

19. 4. 2006

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

Stavební řízení v novém kabátě

Dne 29.3.2006 byl prezidentovi republiky doručen k podpisu nový stavební zákon. Uběhlo tedy pět let od chvíle, kdy byl v roce 2001 vládou schválen věcný návrh tohoto zákona. Platit má od 1.1.2007. Nový stavební zákon nahradí zákon č. [50/1976](#) Sb., podle kterého jsme se řídili v podstatě 30 let. Ačkoliv lze jistě na textu stávajícího zákona ještě z dob normalizace mnohé po právu kritizovat, jeho text po několika úpravách přečkal do dnešních dnů.



Nicméně doba přinesla řadu podstatných společenských změn. 90. léta minulého století jsou charakteristická změnami nejen v politické oblasti, ale zejména v oblasti hospodářské. Začalo být zřejmé, že „starý“ stavební zákon (tak jako mnoho jiných) nemůže obstát v nových podmínkách tržní ekonomiky, v novém pojetí veřejných zájmů, v podmínkách návratu k soukromému vlastnictví. Probíhající změny si vynucovaly stále a stále nové změny „starého“ zákona formou novel, avšak již tehdy bylo jasné, že změny a nové zkušenosti musí vyústit ve věcný záměr nového zákona. Je již asi pravidlem, že každý zrod nového zákona se stává předmětem různých vlivů a tlaků, výsledkem čehož musí být víceméně nějaký kompromis mezi protichůdnými zájmy nejrůznějších zájmových skupin a dotčených správních orgánů. Jinými slovy ani tento nový zákon nebude takový, aby uspokojil všechny a ve všem.

Předkladatelé nového stavebního zákona si dali za cíl zjednodušit, zkrátit a zefektivnit stavební řízení. To je důvodem, proč je v něm celá řada změn a nových pojmů. Je to cíl, který je samozřejmě vítaný zejména investory a zadavateli staveb, pro které by takto byly vytvořeny příznivější podmínky. Novost (někdy používán i výraz revolučnost) zákona má spočívat zejména v zjednodušení a urychlení příprav staveb, v zjednodušení a zkrácení postupů územního plánování a řízení, v zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb, v možnosti urychleného užívání staveb, v zavedení nových institutů jako budou např. zástupce veřejnosti či autorizovaný inspektor, v zavedení, resp. v lepším vymezení pojmů jako např. územně analytické podklady, zastavěná a nezastavěná území atd. Výsledkem by pak měl být rozvoj regionů a obcí, snížení administrativy, koncentrace řízení , zkrácení lhůt pro všechna řízení, rozšíření okruhu staveb nevyžadujících stavební povolení, rozmach bytové výstavby, rozvoj cestovního ruchu a v neposlední řadě úspora peněz. Zastánci nového zákona poukazují na to, že nového je v zákoně mnohem více ; odpůrci pak naopak zákon hodnotí jako novou formou pro starý obsah s tím, že revolučně nového v něm není prakticky nic. Vzhledem k tomu, že prostor vymezený pro tento článek nám nedává možnost k detailnějšímu pohledu na celý zákon, natož k detailnějšímu rozboru jednotlivých ustanovení, omezili jsme se pouze na pár níže uvedených postřehů.

Pokud se na zákon podíváme pouze po formální stránce, zaznamenejme, že svojí úpravou se zásadně od „starého“ zákona liší. Jeho rozsah je takřka trojnásobný. Zákon č. [50/1976](#) Sb. založil určitou strukturu stavebního zákona, kdy do jednoho právního předpisu zahrnul územní plánování, stavební řád a vyvlastňování. Nový stavební zákon tuto koncepci do jisté míry nadále zachovává, i když problematika vyvlastňování bude řešena samostatnou normou.

V části věnované územnímu plánování se nově objevuje institut tzv. „zástupce veřejnosti“ (§ 23). Jedná se o institut fakultativní, nikoliv obligatorní. Pomineme-li trošku krkolomnou textaci procesu jeho zmocnění, lze jistě konstatovat, že se jedná o institut zajímavý. Respektive mohl jím být až do okamžiku, kdy byl pozměňovacím návrhem Senátu zástupce veřejnosti zbaven možnosti účasti v územním řízení (tedy i možnosti podávat námítky jménem občanů v daném řízení). Určitým způsobem takto došlo k zásadnímu ustoupení od plánovaného veřejného územního řízení. Senát zřejmě vyslyšel kritické názory, které poukazovaly na to, že se jedná o institut, jenž je v rozporu se zjednodušením a zrychlením řízení.

Za povšimnutí stojí ustanovení § 77 odst. 1 písm. c), které rozšiřuje územní rozhodnutí o rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Myslíme si, že toto rozšíření přivítají zejména ti vlastníci nemovitostí, kterým by změna účelu užívání nemovitosti jejich souseda mohla negativním způsobem ovlivnit hodnotu jejich majetku (nemovitosti). Rovněž tak ochránci životního prostředí by měli toto ustanovení uvítat.

Jedním z nejdiskutovanějších paragrafů byl § 101, který se týká předkupního práva na pozemky, jež jsou územním plánem určeny pro veřejně prospěšné stavby či opatření. Cílem tohoto ustanovení bylo zabránit spekulativním převodům nemovitostí. Cena za odkup bude cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce. Problémem zůstává definování pojmu „veřejný zájem“, jeho přesné vymezení nadále chybí a bude-li třeba jej spolehlivě a hlavně rychle „osvědčit“, pak možná i do budoucna se budeme setkávat s formou zákona (např. zákon 544/2005 Sb.). V případě vyvlastnění (§ 170) došlo z podnětu Senátu za účelem ochrany práv vlastníků nemovitostí k omezení možnosti vyvlastnění pouze na případ výstavby dopravní a technické infrastruktury (původně rovněž uvedeno pouze jako „veřejně prospěšná stavba“). Toto omezení lze pokládat za významný přínos Senátu do znění navrhovaného zákona. Je tedy škoda, že nedošlo k upřesnění obsahu § 101, neboť i ten obsahuje zásah do soukromého vlastnictví, a interpretace tohoto ustanovení přinese mnohé problémy, kterým bylo možné předejít.

Jednou z dalších změn (nepochybně mediálně nejvíce známou) je ustanovení týkající se ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a údržbových prací (§ 104). K provedení stavby objektů, které vznikají v území nebo zastavitelných plochách, bude dle zákona stačit pouze ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Toto ustanovení se mimo jiné vztahuje i na stavby pro bydlení a rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Typicky se toto zjednodušení uplatní pro většinu tzv. rodinných domků, některé menší podzemní i nadzemní stavby, zařízení stavenišť, reklamní stavby, některé přípojky, terénní či stavební úpravy. I nadále bude třeba u většiny ohlašovaných staveb připojit projektovou dokumentaci a splnit další zákonem stanovené náležitosti, jako je např. soulad s obecnými požadavky na výstavbu a rovněž s územně plánovací informací. Doložit bude třeba souhlas stavbou dotčených subjektů, zejména pak sousedů. Ohlášenou stavbu bude možné realizovat po obdržení písemného souhlasu od stavebního úřadu. Pokud do 40 dnů neobdrží stavebník zákaz se stavbou započít nebo v téže lhůtě neobdrží souhlas ke stavbě, bude se mít se za to, že stavba povolena byla.

S výše uvedeným příkladem staveb, k jejichž provedení postačí ohlášení, souvisí i problematika jejich povolování k užívání upravená v § 122 (Kolaudační souhlas). Uvedený paragraf demonstrativním způsobem uvádí stavby, u nichž bude kolaudační souhlas nadále zapotřebí. Jedná se zejména o stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (nemocnice, školy, vězení, nájemní bytový dům, obchody apod.). Stavby, které nespádají pod uvedený režim, přejdou do užívání

na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120). Stavebník je povinen svůj záměr začít stavbu užívat oznámit stavebnímu úřadu alespoň 30 dnů předem. Pokud stavební úřad do 30 dnů od oznámení užívání nezakáže, může být užívání započato. Pokud by stavební úřad užívání stavby zakázal (k tomu závěru by měl dospět nejpозději na základě závěrečné kontrolní prohlídky), je třeba mít na paměti, že odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek a bude nezbytné nedostatky odstranit.

Úplnou novinkou ve stavebním řízení bude tzv. autorizovaný inspektor, kterému je věnována celá Hlava III stavebního zákona. Do jeho funkce ho jmenuje ministr pro místní rozvoj za předpokladu, že bude splňovat podmínky na něj zákonem kladené (např. bezúhonnost, vzdělání architektonického nebo stavebního směru, 15 let praxe v projektové činnosti atd.). Autorizovaný inspektor bude oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem osvědčit, že navrhovaná stavba může být provedena, zpracovat odborný posudek pro vydání kolaudačního souhlasu, dohlížet na provádění staveb. I v případě, že stavba nespádá pod režim ohlášení, bude ohlášení stačit, pokud bude mít stavebník uzavřenou smlouvu s autorizovaným inspektorem. Institut autorizovaného inspektora úzce souvisí s institutem zkráceného stavebního řízení, jehož bude možno využít, jestliže bude příslušná žádost doplněna souhlasnými závaznými stanovisky dotčených orgánů, vyjádřením účastníků řízení, projektovou dokumentací a stanoviskem výše zmíněného autorizovaného inspektora.

Pokud prezident zákon podepíše, většina nových pravidel nabude účinnost 1. ledna 2007, nicméně je třeba upozornit, že některá ustanovení zákona (právě ta, která se týkají autorizovaného inspektora), nabývají účinnosti již dnem 1. července 2006.

Co říci závěrem ? Nový stavební zákon je určitě vykročením správným směrem. Praxe počátečních měsíců v roce 2007 pak jistě nejlépe sama ukáže, zda byl tento krok dostatečně dlouhý a smělý a nakolik po 5 letech legislativního procesu přinese nový stavební zákon stavebníkům i veřejnosti skutečné zjednodušení a zefektivnění stavebního řízení při současném respektování veřejného zájmu. Důležité pro fungování celého zákona bude pak i provázanost jeho obsahu s obsahem správního řádu, v jehož procesním rámci se bude odvíjet.

Pavel Holec a Luboš Lanský
[advokátní kancelář HOLEC, ZUSKA & Partneři](#)

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

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)

- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)