

19. 1. 2022

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

Nový stavební zákon: přinesou nová procesní pravidla zrychlení stavebního řízení?

V létě minulého roku po dlouhých diskusích přijatý zákon č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“) slibuje přinést do českého stavebního práva řadu změn, zejména pak v oblasti procesního práva. Tyto změny mají vstoupit v účinnost 1. července 2023. Zda se tak skutečně stane, resp. v jaké podobě se tak stane, nelze v tuto chvíli s jistotou říci, neboť nová vláda pod vedením Petra Fialy již avizovala, že v novém stavebním zákoně hodlá provést řadu změn.

Cílem následujících řádek je shrnout zásadní procesní změny, které stávající platné znění nového stavebního zákona přináší, a poukázat na jejich předpokládané dopady na povolování staveb, zejména pak na jeho rychlost. Zároveň chceme označit ty oblasti, které pravděpodobně doznají ještě před svou účinností změn z pera nové vlády. Pro úplnost dodejme, že programové prohlášení vlády uvádí, že vláda již v prvním pololetí roku 2022 předloží úpravu nového stavebního zákona s cílem zajistit rychlé, transparentní, digitální a občanovi blízké stavební řízení.

Jednotné řízení o povolení záměru

Dosavadní stavební právo vycházelo, resp. vychází z principu procesně odděleného režimu umístování staveb a jejich navazujícího povolování; současně upravovalo několik specifických druhů povolovacích řízení zohledňujících rozsah a složitost jednotlivých staveb. Teoretickou výhodou této roztržštěnosti pro stavebníka je, že konkrétní stavební záměr je posuzován v řízení šitém na míru. Ovšem v dosavadní praxi se tento předpoklad uplatňoval zpravidla jen u staveb technicky nenáročných. Nový stavební zákon složitost a nepřehlednost stavebních procesů nahrazuje jediným řízením pro všechny stavební záměry vyjma těch, které nevyžadují žádné povolení. Zavádí pro něj pojem řízení o povolení záměru, výsledkem celého řízení je pak v případě vyhovění žádosti tzv. povolení stavby. Věcné posouzení umístění stavby, její finální podoby, vlivu na okolí a průběhu výstavby tak proběhne v jediném řízení, ve kterém budou vypořádány veškeré věcné námítky proti stavbě jako celku a ve kterém dojde k prověření souladu stavby s právními předpisy a požadavky na výstavbu. Stavebník tak bude prakticky ušetřen řízením o povolení stavby – jakkoli toto řízení už bývá zpravidla poměrně rychlé, pokud bylo pro stavbu vydáno rozhodnutí o jejím umístění.

Toto zjednodušení jistě přivítají zejména stavebníci realizující stavby v běžném rozsahu, které doposud nemohly být posuzovány ve společném územním a stavebním řízení, i když měli stavebníci od počátku ucelenou představu o finální podobě stavby a oddělené řízení o umístění stavby pro ně postrádalo smysl. Naopak pro realizaci rozsáhlých developmentů přinese nový stavební zákon tlak na zásadní přepracování interních postupů při plánování a realizaci staveb. Developpeři ztratí možnost procesovat umístění stavby jako první krok ještě před zajištěním financování výstavby na základě dokumentace pracující spíše s aspekty hmoty stavby a jejího napojení v území s tím, že detaily jsou rozpracovány až v dokumentaci pro stavební povolení.

Zcela nekonfliktní stavební záměry nový stavební zákon umožňuje povolit ve zrychleném řízení, kdy po splnění podmínek, předložení příslušných podkladů a zejména doložení souhlasů všech účastníků řízení se záměrem je povolení stavby vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Programové prohlášení vlády předpokládá, že právní úprava stavebního řízení musí být přizpůsobena různým typům staveb. Je tak otázkou, zda bude Ministerstvo pro místní rozvoj prosazovat spíše návrat k diferencovanému stavebnímu řízení namísto jednotného postupu, anebo si vystačí se zapracováním výjimek a ulehčení pro vybrané typy stavebních záměrů.

Apelační princip ve stavebním řízení

Pro praxi zásadní novinkou, která může nepochybně přispět ke zrychlení stavebního řízení, je zavedení důsledného apelačního principu v povolovacím procesu. § 225 nového stavebního zákona stanoví, že dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změní. Nepoužijí se tak standardní principy odvolacího řízení dle správního řádu, kdy není-li rozhodnutí potvrzeno, pak se zpravidla vrací první instanci k novému projednání. Nově tak odvolací orgán vydá rovnou pravomocné rozhodnutí ve věci, ať už žádosti vyhoví nebo ji zamítne. Tím budou napříště vyloučeny situace, kdy je rozhodnutí stavebního úřadu odvolacím orgánem opakovaně pro různá pochybení rušeno a vraceno k novému projednání. Existují smutné případy, kdy takový ping pong mezi úřady trvá několik let.

Integrace kompetencí a agend

Ministerstvo pro místní rozvoj pod minulým vedením si slibovalo zrychlení a zkvalitnění povolování výstavby od co možná nejširší integrace agend a kompetencí. I nová vláda předpokládá, že stavebník bude jednat jen s jedním úřadem, který podklady od dalších úřadů sám zajistí interními postupy. Lze tedy očekávat, že stávající nový stavební zákon v této oblasti nedozná zásadních změn.

Integrace kompetencí

Jako integrace kompetencí je označován přesun kompetencí doposud samostatných odborných orgánů státní správy, hájících veřejné zájmy v různých oborech jakožto dotčené orgány státní správy, na stavební úřady. Stranou ponechme, že tato koncepční změna bude vyžadovat personální posílení stavebních úřadů na příslušných odborných úsecích, v ideálním případě vhodnou integrací odborníků činných v nyní samostatných dotčených orgánech do stavebních úřadů, případně bezchybnou spoluprací externích odborníků se stavebními úřady. Vysvětlení, které agendy jsou touto formou integrovány, je třeba hledat především v zákoně č. [284/2021](#) Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona (dále jen „**doprovodný zákon**“). Určité kontroverze vyvolala integrace orgánů památkové péče, které budou integrovány ve vztahu k nemovitostem, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v ochranném pásmu. Z integrovaných agend pak lze upozornit na agendu pozemních komunikací, ochrany lesů a agendu doposud řešenou hygienickými stanicemi podle zákona o ochraně veřejného zdraví. Od integrace orgánů na úseku požární ochrany bylo upuštěno.

Z praktického hlediska tímto krokem stavebníkovi odpadá poměrně zdlouhavá komunikace s jednotlivými dotčenými orgány, aby včas vydaly podklady pro stavebníkovu žádost, případně aby aktualizovaly závazná stanoviska v průběhu řízení. Na druhou stranu ovšem stavebník ztrácí přímý kontakt s jednotlivými odbornostmi, což bude vytvářet tlak na co nejpreciznější formulaci žádosti o povolení záměru tak, aby stavební úřad mohl posouzení zajistit bez dalšího sám a řízení se neprodlužovalo z důvodu vytýkání vad.

Integrace agend

Změnou prochází úprava závazných vyjádření dotčených orgánů. Nový stavební zákon je ve většině případů nahrazuje formou tzv. vyjádření, resp. koordinovaného vyjádření, a sjednocuje požadavky na

jejich obsah.[1] Vyjádření budou vydávat ty dotčené orgány, které nový stavební zákon neintegruje do státní stavební správy. Jejich vyjádření pak budou obdobně jako dnes podkladem pro vydání povolení záměru stavebním úřadem. Ke zrychlení a zkvalitnění povolování výstavby má pomoci integrace vícero agend jednotlivých dotčených orgánů vyjadřujících se k záměru do společného koordinovaného vyjádření. Nový stavebního zákona stanoví,[2] že pokud je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy (zpravidla to bude krajský úřad či obecní úřad, pod jehož střechou jsou umístěny jednotlivé odborné orgány), pak je vydáváno namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření, obsahující vyjádření všech jednotlivých odborností. Nejedná se však o pouhé „slepení“ často si vzájemně protiřečících stanovisek a požadavků, protože zákon jasně požaduje, aby v závěru koordinovaného vyjádření bylo souhrnně uvedeno, zda je záměr přípustný z hlediska všech veřejných zájmů chráněných daným orgánem veřejné správy. Je to posun správným směrem, protože nyní je povinností stavebního úřadu, aby vypořádal případné rozpory v jednotlivých vyjádřeních, resp. mezi chráněnými veřejnými zájmy, ovšem za situace, kdy je jimi vázán a nemá možnost závěry s dotčenými orgány konzultovat či je jakkoliv měnit. Nově tak lze očekávat snížení počtu rozporů, byť s ohledem na strukturu dotčených orgánů se nejedná o integraci a koordinaci úplnou.

Lhůty

Již současný stavební zákon ve spojení se správním řádem v zásadě stanoví pro každý úkon správního orgánu lhůtu, ve které je správní orgán povinen rozhodnout. Vzhledem k tomu, že se jedná o lhůty pořádkové, které nejsou v praktické rovině snadno vymahatelné, dochází ale často k nedůvodnému prodlužování řízení. Nový stavební zákon tomu chce čelit prostřednictvím zvláštních postupů pro případ, kdy lhůta není bez závažného důvodu dodržena.

Jednak nový stavební zákon stanoví jasnou lhůtu 30 dnů pro vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanovisko, která běží od podání žádosti, resp. vyžádání si stran stavebního úřadu. Pouze ve zvlášť složitých případech lze tuto lhůtu prodloužit o nejvýše 30 dnů. Zásadní novinkou je však § 178 odst. 3 nového stavebního zákona, podle nějž nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje za takové vyjádření, resp. stanovisko za souhlasné a bezpodmínečné (s výjimkou vyjmenovaných vyjádření na úseku ochrany přírody). Hovoříme pak o tzv. fiktivním souhlasném vyjádření. Korektivem je navazující § 179 nového stavebního zákona, které svěřuje nadřízenému správnímu orgánu pravomoc vydat nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko, kterým se fiktivní souhlasné vyjádření ruší v těch případech, kdy nebyly v konkrétní věci splněny předpoklady pro vydání souhlasu, tedy zejména hmotněprávní podmínky. Nadřízený správní orgán může vydat nové vyjádření až do vydání rozhodnutí ve věci, tedy zpravidla do vydání povolení záměru.

Dále nový stavební zákon určuje striktní lhůty pro rozhodnutí o podané žádosti o povolení záměru, a to 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby, resp. 60 dnů v ostatních případech, a 120 dnů v případě záměrů EIA. Tyto lhůty mohou být ve zvlášť složitých případech prodlouženy o dalších 30, resp. 60 dnů.[3] Ovšem původně navrhovaná ochrana proti nečinnosti spočívající buď v převzetí věci nadřízeným stavebním úřadem (tzv. atrakce) nebo v povinnosti k náhradě škody ve schváleném znění nového stavebního zákona chybí; efektivní možnost vymáhat dodržování lhůt tak bude v praxi i nadále chybět. Navíc bude i do budoucna možný nyní běžný postup stavebních úřadů, které řízení uměle prodlužují tak, že stavebníka vyzývají k odstranění – mnohdy nepodstatných – vad žádosti a řízení přerušují do odstranění vytčených vad, často i opakovaně. § 196 odst. 5 nového stavebního zákona totiž stanoví, že lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušování řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začíná běžet znovu od počátku až po jejich odstranění. To zejména s předpokládaným zvýšením nároků na dokumentaci v souvislosti s koncentrací územního a stavebního řízení do jediného řízení bude v mnoha případech přinášet řadu příležitostí vady vytknout a lhůtu tak nechat běžet znovu. Zde tak má nová vláda poměrně velký prostor pro návrh efektivnějšího řešení.



JUDr. Jakub Adam Ph.D.
Partner



Mgr. Marek Strádal
Senior Associate

TaylorWessing

TaylorWessing e|n|w|c advokáti v.o.s.

U Prašné brány 1078/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 216
e-mail: j.adam@taylorwessing.com

[1] § 175 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

[2] § 176 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

[3] V řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.

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](#)