

1. 2. 2013

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

Stručné poznámky k „velké“ novele Stavebního zákona - část II.

V roce 2012 byla schválena dlouho očekávaná a slibována “velká” novela stavebního zákona (zákon č. 183/2000 Sb.Z.), která je účinná od 1. 1. 2013 a můžete ji nalézt pod č. [350/2012](#) Sb.Z. Cílem tohoto článku je upozornit na vybrané změny, které tato novela přináší. V předchozí první části jsem představila změny obecných ustanovení a úpravy územního plánování, v této druhé části navážu územním a stavebním řízením.



I. Územní řízení

Regulační plán, územní rozhodnutí - možnost spojení s posuzováním vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

Nový stavební zákon blíže propracovává spojení různých řízení podle stavebního zákona (příprava regulačního plánu, územního rozhodnutí) s posuzováním vlivů na životní prostředí (viz ustanovení § 61 odst. 3 a § 91 StavZ). Toto spojení je možné pouze u následujících záměrů:

- fakultativně posuzované záměry, tj. jejich posouzení může skončit již v zjišťovacím řízení (Kategorie II Přílohy I)
- příslušný k posouzení je krajský úřad
- v závěru zjišťovacího řízení nebylo toto sloučení vyloučeno.

Účastníkem tohoto spojeného řízení mohou být občanská sdružení a obecně prospěšné společnosti, jejichž cílem je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví nebo kulturních památek.

Toto sloučení je reakcí na snahu zjednodušovat řízení. V praxi však bude téměř nevyužívané, protože takovýto typ záměrů je velmi málo častý (řádově se bude jednat pouze o procenta ze zahajovaných posuzování vlivů).

Územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

Územní rozhodnutí o změně stavby bude nově územním rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území. Nově tak již nebudou muset být posuzovány nástavby či přístavby, ale pouze takové změny užívání, které mají vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu (viz ustanovení § 81 StavZ).

Účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení nově nejsou společenství vlastníků jednotek (viz ustanovení § 85 StavZ).

Omezení rozsahu námitek

Občanská sdružení, která se účastní územního řízení na základě zákona o ochraně přírody a krajiny, mohla před novelou podávat námítka, pokud se projednáváný záměr dotýkal veřejného zájmu, který občanské sdružení chrání. Po novele budou mít občanská sdružení právo uplatňovat námítka, pouze v rozsahu, v jakém je projednáváným záměrem dotčen veřejný zájem, který občanské sdružení hájí (srovnej ustanovení § 89 odst. 4 StavZ). Při striktním výkladu tak občanské sdružení, které se účastní územního řízení na základě zákona o ochraně přírody a krajiny, nebude mít právo podávat připomínky k nadlimitní hlukové zátěži. Pokud občanské sdružení takové námítka podá, měl by je stavební úřad vypořádat jako připomínky veřejnosti.

Rozhodnutí o námitkách v územním řízení

Poslaneckou změnou zmizela ze stavebního zákona také povinnost úřadu rozhodnout o námitkách (viz ustanovení § 92 odst. 1 StavZ). Stavební úřad tak bude postupovat podle správního řádu (§ 68 odst. 3 správního řádu) a v odůvodnění územního rozhodnutí uvede, jak se s námitkami účastníků vypořádal.

Ústní jednání v územním řízení

Ústní jednání v rámci územního řízení bude nově veřejné pouze v následujících případech:

- jedná se o záměr posuzovaný v zjišťovacím řízení v rámci EIA
- pro záměr bylo vydáno stanovisko EIA
- v daném území není schválený územní plán.

Veřejné ústní jednání musí být oznámeno nejméně 30 dnů předem (včetně povinnosti investora informovat o záměru v dané lokalitě prostřednictvím informačních tabulí).

Platnost územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí platí 2 roky, tato doba může být však v rozhodnutí stanovena i delší, maximálně až na 5 let. Dobu platnosti lze na žádost dále prodloužit (viz § 93 odst. 1 StavZ).

Územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře lze nově vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část (viz § 97 StavZ). Ze stavební uzávěry je nově možné předem vymezit okruh výjimek, které se budou dále povolovat (viz § 99 StavZ).

Předkupní právo obcí, krajů a státu

Stavební zákon nově upravuje cenu za předkupní právo k pozemkům určeným na veřejnoprávní stavby (viz § 101 StavZ). Zákon rozlišuje mezi cenou obvyklou a „vyhláškovou“ a mezi státem a obcemi či kraji. Pokud vznikne spor o cenu za předkupní právo, nemůže vlastník pozemek prodat až do doby soudního rozhodnutí o ceně.

Náhrady za změnu v území

Pokud se zastavitelný pozemek nově vymezuje jako nezastavitelný, nemusí se vlastníkovu vyplácet náhrada, pokud mezi vymezení zastavitelnosti a jeho zrušením uběhlo víc než 5 let. Na druhou stranu, pokud by se pozemek vracel znovu do režimu zastavitelného, nemusí vlastník vracet náhradu, pokud mezi těmito změnami uběhlo opět více než 5 let. Obce a kraje si mohou nechat tuto náhradu proplatit (ve většině případů od státu), pokud ke změně pozemku na nezastavitelný došlo na základě požadavků zákona nebo jiného právního předpisu (srovnej ustanovení § 102 StavZ).

II. Stavební řízení

Vztahy mezi jednotlivými typy stavebního řízení

Stavební zákon nově stanoví, že plné stavební řízení se koná vždy, nejedná-li se o stavbu, kterou lze pouze ohlásit, případně nemusí být ani ohlašována ani povolována. Pokud žadatel v souvislosti s plánovanou výstavbou učiní úkon směřující k nesprávnému typu stavebního řízení, stavební úřad tento úkon věcně posoudí a nakládá s ním jako s úkonem odpovídajícím požadavkům zákona (např. pokud si požádáte o povolení pro stavbu, kterou není potřeba povolovat, stavební úřad žádost odloží a poučí vás o oprávnění provést stavební záměr, případně ji posoudí jako ohlášení) (viz § 108 StavZ).

Ohlášení stavby

Nový stavební zákon mírně rozšiřuje a upřesňuje výčet staveb, které lze realizovat na základě ohlášení. Velmi podrobně pak stanoví dokumentaci, kterou je nezbytné předkládat k jednotlivým typům ohlašovaných staveb. Pokud ohlašovaná stavba nesplňuje zákonné náležitosti, stavební úřad rozhodne o provedení stavebního řízení. Nově již neplatí fikce souhlasu, ale stavební úřad je při splnění všech náležitostí povinen vydat souhlas do 30 dnů a stavebníkovi vzniká právo stavět dnem doručení souhlasu. Na vydání souhlasu se nevztahují ustanovení o vydání stavebního povolení ani správní řád (část II a III). Stavební zákon konstruuje zvláštní přezkumné řízení, které lze zahájit nejpozději do jednoho roku od právní moci souhlasu a rozhodnuto v něm musí být nejpozději do 15 měsíců od stejného okamžiku. Platnost souhlasu je nově 2 roky a nelze ji prodloužit (srovnej § 105 a 106 StavZ).

Účastníci řízení

Výčet účastníků řízení je nově taxativní (úplný, uzavřený), tj. účastníkem se mohou stát pouze vyjmenované osoby. Majitelé sousedních staveb a pozemků mohou být nově účastníky stavebního řízení, pouze pokud může-li být jejich právo provádění stavby přímo dotčeno. Je otázkou, jak budou stavební úřady vykládat dotčení práv prováděním stavby, tj. zda budou umožňovat účast i např. vlastníku sousedního pozemku, jehož právo nebude dotčeno prováděním stavby, ale až jejím samotným fungováním (příkladem může být lakovna v obytné zóně, která jistě nebude obtěžující při výstavbě, ale až v každodenním provozu). Stavebník má nově povinnost v případě řízení s velkým počtem účastníků identifikovat tyto přímo dotčené účastníky řízení. Tito účastníci jsou pak nově vymezeni pouze odkazem na pozemky a stavby evidované v katastru nemovitostí. Tato identifikace se vztahuje například i na informaci o zahájení stavebního řízení (srovnej § 112 odst. 1 StavZ).

Účastníkem může být také osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí. Stavební zákon tak nově na požadavku na koncentraci připomínek a námitek zakládá i vznik úcastenství, tj. občanské sdružení se nebude moci stát účastníkem stavebního řízení, pokud bylo o všech námitkách z pohledu životního prostředí rozhodnuto již v územním řízení (srovnej § 109 StavZ).

Námítky účastníků řízení

Účastník řízení musí nově ve svých námítkách uvádět i skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody, které ho vedou k podání námitek. Stavební úřad pak nepřihlíží k námítkám, které přesahují tento rozsah, tj. k námítkám, které jsou nad rámec důvodů podání námitek nebo zákonného základu pro účast dané osoby (srovnej § 114 odst. 1 StavZ).

Pokud se účastníci o námítkách nedohodli, posoudí je stavební úřad sám na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, atd.

Další zpřesňování vymezení účastníků řízení a jejich oprávněných připomínek, je v rozporu s žádaným stavem, kdy se stavební úřad zabývá jejich věcných obsahem a relevancí.

Přezkum žádosti o stavební povolení

Soulad s územně plánovací dokumentací se posuzuje nově pouze v případě, že nebylo vydáno územní rozhodnutí nebo jeho obdoba. Oslabuje se tak závaznost územních plánů a vzájemná provázanost jednotlivých nástrojů (územní plánování - územní řízení - stavební řízení). Nesoulad s územním plánem nebude již dále důvodem pro zamítnutí žádosti o stavební povolení (srovnej § 111 odst. 1 písm. a StavZ).

Lhůty pro vydání stavebního povolení

V jednoduchých věcech má stavební úřad rozhodnout bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů, ve zvláště složitých případech pak do 90 dnů (srovnej § 112 odst. 3 StavZ). Uplynutím této lhůty však nevzniká stavebníkovi právo stavět, může však případně požádat o přijetí opatření proti nečinnosti.

Autorizovaný inspektor

Níže popsaným způsobem se mohou realizovat stavby, které vyžadují stavební povolení. Stavbu nelze realizovat na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, pokud se jedná o stavbu, kterou z tohoto režimu vylučuje zvláštní zákon nebo pokud tak bylo určeno v územním řízení z důvodu významných vlivů na životní prostředí nebo vlivů na bezprostředně sousedící pozemky a stavby. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu svůj záměr a doloží k němu certifikát autorizovaného inspektora. Certifikát musí vždy posuzovat soulad záměru s územním rozhodnutím a obecnými požadavky na výstavbu. Osoby, které by byly účastníky řízení, vyznačí svůj souhlas na výkresovou část projektové dokumentace.

Stavební úřad vyvěsí oznámení stavebního záměru na úřední desce po dobu 30 dnů. V této 30 denní lhůtě pak lze oznámení podat námítka a může ho přezkoumávat stavební úřad prostřednictvím výhrad. Námítka lze podat pouze z následujících důvodů, nebyl opatřen souhlas od osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, případně byl jejich souhlas opatřen k odlišným podkladům. Stavební úřad a dotčené orgány přezkoumávají:

- zda se jedná o stavbu způsobilou k posouzení autorizovaným inspektorem;
- zda oznámení splňuje všechny zákonné podmínky;
- zda byla stavba správně posouzena;
- zda ve věci neprobíhá souběžné stavební řízení.

Pokud je podána námítka nebo existuje výhrada ze strany stavebního nebo dotčeného orgánu, nevznikne stavebníkovi právo stavět a věc je předložena odvolacímu orgánu. Odvolací orgán buď

zamítne námitky a výhrady pro nepřipustnost nebo jim vyhoví a rozhodne o tom, že oznámení nemá právní účinky. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat.

Právo stavět vznikne stavebníkovi dne následujícím po uplynutí lhůty nebo kladným rozhodnutím odvolacího orgánu. Právo stavět trvá 2 roky, tuto lhůtu je možné prodloužit (srovnej § 117 StavZ).

Užívání dokončené stavby

Při uvádění stavby do užívání nově stavební úřad zkoumá nejen soulad se stavebním povolením, ale i soulad s územním rozhodnutím (srovnej § 119 odst. 2 StavZ).

Nařízení odstranění stavby

Novela stavebního zákona dále dělí důvody, na jejichž základě může být zahájeno řízení o nařízení odstranění stavby. Navíc legislativně ukotvuje zužující výklad. Stavební zákon totiž výslovně na několika místech mluví pouze o opakovaném stavebním řízení, mlčky tedy předpokládá, že zrušené územní rozhodnutí není důvodem pro nařízení odstranění stavby (přestože je i stavební povolení zažalováno a žalobě nebyl přiznán odkladný účinek). Náklady na případné odstranění stavby jsou subsidiárně ponechány na obci (srovnej § 128 StavZ).

JUDr. Petra Humlíčková, Ph.D.,
advokátní koncipientka

[Mgr. Vítězslav Dohnal, advokát](#)
advokátní kancelář

Masarykovo nám. 195
254 01 Jílové u Prahy

Tel.: +420 773 991 250
e-mail: humlickova@akdohnal.cz

Stručné poznámky k „velké“ novele Stavebního zákona - část I. > k dispozici >>> [zde](#).

© 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](#)