

20. 11. 2018

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

Velká novela stavebního zákona v praxi

Dne 1. 1. 2018 nabyla účinnosti velká novela zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Přestože byl od doby účinnosti stavební zákon do dnešního dne novelizován již třiatdvacetkrát, tato novela vzbudila po letech velkou pozornost, neboť zavádí mnoho zásadních změn.



Cíl novely

Letošní velká novela stavebního zákona si kladla za cíl zejména zjednodušit a zrychlit povolovací řízení a zákonné procedury, zvýšit kvalitu fungování veřejné správy a vyjasnit kompetenční a terminologické problémy. Po více než tři čtvrtě roce tak můžeme zhodnotit, zda se jí podařilo některé cíle naplnit. Jaké jsou první zkušenosti z aplikační praxe týkající se nejdůležitějších novinek?

Společné povolení pro realizaci záměru

Jednou z největších změn novelizovaného stavebního zákona je zakotvení společného povolení pro realizaci záměru, o jehož vydání může stavebník požádat. Toto společné povolení sice existovalo i dříve, avšak letošní novela přinesla komplexní úpravu tohoto institutu. Nově lze institut společného povolení využít i v případech, kdy tomu podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2017 bránila rozdílná příslušnost stavebních úřadů. Věcně a místně příslušným stavebním úřadem je nově úřad, který by byl příslušný k vydání stavebního povolení; jedná-li se o soubor staveb, úřad příslušný k vydání stavebního povolení k hlavní stavbě. Stavebníci rovněž ušetří za správní poplatky, který se platí pouze v poloviční výši.

Smyslem této novely bylo zavést jedno stavební řízení, jehož přezkumu se lze případně domáhat jedním přezkumným řízením (resp. jednou správní žalobou), a celé řízení tak urychlit. Problematiky dotčených orgánů a závazných stanovisek se však novela bohužel v tomto smyslu nedotkla a stavebníci jsou nadále nuceni obstarávat stanoviska od jednotlivých dotčených orgánů. Je tedy otázkou, nakolik se tímto institutem řízení urychlí. Praktikám některých dotčených orgánů požadovat po stavebnících nerealizovatelné podmínky (a řízení tak dále prodlužovat) se však novela snaží zabránit tím, že nově má dotčený orgán povinnost uvést odůvodnění. V budoucnu by tak nemělo docházet ke stanovení podmínek, které nelze splnit. Pokud by dotčený orgán překračoval své pravomoci, lze se nově bránit výhradně odvoláním. Na tomto místě je však zapotřebí dodat, že tato změna bude v budoucnu předmětem přezkumu Ústavního soudu.

Zjednodušení výstavby rodinných domů

Pro běžné stavebníky novela přinesla několik významných změn týkajících se výstavby rodinných domů. V případě, že má stavební záměr rodinného domu nejvýše jedno podzemní podlaží o maximální hloubce 3 metry, dvě nadzemní podlaží a podkroví, může se stavebník vyhnout zdoluhavému administrativnímu procesu a využít zjednodušený režim. U takových staveb postačí územní souhlas, ohlášení namísto dříve vyžadovaného stavebního povolení a neprobíhá ani kolaudace. Podmínkou je však provedení všech předepsaných měření a zkoušek a dále předložení souhlasu třetích osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno. Tento souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu.

Novelou byla zrušena podmínka maximální výměry 150 m², výše uvedený proces tedy lze úspěšně využít i u stavebních záměrů o větším půdorysu. Pro úplnost dodejme, že zmíněná zjednodušení se uplatní u všech staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, tedy kromě zmíněných rodinných domů též pro bytové domy.

Nevyřešenou otázkou však zůstávalo, na základě jakého dokumentu budou moci stavebníci začít užívat stavbu, která se podle zákona nově nekolauduje. Tato otázka byla zodpovězena hned zpočátku roku 2018, kdy byla vydána pracovní pomůcka pro stavební úřady, která určila dva nové formuláře: Žádost o přidělení čísla a Ohlášení dokončené stavby. Podle našich zkušeností s touto novinkou stavební úřady trochu bojují, respektive v praxi nastává nesoulad při zápisu takto ohlášené stavby k užívání do katastru nemovitostí, kdy některé katastrální úřady nadále požadují kolaudační souhlas nebo rozhodnutí. Věříme však, že tento nesoulad se brzy podaří s postupující praxí odstranit.

V této souvislosti jsme v praxi řešili další drobný problém. Konkrétně jsme hledali odpověď na otázku: Kdy je podzemní podlaží posuzováno jako podzemní a jak se posuzuje hloubka tří metrů u staveb, které leží ve svahu, popřípadě jsou zapuštěny v terénu? Vzhledem k tomu, že stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy nedávají na tuto otázku odpověď, je zapotřebí si vypomoci technickými normami. Tyto normy nejsou sice vždy závazné, avšak stavební úřady z nich často vycházejí. V konkrétním případě Statutárního města Brna pak text normy přijímá přímo obecně závazná vyhláška, kterou byl schválen územní plán města Brna: „*Za podzemní se (...) považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.*“ Hloubka tří metrů se pak zřejmě posuzuje podle konstrukční výšky daného podlaží.

Závazná stanoviska OÚPR

Další novinkou, avšak bohužel v praxi nepříliš vydařenou, je přenesení pravomoci posouzení souladu záměrů výstavby nebo změny stavby s územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje ze stavebních úřadů na orgány územního plánování. Tato změna byla vysvětlena důvodovou zprávou k novele tak, že „*před novelou umisťoval stavby jen obecný stavební úřad, po novele budou smět umisťovat stavby nejen obecné stavební úřady (na různých úrovních), ale všechny stavební úřady (tzn. i jiné a speciální).* (...) *Proto je nezbytné závazným stanoviskem orgánu územního plánování koordinovat využití území a plnit další cíle a úkoly územního plánování.*“ V praxi však nastal u některých orgánů územního plánování kolaps. Kvůli paralýze těchto orgánů není takřka možné získat v rozumném časovém horizontu závazné stanovisko, což samozřejmě nepřispívá k rychlosti celého povolovacího procesu. Orgány územního plánování si vážnost situace uvědomují, v době psaní tohoto článku byla například na webu Odboru pro územní plánování města Brna vyvěšena omluva za rozsáhlé prodlevy ve vyřizování žádostí, neboť odbor byl od začátku roku zavalen stovkami žádostí, které byl nucen vyřizovat nad rámec své běžné rozsáhlé agendy. Doufejme tedy, že zákonodárce zareaguje a situace se do budoucna zlepší.



Mgr. Sandra Martinková,
advokátka

Šetina, Komendová & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Purkyňova 649/127
612 00, Brno

Tel: +420 775 013 212
e-mail: office@akskp.cz

MACHAČKOVÁ, Jana. Stavební zákon: komentář. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN isbn978-80-7400-558-9.

Důvodová zpráva k zákonu č. [225/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákon. Seminář: Velká novela stavebního zákona na úseku stavebního řádu a územního rozhodování, Ing.

Marcela Pavlová, Praha 11. září 2018.

K dispozici >>> [zde](#).

K dispozici >>> [zde](#).

K dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)