

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

Stavební zákon 2018: Koordinované řízení

Novela stavebního zákona, která nabývá účinnosti 1. ledna 2018, s sebou přináší řadu novinek, jejichž záměrem je zjednodušení a zrychlení povolovacích řízení. Jednou z nich je zavedení tzv. koordinovaného povolovacího řízení, které v některých případech sloučí územní a stavební řízení, případně i řízení o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) v jedno. Stavba má být jedním rozhodnutím umístěna a současně povolena.



Novela nezavádí koordinované řízení jako obligatorní postup. Stavebníci si mohou zvolit, zda využijí možnost koordinovaného řízení, nebo zda budou postupovat podle dosavadní právní úpravy, tedy skrze několik samostatných správních řízení. Koordinované řízení tedy současnou úpravu nenahrazuje, nýbrž slouží stavebníkům jako další možná alternativa, a to buď s integrovaným procesem EIA či bez něj. **Je to tedy jen na samotném stavebníkovi, pro jaký druh řízení se rozhodne.**

Koordinované řízení upravuje novela jako společné řízení, které zahrnuje dvě běžně samostatná řízení - územní a stavební. Výstupem tohoto řízení bude tzv. **společné povolení**, v němž úřad schválí stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby (příp. určí podmínky dělení nebo sloučení pozemků a podmínky pro užívání stavby). Společný souhlas tak nahradí územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

1. Integrace procesu EIA

U stavebních záměrů, které podléhají posuzování vlivu na životní prostředí, bude ještě navíc možné koordinované řízení spojit i s procesem EIA a provést tzv. **společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí**. Integrace procesu EIA byla dokonce novelou provedena i do samostatného územního řízení. Koordinované řízení spojené s procesem EIA probíhá obdobně jako koordinované řízení bez EIA. Rozdíl spočívá v tom, že stavební úřad v tomto případě postupuje v součinnosti s příslušným úřadem dle zákona o posuzování vlivu na životní prostředí, který v rámci koordinovaného řízení vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Tím je buď **příslušný krajský úřad, nebo Ministerstvo životního prostředí**. Podle současné právní úpravy je posuzování vlivu na životní prostředí samostatným a většinou zdlouhavým procesem, který musí stavebník podstoupit před tím, než podá samotnou žádost. Integrací do společného řízení by se tedy mohl proces realizace záměru urychlit a zefektivnit.

2. Co lze projednat v koordinovaném řízení

Okruh stavebních záměrů, které bude možné projednávat v koordinovaném řízení, je poměrně široký

a zahrnuje stavby v **působnosti obecného stavebního úřadu**, stavby **drah a na dráze**, včetně zařízení na dráze, stavby **dálnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací**, stavby **vodních děl**, vybrané stavby **energetické** a v neposlední řadě také **soubory staveb**. Vyjmuty jsou naopak letecké stavby.

3. Příslušnost

I za současné úpravy je možné vést společné a územní řízení, ovšem jen za předpokladu, že je stavební úřad příslušný k vedení obou řízení. Územní rozhodování je svěřeno převážně obecným stavebním úřadům, zatímco stavební povolení vydávají jak obecné stavební úřady, tak speciální a jiné stavební úřady, které představuje různé správní úřady na různých úrovních, až v rámci územní samosprávy, či v rámci státní správy. To společné řízení změní, protože umožní vést **jedno řízení také u staveb, které jsou momentálně v působnosti několika samostatných úřadů**.

K vedení společného řízení bude tedy příslušný **stavební úřad, jenž je příslušný k povolení stavby**. Tedy v případě obecných staveb to bude **obecný stavební úřad**, v případě vybraných speciálních staveb **příslušný speciální stavební úřad** a pro vybrané energetické stavby bude příslušné **Ministerstvo průmyslu a obchodu**. V případě souboru staveb, k jejichž povolení jsou příslušné různé stavební úřady, se bude muset v prvním kroku určit stavba hlavní a stavby vedlejší, řízení pak povede úřad příslušný k povolení stavby hlavní (úřady příslušné k povolení staveb vedlejších budou mít funkci dotčených orgánů).

Lhůta a platnost

Na vydání společného povolení má stavební úřad **60 dní** v jednoduchých případech a **90 dní** v případech složitějších. Tato lhůta začíná běžet dnem zahájení koordinovaného řízení. Co se týče platnosti společného povolení, ta bude **dva roky** od nabytí právní moci. Pokud stavba nebude v době platnosti společného povolení zahájena, společné povolení pozbude platnosti. Povolení je možné i prodloužit, a to na odůvodněnou žádost stavebníka. Lhůta pro vydání společného povolení v koordinovaném řízení s integrovaným procesem EIA činí rovněž **60 dní** v jednoduchých případech a **90 dní** v případech složitých ode dne zahájení řízení.

To je významná změna oproti platné úpravě, kdy má stavební úřad jen ve fázi územního řízení 30 dní na jeho zahájení od podání žádosti a následně od provedení místního šetření do vydání rozhodnutí dalších 30 dní. Lhůta na zahájení stavebního řízení od podání žádostí činí dalších 30 dní, na vydání rozhodnutí má stavební úřad opět 30 dní. Lhůta na posudek o vlivu na životní prostředí je stanovena na 60 dní.

Účastníci řízení

Osoby, které jsou účastníky územního a následně stavebního řízení, budou taktéž účastníky řízení koordinovaného. A to zejména **stavebník, obec, na jejímž území se územní plán plánuje, vlastník stavebním záměrem dotčené stavby nebo pozemku, osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám či pozemkům může být povolením přímo dotčeno a další osoby** uvedené v novele.

Shrnutí: Jaké jsou tedy možnosti

U stavebních záměrů podléhajících procesu EIA má stavebník celkem čtyři možnosti. **První možností** je tradiční postup, tedy začít řízením o posouzení vlivů na životní prostředí, následuje územní a stavební řízení. **Druhou možností**, kterou přináší až novela, je začít sloučením územního

řízení s posouzením vlivů na životní prostředí a pokračovat stavebním řízením. **Třetí možností** lze zahájit napřed řízení o posouzení vlivů na životní prostředí a následné koordinované řízení podle novely. **Poslední, nejjednodušší možností** je koordinované řízení i s posouzením vlivů na životní prostředí ve smyslu novely.

V případě, že stavební záměr nepodléhá procesu EIA, stavebníkovi se nabízí možnosti jen dvě. A to napřed územní řízení a následně stavební řízení nebo koordinované řízení.

Přínos institutu

Zavedením koordinovaného řízení by měla novela docílit **zkrácení procesu** spojeným s povolováním stavby, právě rychlost byla pravděpodobně jedním z největších důvodů přijetí novely. Nové znění stavebního zákona umožní podávat námítky pouze v jedné jediné fázi koordinovaného řízení, které se díky tomu jistě stane přehlednějším. Na druhou stranu ale, hlavně u složitějších staveb, lze očekávat větší množství podaných námítek, když nebudou rozprostřeny do celého řízení. To by mohlo přinést velkou zátěž na správní úřady, které budou rozhodovat.

Další nevýhodou by mohl být **nedostatek času** na přípravu veškeré dokumentace, kterou je potřeba spolu s žádostí předložit. A to zejména v případech, kdy se jedná o koordinované řízení s integrovaným procesem EIA.

Integrace EIA navíc také směřuje ke **zbavení se duplicity** samostatných kroků a procesů, které vede posuzující a stavební úřad, což je fakt, který by měl také přispět ke zrychlení a zefektivnění přípravy a realizace staveb.

Podle důvodové zprávy by nové řešení mělo přinést zejména **snížení nákladů** na řízení vedená před zahájením vlastní realizace stavby, **zprehlednění právní úpravy** v oblasti práva životního prostředí i stavebního práva, **zkrácení lhůt** při posuzování vlivů na životní prostředí a **zvýšení právní jistoty** adresátů právních norem.



JUDr. Michal Vitek

Nikola Nguyenová

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711
Fax: +420 221 111 725

e-mail: office@chsh.cz

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktním 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?](#)