krajinných prvků apod.

Princip JES v zásadě spočívá v tom, že namísto toho, aby si stavebník opatřil dvě závazná stanoviska od dvou různých orgánů (typicky krajského úřadu a obce s rozšířenou působností „ORP“), nově mu postačí jen jedno. Pokud to ale orgán vydávající JES shledá jako „potřebné“ vyžádá si podkladové vyjádření od jiného. Obáváme se, že v praxi tato potřeba bude častá. Vzhledem k tomu, že získání podkladového vyjádření si vyžádá jistý čas, prodlužuje se lhůta pro jeho vydání o 30 dnů. Nově tedy činí lhůta 30 dnů, k ní se připočítává dalších 30 dnů v případě získání podkladového vyjádření a 30 dnů u složitých případech (celkem tedy 90 dnů, tj. v zásadě čtvrt roku).

Přepsání podkladového vyjádření si navíc vyžádá nová úřední místa. Dle RIA se má jednat o celkem 290 až 393,5 nových úředních úvazků.

JES, který je vlastně koordinovaným stanoviskem v oblasti životního prostředí, bude integrován do koordinovaného závazného stanoviska všech dotčených orgánů přítomných na ORP či krajském úřadu. Nastane tedy jakási dvojí koordinace. Z hlediska rychlosti povolování aktuální řešení zřejmě nic pozitivního nepřináší. Z hlediska funkční kvality ukáže na přínosnost až praxe.

### **Změny v procesním právu**

Nadále platí, že namísto současného územního rozhodnutí a stavebního povolení a mnoha dalších odvozených procesů bude nově vydáváno pouze jedno rozhodnutí o povolení záměru. Rovněž zůstal zachován důležitý princip plné apelace, podle kterého nebude moci odvolací stavební úřad zrušit napadené rozhodnutí a věc vrátit, resp. vracet stavebnímu úřadu prvního stupně, ale bude povinen vždy sám meritorně rozhodnout. To má odstranit dnes běžný procesní ping-pong mezi instancemi.

Změn doznala úprava černých staveb. Možnost legalizace černých staveb podle stávajícího stavebního zákona (č. [183/2006 Sb.](#)) byla velmi široká, čehož stavebníci často zneužívali. To se nový stavební zákon snažil omezit, nicméně nová regulace byla možná až příliš striktní a kontraproduktivní. Černou stavbu tak bylo možné legalizovat v zásadě jen tehdy, když ji stavebník realizoval v dobré víře, že disponuje příslušným povolením, popř. že je vůbec nepotřebuje (např. proto, že mu to sdělil stavební úřad). To jsme podrobně popsali a kritizovali, jelikož by bylo nutné odstraňovat i stavby, které by jinak byly zcela v souladu s právními předpisy, a které by ani nijak nezasahovaly do práv sousedů či do zákonem chráněných veřejných zájmů.[\[3\]](#)

Věcná novela požadavek na dobrou víru odstranila. Černou stavbu tedy bude možné legalizovat pokud:

- bude splňovat všechny požadavky na stavby; pokud by však nesplňovala některý z požadavků na umístování staveb (např. odstupovou vzdálenost od sousedního pozemku), mohla by být realizována, pouze pokud by dotčená osoba (tedy např. soused dotčený blízkostí stavby) s jejím povolením souhlasila;
- stavebník uhradí pokutu za přestupek;
- stavba nebude vyžadovat rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu.

### **Spolky opět budou účastníky povoloacího řízení**

Nový stavební zákon byl založen na procesně efektivním řízení. Nevadila mu účast spolků v řízení, neboť považoval za vhodné vypořádat všechny námitky v jediném integrovaném řízení. I proto si kladl za cíl umožnit účast v řízeních také ekologickým spolkům, které toto právo od 1. ledna 2018 neměly. Ekologické spolky se doposud (tj. před tím, než měl nabýt účinnosti nový stavební zákon) mohly účastnit řízení o povolení záměru pouze v řízeních, které navazují na posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. velkou EIA).

Vládní novela původně návrat spolků odmítla. Díky poslaneckému pozměňovacímu návrhu se však spolky vracejí mezi účastníky řízení, ale jen v případech, kdy se povoluje kácení stromů nebo uděluje výjimka ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

### **Soudní přezkum**

I v oblasti soudního přezkumu je věcná novela krokem zpět oproti stávajícímu platnému znění nového stavebního zákona. Novela totiž degraduje procesní postavení stavebníka v řízení u soudu z plnoprávného účastníka řízení do pouhé osoby zúčastněné na řízení. Stavebník ani vlastník stavby, není-li sám žalobcem, již nebude účastníkem řízení se stejnými procesními právy jako žalobce, jak měl být podle platného znění nového stavebního zákona. Jako osoba jen zúčastněná na řízení bude mít méně procesních práv, než žalobce, který je odpůrcem jeho stavby, a m.j. tak nebude mít ani nárok na náhradu nákladů řízení, pokud se svou procesní obranou proti nedůvodné žalobě uspěje.

### **Závěr**

Věcná novela nad rámec programového prohlášení vlády mění či ruší řadu benefitů a principů nového stavebního zákona. Jak vyplývá i ze samotného hodnocení RIA, tak opuštění těchto principů není odůvodněno lepším řešením, ale zejména jeho politickou neprůchodností po nástupu nové vlády. Ruší se dosud neúčinná institucionální reforma, nevznikne Nejvyšší stavební úřad ani nezávislá státní stavební správa po vzoru katastrálních úřadů. Stavební úřady zůstanou na všech obcích a krajích v přenesené působnosti, jako jsou doposud a se všemi známými negativy. Přijetí JES a s tím související multiplikace administrativní práce si navíc vyžádá potřebu vzniku nových úředních míst.

Pravidlo „jednoho razítka“ nebude v důsledku návratu k řadě podkladových aktů dodrženo. Nadále totiž zůstává zachována existence řady podkladových závazných stanovisek a vyjádření, která budou muset být zohledněna (přepsána) do rozhodnutí stavebního úřadu. Díky pozměňovacím návrhům ve Sněmovně došlo alespoň k integraci většiny podkladových aktů včetně JES do koordinovaného závazného stanoviska. Jeho limitem je však to, že integruje pouze akty orgánů, které jsou integrovány institucionálně v obecním úřadu obce s rozšířenou působností či v krajském úřadu. Dotčené orgány, které stojí v ně těchto úřadů, integrovány nebudou a jejich podkladové akty zůstanou i nadále samostatnými podklady pro navazující rozhodování stavebních úřadů. Samostatný zůstane i přezkum podkladových aktů.

Novela tak představuje podle našeho názoru krok zpět oproti stávajícímu platnému znění nového stavebního zákona, který se stal zákonem roku 2021. I po této novele však nový stavební zákon představuje zlepšení oproti současné právní úpravě v dosud účinném starém stavebním zákoně, a to zejména v procesní oblasti, v níž přináší jediný povolovací proces a princip plné apelace znemožňující dnes běžný instanční ping-pong. Jisté zlepšení oproti současnému stavu spatřujeme také v oblasti stavebního práva hmotného, nastavení soudního přezkumu a samozřejmě digitalizace.



**Mgr. František Korbek, Ph.D.,**  
partner

**JUDr. Jiří Buryan, LL.M., Ph.D.,**  
counsel

**HAVEL & PARTNERS**  
ÚSPĚCH SPOJUJE

[HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111  
Fax: +420 255 000 110  
e-mail: [office@havelpartners.cz](mailto:office@havelpartners.cz)

---

[1] „Sněmovna schválila změnu stavebního zákona“ dostupné >>> [zde](#).

[2] K dispozici >>> [zde](#).

[3] Korbek, F., Buryan, J.: Co se stane s „černými stavbami“ po účinnosti nového stavebního zákona? Advokátní deník. Dostupné >>> [zde](#).

*Aktualizováno: 8.6.2023*

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

## Další články:

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)