14. 4. 2021

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

Novinky ve stavebním právu v roce 2021

Rok 2021 přinesl ve stavebním právu mnoho změn. Začátkem tohoto roku nabyl účinnosti zákon č. 403/2020 Sb., který výrazně novelizuje řadu institutů a některé nové i zavádí. Mezi ty nejvýraznější patří například zakotvení do určité míry kontroverzní fikce souhlasného závazného stanoviska. Tuto a další významné změny vám představíme v našem příspěvku.

Zákonem č. 403/2020 Sb.[1] byla novelizována celá řada zákonů, a proto některé jím zavedené změny nemusí být zcela zřejmé. Změn dostála jak obecná část správního řízení ve správním řádu,[2] tak i část zvláštní prostřednictvím novelizací stavebního zákona,[3] zákona o ochraně přírody a krajiny[4] (dále jen "OchPřKr"), vyvlastňovacího zákona[5] a dalších. Na ty nejzajímavější novinky se podíváme podrobněji níže.

Změny v právní úpravě závazných stanovisek

Závazná stanoviska jsou podstatnou součástí realizace každého stavebního záměru. Zákonodárce ve snaze zrychlit dobu umisťování a povolování staveb upravil proces vydávání závazných stanovisek. Nově je ve správním řádu výslovně stanoveno, že správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, **nejpozději do 30 dnů ode dne**, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. K této lhůtě se připočítává až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.[6]

Na to navazuje úprava ve stavebním zákoně, kde je nově stanoveno, že o prodloužení lhůty dle správního řádu rozhodne dotčený orgán usnesením, které poznamená do spisu a vyrozumí o něm žadatele.[7] Pokud nebude závazné stanovisko vydáno ve stanovených lhůtách, považuje se takové závazné stanovisko za souhlasné a bez podmínek.[8] Tato fikce se však neuplatní u závazného stanoviska EIA a dalších závazných stanovisek podle OchPřKr, které zákonodárce považuje za natolik důležité, že nemohou být nahrazeny fikcí.[9]

Dá se usuzovat, že zakotvení bezpodmínečného souhlasu bude silnou motivací pro dotčené orgány, aby závazná stanoviska vydávaly ve stanovených lhůtách. Časový tlak však může znamenat i větší kadenci nesprávných závazných stanovisek. Proto je vhodné upozornit i na novinky v přezkumu závazných stanovisek.

Novelizované ustanovení správního řádu nyní výslovně zakotvuje lhůty k zahájení přezkumného řízení ve vztahu k závaznému stanovisku. Nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko, nyní může zahájit přezkumné řízení do 1 roku **od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno**. Rozhodnutí o zrušení či změně závazného stanoviska pak může nadřízený správní orgán vydat nejpozději do 15 měsíců od právní moci podmíněného rozhodnutí.[10]

Novelizované ustanovení stavebního zákona lhůtu rozšiřuje i pro závazná stanoviska, která jsou podkladem pro tzv. jiné úkony stavebního úřadu, kterými je zřejmě třeba chápat úkony, které jsou podmíněné závazným stanoviskem, ale nejsou správními rozhodnutími (především veřejnoprávní smlouva, územní souhlas, souhlas s ohlášením stavby apod.). Výše uvedené lhůty pak dle stavebního zákona počínají běžet ode dne, kdy jiný úkon nabyl právních účinků.[11]

Závazné stanovisko lze rovněž přezkoumávat **v rámci odvolání proti úkonu, který je závazným stanoviskem podmíněn. V takovém případě se aplikuje obecná úprava dle správního řádu**. Podle té si odvolací správní orgán vyžádá potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.[12] Pokud tedy např. v rámci řízení o vydání územního rozhodnutí vydal závazné stanovisko odbor životního prostředí Městské části Praha 1 a odvolání směřuje do obsahu tohoto závazného stanoviska, pak si odvolací orgán, kterým je v tomto případě Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu, vyžádá od odboru ochrany prostředí na stejném magistrátu potvrzení anebo změnu závazného stanoviska.

Zcela novou formou přezkumu je pak nahrazení závazného stanoviska, pokud nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Dle důvodové zprávy se má jednat o podmínky, které jsou stanoveny zvláštními právními předpisy.[13] Nadřízený správní orgán může vydat nové závazné stanovisko do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Tím zruší fikcí založené souhlasné stanovisko.[14]

V této souvislosti je vhodné upozornit, že zákonodárce výslovně umožnil zrušit pouze takové závazné stanovisko, které je podkladem pro rozhodnutí, nikoli pro tzv. jiné úkony stavebního úřadu, o nichž jsme se zmiňovali výše. Z důvodové zprávy nevyplývá, že by zákonodárce chtěl nastavit odlišný režim pro závazná stanoviska, která podmiňují jiné úkony stavebního úřadu.[15] Je obtížné najít důvody, proč by fiktivní závazná stanoviska podmiňující vydání např. územního souhlasu či veřejnoprávní smlouvy nemohla být nahrazena stejně, jako závazná stanoviska podmiňující územní rozhodnutí nebo stavební povolení. To platí zvláště, když v důvodové zprávě je zdůrazněn požadavek na ochranu veřejných zájmů v případech, kdy mělo být vydáno negativní závazné stanovisko, ale z důvodu fikce vydáno nebylo.[16] Zda se jedná o skutečný úmysl zákonodárce či o pouhou legislativní chybu bude muset vyřešit aplikační praxe.

Zákonodárce tak zavrhl dosavadní právní úpravu, kdy bylo možné zrušit nezákonné závazné stanovisko pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, a to ve výše uvedené lhůtě 1 roku, resp. 15 měsíců, počítané však od vydání závazného stanoviska.[17] To přezkum závazných stanovisek značně stěžovalo a v případě dlouhotrvajících řízení prakticky vylučovalo.

Nabízí se jistě aplikační otázka, zda bude možné přezkoumávat i fiktivní závazné stanovisko, které se nyní ze zákona považuje za souhlasné a bezpodmínečné. Zde bude muset přinést odpověď správní, resp. soudní praxe. Považujeme však za vhodné, aby i fiktivní závazné stanovisko mohlo být, byť za omezených podmínek, přezkoumáno jak v odvolacím, tak v přezkumném řízení, aby se zamezilo neúměrným excesům v oblasti umisťování a povolování staveb.

Změny v oblasti výstavby strategické infrastruktury

Zákonodárce se snaží zjednodušit také řízení o výstavbě strategické dopravní, vodní a energetické infrastruktury, a to zejména novelizací zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (dále jen „**liniový zákon**“) a dalších zákonů.

Příslušnou novelizací byly sníženy požadavky na dokumentaci přikládanou k žádosti o vydání společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury. Ta má nyní obsahovat v omezeném rozsahu pouze průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů, dokladovou část a, jde-li o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí, rovněž dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí.[18] Dokumentaci pro provádění stavby je stavebník povinen stavebnímu úřadu předložit nejpozději 5 dnů před

zahájením stavby.[19] Podrobnosti tohoto omezeného rozsahu dokumentace jsou specifikovány ve vyhlášce č. 583/2020 Sb.[20]

Nejedná se však o jedinou změnu. Nově bylo v právních předpisech zakotveno také tzv. jednotné závazné stanovisko pro záměry podle liniového zákona, u kterých je vyžadováno vydání závazného stanoviska EIA. To ukládá orgánu ochrany přírody, pokud o to investor požádá, nahradit všechna závazná stanoviska a vyjádření podle OchPřKr jednotným závazným stanoviskem.[21]

Urychlen má být rovněž proces vyvlastnění prostřednictvím novely vyvlastňovacího zákona. Vyvlastňovací úřad je povinen nařídit ústní jednání k projednání návrhu na vyvlastnění do 60 dnů od odeslání uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.[22] Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že jsou splněny podmínky vyvlastnění, pak do 30 dnů ode dne konání ústního jednání rozhodne samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.[23]

Nově může také oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury),[24] popř. stavebník energetické infrastruktury, požádat stavební úřad o vydání mezitímního rozhodnutí spočívajícího v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě nebo jejich části potřebné k uskutečnění takové stavby dopravní infrastruktury.[25] Toto právo bylo do 31.12.2020 vyhrazeno výhradně vyvlastňovacímu úřadu v řízení o vyvlastnění podle vyvlastňovacího zákona.[26]

Uvedené novinky mají za cíl urychlit výstavbu strategické dopravní a energetické infrastruktury. Snahu zákonodárce lze obecně kvitovat, přesto však některé kroky mohou působit kontroverzi. Až aplikační praxe ukáže, zda opatření povedou ke kýženému výsledku.

Územní rozvojový plán

V neposlední řadě byly novelizací do stavebního zákona vloženy také §§ 35a až 35g, které upravují zcela nový koncepční nástroj územního plánování s celostátním rozsahem, tzv. územní rozvojový plán. Jedná se o **opatření ob**ecné povahy,[27] které je závazné pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.[28] Územní rozvojový plán je nástrojem obecným, který spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím.[29] Územní rozvojový plán má dle důvodové zprávy navazovat na další celostátní koncepční nástroj – politiku územního rozvoje. Politika územního rozvoje a její aktualizace jsou usnesením vlády, které stanovuje plochy a koridory zejména dopravní infrastruktury. Ty budou již v závazné formě předmětem právě územního rozvojového plánu.[30]

Územní rozvojový plán pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj a nová ustanovení StavZ podrobně stanoví proces jeho pořizování. Pro přehlednost tohoto článku nebudeme podrobně proces pořizování představovat. Považujeme však za důležité uvést, že veřejnosti jsou prostřednictvím připomínek poskytnuty **možnosti zasahování do postupu při jeho přijímání** – a to jak v předcházejícím procesu o posuzování vlivu koncepce na životní prostředí (tzv. proces SEA),[31] tak v samotném řízení o schvalování územního rozvojového plánu. Zde však má veřejnost možnost podat své připomínky v krátké lhůtě 7 dnů od veřejného projednání návrhu.[32]

Povaha opatření obecné povahy umožňuje tento nástroj přezkoumávat v soudním řízení o zrušení opatření obecné povahy dle ust. § 101a soudního řádu správního.[33] Tím se odlišuje od politiky územního rozvoje, která dle stávající judikatury Ústavního soudu soudnímu přezkumu nepodléhá.[34]

Závěr

Novinky uvedené v tomto článku jsou pouze stručným výběrem z mnoha novinek ve stavebním právu v roce 2021. Pro úplný výčet změn proto doporučujeme soustředit Vaši pozornost samotnému zákonu č. 403/2020 Sb.

Lze shrnout, že od 01.01.2021 došlo mimo jiné k zakotvení fikce bezpodmínečného souhlasného závazného stanoviska a objasnění lhůt pro zahájení přezkumného řízení o závazném stanovisku. Současně byly revidovány možnosti přezkumu závazných stanovisek ve stavebním řízení. Ve vztahu ke strategické infrastruktuře zákonodárce zakotvil řadu urychlujících kroků, zejm. stanovil lhůty k vydání rozhodnutí o vyvlastnění a umožnil vydání jednotného závazného stanoviska. V neposlední řadě pak byl představen územní rozvojový plán, zcela nový koncepční nástroj územního plánování s celostátní působností.

Jak je z uvedeného výčtu patrné, stavební právo doznalo množství změn, z nichž některé lze jistě kvitovat a jiné mohou působit problematicky. Bude proto zajímavé sledovat, jak na ně bude reagovat správní a soudní praxe a zejména, zda do některých z nich nezasáhne ruka Ústavního soudu.

Petr Janda
Právní asistent

Mgr. Petra Gabrhelová
Advokátní koncipientka

Advokátní kancelář SCHOLZ & MALÝ s.r.o.

Revoluční 1200/16
110 00 Praha 1

e-mail: info@scholzmaly.cz

---

[1] Zák. č. 403/2020, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů,

a další související zákony.

[2] Zák č. 500/2004 Sb., správní řád.

[3] Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[4] Zák č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

[5] Zák. č. 403/2020 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

[6] Ust. § 149 odst. 4 správního řádu.

[7] Ust. § 4 odst. 9 věta první stavebního zákona.

[8] Ust. § 4 odst. 9 věta druhá stavebního zákona.

[9] Podrobně viz ust. § 4 odst. 12 stavebního zákona.

[10] Ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

[11] Ust. § 4 odst. 11 stavebního zákona.

[12] Ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

[13] Důvodová zpráva k sněmovnímu tisku č. 673/0, s. 58.

[14] Ust. § 4 odst. 10 stavebního zákona.

[15] Důvodová zpráva k sněmovnímu tisku č. 673/0, s. 58.

[16] Tamtéž, s. 58.

[17] Ust. § 4 odst. 9 stavebního zákona ve znění do 31.12.2020.

[18] Ust. § 2j odst. 1 liniového zákona.

[19] Ust. § 2j odst. 2 liniového zákona.

[20] Vyhláška č. 583/2020 Sb., kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury.

[21] Ust. § 82a OchPřKr.

[22] Ust. § 22 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.

[23] Ust. § 24 odst. 2 vyvlastňovacího zákona.

[24] Ust. § 2f liniového zákona.

[25] Ust. § 4c, resp. § 4d liniového zákona.

[26] Ust. § 4a liniového zákona.

[27] Ust. § 35a odst. 3 stavebního zákona.

[28] Ust. § 35a odst. 2 stavebního zákona.

[29] Ust. § 35a odst. 4 stavebního zákona.

[30] Důvodová zpráva ke sněmovnímu tisku č. 673/0, s. 33.

[31] Proces vydávání SEA je upraven v ust. § 10a a násl. zák. č. 100/2001 Sb.

[32] Ust. § 35d odst. 3 stavebního zákona.

[33] Zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

[34] Usnesení ÚS ze dne 2. 11. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 5/10.

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

Další články:

- 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?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě – zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu