

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

Nový stavební zákon: pozměňovací návrhy mezi druhým a třetím čtením

Složitou situaci týkající se výstavby má za cíl zjednodušit nový stavební zákon. Jeho druhé čtení proběhlo v Poslanecké sněmovně 1. dubna. V rámci něj byla navržena řada pozměňovacích návrhů. Dne 1. dubna 2021 proběhlo v Poslanecké sněmovně druhé čtení návrhu nového stavebního zákona (sněmovní tisk 1008). V rámci druhého čtení byla navržena celá řada pozměňovacích návrhů (celkem 86), jejichž základem se stal komplexní pozměňovací návrh hospodářského výboru. Více o tomto komplexním pozměňovacím návrhu se můžete dočíst v našem článku.

Podané pozměňovací návrhy lze podle jejich obsahu rozdělit do několika základních skupin.

Do první z nich je možné zařadit návrhy, které směřují k většímu přiblížení návrhu původním východiskům, z nichž vycházel věcný záměr zákona. Patří sem například návrh výslovně **zakotvit základních zásady ochrany dotčených zájmů** při rozhodování podle stavebního zákona. Mělo by se jednat zejména o zásady ochrany podmínek pro vyvážený rozvoj území a principu proporcionality při vážení dotčených zájmů, vycházející z judikatury Ústavního soudu. Tyto zásady by měly být východiskem pro rozhodování stavebních úřadů a dotčených orgánů, zejména při posuzování a řešení rozporů mezi různými veřejnými a soukromými zájmy.

Podle další z navržených zásad by platilo, že **územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na konkrétním způsobu využití území**. Výsledkem procesu pořízení územně plánovací dokumentace by v souladu s touto zásadou měl co nejširší konsensus všech dotčených subjektů na tom, jaký způsob budoucího využití území nejlépe odpovídá veřejnému zájmu. To by neznamenal, že každý projekt odpovídající přípustnému využití podle územního plánu bude automaticky povolen. Nebylo by však možné, aby správní orgány obecně hodnotily projekty určitého typu jako nepovolitelné, například pro nedostatečný přístup k pozemkům, jestliže jde o projekt který je v souladu s územním plánem.

Velmi podstatnou změnu by představovaly konkrétní záruky **ochrany proti nečinnosti stavebních úřadů**. Cílem nové právní úpravy má být zrychlení povolovacího řízení a reálná ochrana účastníků řízení před nezákonnou nečinností úřadů. Jako nástroj vymahatelnosti rozhodování v zákonné lhůtě se proto navrhuje zavést opatření spočívající ve vzniku povolení záměru při marném uplynutí lhůt pro rozhodnutí o žádosti o povolení záměru. K tomuto následku však dojde pouze v případě, že návrh na povolení záměru včetně všech příloh byl podán řádně se všemi náležitostmi. Návrh dále obsahuje záruky pro ochranu práv dotčených subjektů a veřejných zájmů. Rozhodnutí vzniklé v důsledku nečinnosti by bylo vždy přezkoumáno nadřízeným orgánem, a to buď na základě odvolání, nebo i bez jeho podání z úřední povinnosti. Konečné rozhodnutí by tak vydával nadřízený stavební úřad. Současně by vždy muselo být prošetřeno, zda se úředník nevydáním rozhodnutí ve lhůtě nedopustil kárného provinění. Alternativou je návrh na zavedení objektivní odpovědnosti státu za nedodržení zákonných lhůt. Stavebník by pak v případě nedodržení lhůty měl nárok na paušalizovanou náhradu újmy ve výši 1000 Kč za každý započatý den prodlení.

Další pozměňovací návrhy do zákona doplňují základní obecná ustanovení **hmotného stavebního práva**, týkající se požadavků na využívání území a na umístování staveb. Týkají se zejména využívání veřejného prostoru, reagují na problémy a trendy doby (např. oteplování, sucho, povodně, ale i

dopravní zátěž apod.) a mají přispívat ke kultivaci a rozvoji estetických a užitných hodnot veřejného prostoru obcí a měst.

Do této skupiny dále patří mimo jiné následující pozměňovací návrhy:

- doplnění závazných lhůt v procesu pořizování územně plánovací dokumentace,
- zavedení práva stavebníka vyjádřit se k předběžnému závěru stavebního úřadu o tom, že žádosti o povolení záměru nelze vyhovět,
- stanovení, že přístup k děleným nebo scelovaným pozemkům nemusí být nutně jen přímý z veřejné komunikace, ale lze jej zajistit i nepřímou přes další pozemky nebo stavby.
- ochrana dobré víry stavebníka zkolaudované stavby, u níž by bylo dodatečně zrušeno pravomocné rozhodnutí o povolení stavby - navrhuje se stavbu dodatečně povolit i tehdy, pokud stavebník jednal v dobré víře a nařízením odstranění by vznikla újma, která by byla ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby,
- přiznání postavení účastníka řízení stavebníkovi v soudním řízení o žalobě proti rozhodnutí o povolení stavby.

Druhou skupinu představují návrhy, jejichž cílem je **posílit pozici samospráv v procesu územního plánování**. Základem této úpravy je pozměňovací návrh, který přesouvá celý proces územního plánování **do samostatné působnosti krajů a obcí**. Pro případ vzniku rozporu mezi krajem či obcí a dotčeným orgánem v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace zavádí návrh speciální typ dohodovacího řízení. Pokud k vyřešení rozporu nedojde do 30 dnů, počítá návrh se zapojením Nejvyššího stavebního úřadu či krajského úřadu, potažmo vlády, která může o rozporu s konečnou platností rozhodnout.

Pravomoci obcí by mělo posílit i tzv. **právo odchylných řešení**, tedy pravomoc obcí stanovit v územních a regulačních plánech odchylky od celostátně platných územních (nikoliv technických) požadavků na výstavbu, uvedených v prováděcím předpise, pokud je to účelné z hlediska specifik daného území. V řadě případů jsou odchylky od územních požadavků nezbytné zejména z důvodů nepřekročitelných přírodních podmínek (např. skály, vodní toky) či stávajícího řešení historických částí měst (např. stísněná zástavba). Právo odchylných řešení se tak bude vztahovat zejména na požadavky na vzájemné rozestupy staveb, šířky ulic či veřejných prostranství, jejich propojování apod. Praha, Brno a Ostrava by kromě toho měly mít oprávnění vydávat vlastní prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu pro své území, tzv. stavební předpisy.

Třetí skupina sestává z pozměňovacích návrhů **protikorupčního charakteru**. Klíčovým aspektem této úpravy je pravidlo, že pokud stavební úřady vykonávají působnost podle jiných právních předpisů, tedy rozhodují ve věcech, které souvisí s veřejnými zájmy chráněnými těmito předpisy, vykonávají tyto činnosti oprávněné úřední osoby, podle své specializace, tedy podle svých oborů služby. Zároveň dochází k posílení záruk nezávislosti hodnocení podmínek pro povolení záměru těmito specializovanými úředníky, neboť titento nejsou v rámci posouzení není vázáni příkazy svého představeného, pokud nejde o úřední osobu stejného oboru služby. Úprava má za cíl posílit individuální odpovědnost úředních osob a představuje krok směrem k větší transparentnosti rozhodování a důslednější ochraně veřejných zájmů.

Rozdělení rozhodovaných věcí mezi jednotlivá oddělení Nejvyššího stavebního úřadu a Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu se má řídit rozvrhem práce vydaným vždy na následující kalendářní rok. Rozvrh práce stanoví pravidla pro přidělování věcí oddělením tak, aby pracovní vytížení jednotlivých oddělení bylo zhruba stejné, a měl by zabránit jakýmkoli účelovým zásahům do přidělování případů jednotlivým úředníkům.

Čtvrtou skupinu tvoří opoziční komplexní pozměňovací návrh a s ním související dílčí návrhy, které - na rozdíl od návrhu hospodářského výboru, který je základem dalšího projednávání - mají za cíl **zabránit vzniku soustavy nových (státních) stavebních úřadů**. Stavební úřady by tedy byly zachovány na obecních a krajských úřadech. Výjimkou by byl Nejvyšší stavební úřad a dále rozhodování o tzv. vyhrazených stavbách, které by měl v 1. stupni povolovat Specializovaný stavební úřad.

Návrh dále obsahuje **specifický model řízení o povolení záměru** ve dvou relativně samostatných fázích. V první z nich má být záměr projednáván pouze mezi stavebním úřadem, stavebníkem a dotčenými orgány. Až ve druhé fázi by měli možnost se zapojit ostatní účastníci. Hlavní myšlenkou této úpravy je, že by se nejprve vyřešila ochrana veřejných zájmů s dotčenými orgány a teprve poté by se s ostatními účastníky řešily jejich námitky a připomínky. Problémem této koncepce ovšem je, že spolu ve skutečnosti ochrana veřejných zájmů a práv účastníků často souvisí.

Opoziční komplexní pozměňovací návrhy dále:

- vrací příslušnost k vydání územního opatření o stavební uzávěře či asanaci území radě obce či kraje,
- upravují možnost samospráv v oblasti územního plánování ukládat pořizovateli územně plánovací dokumentace závazné pokyny (pořizování by však zůstalo v přenesené působnosti obcí a krajů),
- mění pravidla, která upravují možnosti uzavírání tzv. plánovacích smluv, např. výslovně zakazují, aby plánovací smlouva zasahovala do působnosti orgánů obcí a krajů coby správních orgánů.

Poslední **pátá skupina** obsahuje pozměňovací návrhy, které upravují jiné dílčí otázky. Za významné považujeme návrhy, které se (různým způsobem) snaží o zavedení regulace tzv. **modrozelené infrastruktury** (ve smyslu vegetačních a vodních prvků na pozemcích nebo stavbách, zlepšujících zejména hospodaření se srážkovými vodami a sloužících jako součást opatření proti povodním a záplavám). Cílem navržené úpravy je zavedení tohoto pojmu do právní úpravy a stanovení obecných požadavků na využívání modrozelené infrastruktury v územně plánovací dokumentaci, zejména v souvislosti s podmínkami pro vymezení veřejných prostranství, případně i v požadavcích na výstavbu pro vhodné druhy staveb.

Mgr. Pavel Černý,
advokát

[Frank Bold Advokáti, s.r.o.](#)

Údolní 33,
602 00 Brno
Náměstí Kinských 601/3, Praha
Sokolská třída 24, Ostrava

Tel.: +420 545 213 975
e-mail: info@fbadvokati.cz

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)