

13. 9. 2021

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

Nový stavební zákon

Dne 13. července 2021 byl pod č. [283/2021](#) Sb. Poslaneckou sněmovnou definitivně schválen nový stavební zákon. Návrh byl v minulosti předmětem četné kritiky, mimo jiné Poslanecká sněmovna musela přehlasovat Senát, který s návrhem souhlas původně neudělil. Jedná se o zásadní koncepční změnu stávajícího stavebního předpisu, která si klade za cíl mj. zrychlení a zefektivnění stavebního řízení a systematizaci stavebních úřadů. Vzhledem k rozsahu a četnosti změn stavebního předpisu zatím v prvním článku upozorňujeme na změny, které považujeme za zásadní.

Účinnost

Nový stavební zákon bude, s dílčími výjimkami (např. co se týče soustavy stavebních úřadů), účinný až od 1. července 2023. Máme tedy relativně dost času se na všechny změny připravit. Nemůžeme nicméně vyloučit, že po volbách může být zákon ještě změněn, a to dokonce dříve, než začne být účinný.

Zrychlení řízení

Žádost o stavební povolení bude nově příslušným stavebním úřadem posouzena nejdéle do 30 dnů, pokud se jedná o tzv. jednoduchou stavbu (např. rodinný dům), ve složitějších případech potom ve lhůtě 60 dnů. V případě nezbytnosti EIA posouzení činí lhůta pro rozhodnutí 120 dnů. Za určitých podmínek se tyto lhůty mohou prodlužovat, a to o 30 dnů (ve zvláště složitých případech) nebo 60 dnů (při např. řízení s velkým počtem účastníků). Původní návrh obsahující fikci rozhodnutí nebyl přijat. Na jednu stranu se tudíž zřejmě nenaplní oprávněné obavy řady občanů o povolování „přehlédnutých“ projektů, které nebudou splňovat zákonné podmínky, na druhou stranu krátké lhůty k rozhodnutí nejsou adekvátně navázány na efektivní prostředky, jak je vymáhat.

Nový stavební zákon přináší praktické spojení územního a stavebního řízení v jeden celek. Zároveň bude docházet k integraci některých dosud samostatných řízení (např. co se týče hygieny nebo životního prostředí). Záměrem je vést pouze jediné řízení. Zároveň za splnění určitých podmínek (např. existence územního plánu, nebo v případě, že není nutné EIA posouzení) lze žádat o vydání rozhodnutí v tzv. zrychleném řízení. Zrychlené řízení má nahradit veškeré dosavadní zjednodušující procesy (územní souhlas, ohlášení stavby atd.).

Kromě shora uvedeného budou dotčené orgány muset do 30 dnů ode dne doručení žádosti k záměru vydávat vyjádření a závazná stanoviska, přičemž lhůtu je možné prodloužit maximálně o 30 dní. Pokud však dotčený orgán vůbec ve lhůtách nerozhodne, bude se (vyjma vyjádření nebo závazného stanoviska k EIA a některých vyjádření nebo závazných stanovisek orgánů ochrany přírody a krajiny) považovat vyjádření nebo závazné stanovisko za souhlasné a bez připomínek. Toto považujeme za zásadní pozitivní změnu, která by mohla skutečně o něco zkrátit povolenací proces.

Elektronizace

Nově bude umožněno používat elektronické verze projektové dokumentace, stejně jako např. bude umožněno podání žádosti o stavební povolení elektronickou přihláškou. Doufejme, že tak konečně odpadnou nepříjemnosti spojené s tiskem a vyhotovením několika paré tištěné projektové dokumentace. Smyslem nového stavebního zákona je zpřístupnit povolenací řízení elektronicky, když

se nově zřizuje tzv. portál stavebníka, v rámci kterého budou vyřizována podání a účastníci řízení budou moci celý proces elektronicky sledovat.

Povolení a černé stavby

Platnost stavebního povolení bude činit 2 roky, v odůvodněných případech potom 5 let. V tomto ohledu zde nebude zásadní změna oproti stávajícímu stavu. Rozdílem však nově bude, že takové povolení, nebude při zahájení stavby platné po neomezeně dlouhou dobu, jak je tomu v zásadě v současnosti, nýbrž bude platné po dobu maximálně 10 let. To má směřovat k tomu, aby došlo k omezení výskytu dlouhodobě nedokončených staveb, které se řídí původními právními předpisy.

K zásadní změně dochází také u povolování tzv. černých staveb (tj. staveb zahájených či postavených zcela bez povolení nebo prováděných v rozporu s vydaným povolením). Zde bude sice stále možné je dodatečně schválit a tzv. legalizovat, nicméně bude zde nově vyžadována vždy dobrá víra stavebníka. To v praxi bude znamenat, že stavebník, který musel vědět, že staví např. úplně bez povolení, nebude mít možnost toto zhojit později. Jedná se o zásadní zpřísnění stávající úpravy a v současné chvíli si úplně neumíme představit, jak budou pojem dobré víry stavební úřady vykládat a jestli skutečně bude existovat vůle nařizovat demolice staveb. V každém případě lze uzavřít, že podmínka dobré víry může dodatečné povolení černé stavby značně zkomplikovat.

Soustava stavebních úřadů

Novým stavebním zákonem má dojít k „zestátnění“ stavebních úřadů (tj. nadále již nebudou zařazeny pod obce) a zároveň systematizaci těchto stavebních úřadů tak, že nově budou stavební úřady podřízeny Nejvyšším stavebnímu úřadu. Ten bude sídlit v Ostravě a v jeho čele bude předseda jmenovaný a odvolávaný vládou. Jeho úkolem je mj. sjednocení výkladu stavebních úřadů, vedení systému prevence havárií a vad staveb a výkon kontroly ve stavebních věcech.

Kromě toho, nově vznikají specializované a odvolací stavební úřady, které se budou zabývat tzv. vyhrazenými stavbami (těmi nejsložitějšími stavbami) a kontrolou nižších stavebních úřadů. V rámci odvolacího řízení se potom věc nebude rušit a vracet příslušným stavebním úřadům k opětovnému projednání, nicméně odvolací orgán bude muset sám přímo rozhodovat. Toto považujeme za další pozitivní novinku, která by mohla mít skutečný dopad na rychlost stavebního řízení. Na druhou stranu to bude znamenat, že často dojde k přenesení rozhodnutí na úředníka, který zpravidla nebude mít velkou znalost místních poměrů.

V této souvislosti také upozorňujeme, že nová soustava stavebních úřadů bude zřizována již od 1. ledna 2022. V této souvislosti bude docházet k předávání agendy v rámci systematizace stavebních úřadů. Stavební úřady, které budou nově příslušné, budou moci vyzvat stavebníka k doplnění žádostí nebo jiných podání tak, aby vyhovovali požadavkům nového stavebního zákona. Většina částí projektové dokumentace zpracované dle požadavků současného stavebního zákona však bude nadále použitelná i pro povolovací řízení dle nového zákona, a to až do 30. června 2026. Zároveň upozorňujeme, že i řízení zahájená za stávající stavebního předpisu budou dokončena už podle nového stavebního zákona, což je trochu nestandardní postup.

Plánovací smlouvy mezi obcemi a investory (stavebníky)

Nový stavební zákon přináší rámcovou úpravu plánovacích smluv uzavíraných mezi obcemi a investory (stavebníky). Ta doteď chyběla, když plánovací smlouvy byly zmíněny pouze okrajově v rámci územních a regulačních plánů. Obce a investoři tak dostávají určitý právní rámec, ve kterém se mohou pohybovat.

Rozdělení staveb

Nový stavební zákon přináší oddělení jednoduchých, drobných, vyhrazených a ostatních staveb. Povolovací řízení se bude zahajovat vždy, s výjimkou drobných staveb. Za drobnou stavu se považují např. mobilní domy nebo stavby u rodinných domů do 40 m² zastavěné plochy (oproti stávajícím 25 m²). V tomto ohledu tudíž nový stavební zákon pokračuje v trendu liberalizace rozsahu staveb, který si mohou stavebníci provádět bez jakýchkoli povolení.

Omezení námitek

Podstatnou změnou je potom zrušení možnosti podávat námítky k územně plánovací dokumentaci. Nově bude možné uplatňovat pouze připomínky. Rozdíl mezi připomínkami a námítkami je zásadní, neboť proti připomínkám je jakákoli procesní obrana velmi omezená. Mimo jiné je zásadně omezené nechávat přezkoumat rozhodnutí ani soudní cestou, v důsledku čehož dochází ke značnému oslabení procesního postavení.



Gabriel Klimenta



Gabriela Škvařilová

Wilsons

[Wilsons s.r.o., advokátní kancelář](#)

The Flow Building
Václavské náměstí 47
110 00 Praha 1

e-mail: info@wilsonscee.com

Tel.: +420 277 779 211

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)