

7. 10. 2024

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

Zamyšlení nad během lhůt v novém stavebním zákonu

Cílem nového stavebního zákona mělo být předně zjednodušení a zrychlení procesů, jelikož stávající neutěšený stav byl spíše ostudou, kdy doba trvání vyřízení stavebního povolení podle dosavadních stavebních předpisů nás posunula do poslední čtvrtiny všech zemí světa. Dojde s novými stavebními předpisy ke zrychlení? V některých ohledech určitě ano, bohužel však přetrvávají některé slabiny stávajícího systému, nebo dokonce již teď je zřejmé, že některé procesy povedou k oslabení procesního postavení stavebníka, což může vést naopak k prodloužení procesů.

Oproti stávajícímu stavu budou stavebníci podávat pouze jednu žádost o vydání jednotného povolení stavebního záměru. Jak je známo, dříve se v samostatném řízení posuzovalo umístění stavby a v navazujícím řízení se řešilo stavební povolení. To je jistě vhodné řešení.

Obdobným způsobem jako doposud platí, že stavební úřad si může vyžádat potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů sám, nicméně praxe ukáže, která si budou stavebníci obstarávat v předstihu, aby nedocházelo k prodávám nebo jiným negativním situacím. Výhodou je, že bude vydáváno koordinované závazné stanovisko v rámci jednoho správního orgánu (například odboru životního prostředí a památkové péče). Dotčené orgány budou muset vydat stanovisko do 30 a ve složitějších případech do 60 dnů od podání žádosti. Pokud to nestihnou, nastane tzv. fikce souhlasného stanoviska; to neplatí v případech posuzování vlivu na životní prostředí a jednotného environmentálního stanoviska.

Mediálně známá digitalizace stavebního řízení by měla zjednodušit komunikaci a urychlit proces schvalování žádostí. Stavebník může nadále v přechodném období předkládat některé dokumenty v listinné podobě, které stavební úřad následně digitalizuje.

Nový stavební zákon stanovuje konkrétní termíny, které by měly stavební úřady dodržet. U jednoduchých staveb by měl stavební úřad vydat rozhodnutí do 30 dnů od podání žádosti a v ostatních případech do 60 dnů. Stavební úřad si může tyto lhůty prodloužit, a to maximálně o 60 dnů. Původní záměr zákona počítal s tím, že po uplynutí těchto lhůt by došlo k automatickému schválení žádosti (tzv. fikce), od čehož však bylo nakonec upuštěno. Výše uvedené lhůty je nejen z tohoto důvodu potřeba brát s rezervou a stavebníci, zejména laická veřejnost, by měla krotit svá očekávání.

Po podání žádosti o vydání jednotného povolení stavebního záměru má stavební úřad stanovenou lhůtu 10 dnů, během které by měl žádost přezkoumat a pokud by v ní objevil jakékoliv nesrovnalosti, měl by vyzvat stavebníka k doplnění a/nebo opravě žádosti a současně stavební úřad řízení přerušit. V řízení podle dosavadních předpisů se stavebník mohl bránit přerušování řízení a obsahu výzvy stavebního úřadu podáním odvolání. Podle příslušných pravidel nového stavebního zákona však odvolání po novu přípustné není. To znamená, že pokud podle názoru stavebníka stavební úřad požaduje opravu nebo doplnění žádosti (v některých ohledech) protiprávně, může se stavebník bránit jedině v rámci správního soudnictví žalobou proti rozhodnutí správního orgánu. To s sebou přinese nejistotu, zdržení a nade vší pochybnost také prodražení projektu.

Předcházet nejen výše uvedenému je možné konzultací s příslušným stavebním úřadem před podáním žádosti, kterému může stavebník formálně položit konkrétní dotazy a požádat stavební úřad o předběžnou informaci. V rámci přípravy zejména velkých projektů lze tedy tento přístup jediné doporučit. Otázkou zůstává, nakolik bude možné v předstihu vyřešit veškeré případné „sporné“ záležitosti, jelikož dokumentace velkých projektů bývá velmi rozsáhlá a komplexní. Pokud by stavební úřad poskytl svůj předběžnou informaci k určité problematice a následně by změnil názor, mohlo by to stavebníkovi případně usnadnit cestu k náhradě škody.

Stavební úřad do 7 dnů od obdržení bezvadné žádosti vyrozumí ostatní dotčené účastníky o zahájení řízení a vyzve je k případnému podání námitek ve lhůtě, která nebude kratší než 15 dnů. Současně může stavební úřad nařídít ústní jednání, popřípadě veřejné ústní jednání. Pokud je záměr dotčen posuzováním EIA, může být veřejné ústní jednání stanoveno nejdříve po uplynutí 30 dnů od zveřejnění vyhlášky. Pokud podají účastníci řízení námítka, stanoví stavební úřad stavebníkovi přiměřenou lhůtu k vyjádření. Stavební úřad řízení přerušuje po každé výše nastíněné období. Nadto platí, že pokud po podání žádosti stavebník žádost jakkoliv doplní, běží stavebnímu úřadu lhůta od počátku.

Poté, co stavební úřad vydá rozhodnutí o žádosti, má možnost se proti němu odvolat jak stavebník, tak další účastníci řízení. Nesporným stěžejním benefitem je zavedení tzv. apelačního principu, kdy odvolací stavební orgán sám ve věci rozhodne. Nebude tedy nastávat kolečko, že odvolací orgán rozhodnutí prvostupňového orgánu rozhodnutí zruší a vrátí jej, kdy tento proces se může opakovat i vícekrát. Na druhou stranu bude působit poměrně značné problémy to, že pokud odvolání podá jiný účastník řízení, tak stavebník nebude stranou sporu, ale pouze osobou zúčastněnou. Stavebník v odvolacím řízení nebude moci navrhnout důkazy a podávat návrhy, nebudou mu chodit veškeré písemnosti a také nebude mít například nárok na náhradu nákladů řízení.

Důležitou změnou je i prodloužení platnosti povolení na stavbu. Zákon stanoví, že povolení platí 2 roky od nabytí právní moci, přičemž v odůvodněných případech může být platnost prodloužena až na 5 let. Pokud je stavba zahájena v době platnosti povolení, prodlužuje se jeho platnost automaticky na 10 let.

Výše uvedené lhůty stanovené stavebním úřadům k činění příslušných kroků, včetně vydání příslušných rozhodnutí, tedy zjevně nejsou pevné a jejich běh bývá v rámci řízení přerušován, nebo se lhůty také obnovují. I pokud by došlo k marnému uplynutí lhůty ze strany stavebního úřadu, automaticky to neznamená, že se procesní postavení stavebníka zlepší. Stavebník se může proti prodlení stavebních úřadů bránit především podáním tzv. nečinnostní žaloby a domáhat se náhrady škody po státu. Stavebník taktéž může zvážit podání podnětu k nadřízeným orgánům, což však vzhledem ke stávající situaci stěží povede k řešení, jelikož jsou stavební úřady zavaleny přívalem žádostí podaných za dosavadních i nových stavebních předpisů, za což odpovědní pracovníci stavebních úřadů nemohou.

Mgr. Adam Joza, LL.M., MBA,
advokát



Jankovcova 1569/2c
170 00 Praha 7

Tel.: +420 778 133 331
E-mail: prague@ceeatt.com

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)