

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

Připravovaná novela stavebního zákona

Dosavadní zkušenosti s aplikací zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. [68/2007](#) Sb., odhalily některé problémy, které je potřeba naléhavě řešit.

Z hlediska disponibilních kapacit projektových organizací a také věcně z hlediska obsahově vyhovujících územních plánů schválených v období od 1. července 1992 do 31. prosince 2006 se jeví jako nepřiměřeně krátká pětiletá lhůta na nahrazení těchto plánů územně plánovací dokumentací podle nového stavebního zákona. S ohledem na čerpání finančních prostředků z Evropské unie, které by mohla absence platných územních plánů podvázat, se navrhuje její prodloužení na 9 let.

Stavební zákon výslovně neřeší posuzování a povolování souboru staveb, což stavební úřady považují za výrazný nedostatek, stěžující jim možnost využívat zjednodušujících postupů. Právní úprava výsledného znění stavebního zákona je nepřiměřeně tvrdá při umístování, povolování a provádění plotů. Výstavba plotů je oproti předchozí úpravě přísnější, a je proto předmětem oprávněné kritiky.

Stavební zákon ve svých přechodných ustanoveních výslovně neupravil zrušení územních rozhodnutí a nařízení obcí o stavebních uzávěrách. Přechodná ustanovení také neřeší ani platnost a účinnost stavebních uzávěr vydaných podle předchozí právní úpravy jiným způsobem. Vzhledem k tomu, že praxe si vyžaduje řešení této problematiky, je nezbytné navrhnout řešení formou novely stavebního zákona.

Dosavadní praxe s aplikací nového stavebního zákona ukazuje, že není dostatečně řešeno povolování souboru staveb, což stavebním úřadům činí problém. Často stavebník kromě stavby hlavní, která vyžaduje vydání stavebního povolení, zamýšlí provést i další stavby, u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu, popř. ani ohlášení nevyžadují. V takové situaci stavební úřad posuzuje každou stavbu zvlášť, což je zbytečně složité. Zákon výslovně neupravuje společné posuzování a povolování souboru staveb komplexně, a to v jednotném režimu, režimu stavby hlavní. Navrhovaná úprava zjištěný nedostatek zákona napravuje.

Zákonná úprava provádění plotů je oprávněně kritizovaná. V případě, že by stavebník zamýšlel provést plot vyšší než 1,8 m nebo plot hraničící s veřejným prostranstvím a veřejnou pozemní komunikací, vyžaduje takový plot stavební povolení, což s sebou současně přináší i povinnost zpracování dokumentace takové stavby autorizovanou osobou a nemožnost stavbu provádět svépomocí. Tato nepřiměřeně tvrdá úprava dopadá na velké množství stavebníků, a je proto nežádoucí a neopodstatněná. Navrženou úpravou § 103 se docílí stavu, že ploty budou vyžadovat pouze územní souhlas.

Ohlášenou stavbu může stavební úřad zakázat, jsou-li pro to důvody dané zákonem. Rozhodnutí o zákazu provedení stavby je prvním úkonem v řízení a stavební úřad jej vydává do 30 dnů ode dne ohlášení. Případnému odvolání proti tomuto rozhodnutí není odňat odkladný účinek přímo ze zákona, což se ukazuje jako nedostatek. Stavební úřad tak musí při každém zákazovém rozhodnutí vylučovat odkladný účinek odvolání zvláštním samostatným výrokem s podrobným odůvodněním. Kdyby tak neučinil, mohla by nastat situace, kdy zákonná 40 denní lhůta od ohlášení uplyne, a rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby nenabude právní moci, což by mohlo v praxi vyvolávat problémy a

nejistotu. Navržená úprava odnětí odkladného účinku odvolání přímo ze zákona vylučuje, aby uvedená situace nastala.

Změna prodlužuje lhůtu, do které je nutno všechny územní plány sídelních útvarů nebo obcí, schválené před účinností nového stavebního zákona upravit podle tohoto zákona. To povede k úsporám prostředků obcí, rovnoměrnějšímu rozložení disponibilních projektových kapacit a umožní to bezkonfliktní čerpání prostředků Evropské unie v plánovacím období 2007-2013 při aplikaci zásady n+2. Příprava a pořízení nových územních plánů obcí je finančně a časově náročná záležitost, která se dotkne rozpočtu obcí. I z těchto důvodů je potřeba prodloužit lhůtu platnosti územních plánů. Změny schválených územních plánů se provádějí již v režimu zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a tudíž jsou soudně přezkoumatelné.

Novela by měla vyřešit absenci chybějících ustanovení pro postupy využití stavebních uzávěr vyhlášených dle zákona č. [50/1976](#) Sb., a to jak vydávaných formou územního rozhodnutí, tak i vyhlášených formou nařízení obce nebo kraje.

Podle obecných právních zásad "staré" stavební uzávěry platí a jsou účinné i nadále. Z hlediska teoretického podle definičních znaků správních aktů směřujících k vydání stavební uzávěry se jedná o tzv. obecně konkrétní správní akt. Podle úpravy obsažené v zákoně č. [500/2004](#) Sb., správní řád, splňuje stavební uzávěra definiční znaky opatření obecné povahy (ustanovení § 171 a násl. správního řádu). Stanovení stavební uzávěry je totiž konkrétní ve věci, ale abstraktní, co do stanovení adresátů.

Vzhledem k uvedenému je třeba ke stavebním uzávěrám vydaným podle předchozí právní úpravy přistupovat jako k platným a účinným aktům veřejné správy. Jelikož byla změněna forma, obsah a postup při vydávání stavebních uzávěr, je třeba při jejich změně, zrušení a vydávání výjimek z nich vycházet z ustanovení § 97 až 100 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Přechodné ustanovení odstraňuje pochybnosti, jak postupovat ve správních řízeních zahájených přede dnem účinnosti tohoto zákona, kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. [68/2007](#) Sb.

Vzhledem k naléhavosti potřeby navrhované změny stavebního zákona se navrhuje, aby zákon nabyl účinnosti dnem vyhlášení.

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)