

26. 1. 2021

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

Zrychlování (nejen) stavebního řízení v roce 2021

S datem 1. 1. 2021 nabyl účinnosti zákon č. [403/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [416/2009](#) Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Pod tímto složitým názvem se však schovává zásadní úprava obecného stavebního práva, která může na jednu stranu zrychlit procesy vedoucí k umožnění výstavby na pozemku, ale zároveň otevírá pomyslnou Pandořinu skříňku automatizace stavebně právního procesu.

Opatření ke zrychlení obecných stavebně právních procesů napravuje situaci, ke které došlo po 1. 1. 2018, kdy s účinností novely zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), bylo posouzení jedné ze základních otázek, tedy souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, přeneseno na orgány územního plánování. Pro některá území to znamenalo skoro až katastrofální přetížení těchto orgánů, které i v roce 2020 znamenalo až několikaměsíční čekání na neopomenutelné stanovisko pro stavební záměr.

Zákon č. [403/2020](#) Sb. v novém znění ustanovení § 4 odst. 9 přináší „fikci souhlasu bez námitek“ v případě, kdy závazné stanovisko dotčeného orgánu není vydáno v zákonné lhůtě 30 dní od doručení žádosti o závazné stanovisko, kterou zavádí novelizované ustanovení § 149 odst. 4 zákona č. [500/2004](#) Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) - lhůtu je možné usnesením do spisu prodloužit až o 30 dní ve složitých případech nebo těch případech, které vyžadují místní šetření. Fikce souhlasného závazného stanoviska se však nepoužije na posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona a pro taxativně vymezené případy stanoviska orgánů ochrany přírody.

Je však otázkou, jestli ze strany zejména orgánů územního plánování nedojde k automatizaci procesu do té míry, že po prvotním posouzení záměru nebudou ty „jednodušší“ záměry ponechány automatickému souhlasu, aniž by se jimi orgán dále zabýval. Otevírá se tím větší prostor pro lidskou chybu a automatické souhlasné závazné stanovisko v těch případech, kde mělo být zamítavé nebo alespoň podmíněné.

S tím však souvisí další opatření, které spočívá v nápravě problematiky přezkumu závazného stanoviska dotčeného orgánu. Dosavadní úprava ve vztahu k závazným stanoviskům, kterými bylo podmíněno rozhodnutí, přistupovala tak, že tyto bylo možné napadnout v rámci odvolání proti samotnému rozhodnutí, kdy zákonnost stanoviska mohla být přezkoumána orgánem nadřízeným orgánem, který zákonné stanovisko vydal, s tím, že přezkumné řízení mohlo být zahájeno do jednoho roku a rozhodnutí o věci mohlo být vydáno do 15 měsíců. Okamžik, od kterého se lhůta počítala, však nebyl v ustanovení § 149 explicitně uveden, a proto se analogicky podle obecné úpravy přezkumného řízení za tento okamžik považovalo vydání závazného stanoviska. Toto však představovalo problém přezkumu závazných stanovisek v déletrvajících řízeních, jelikož lhůta pro přezkum závazného stanoviska mohla uplynout.

Ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu nově explicitně stanoví, že přezkumné řízení lze zahájit do

jednoho roku od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem s tím, že takové stanovisko lze zrušit nebo změnit do 15 měsíců od právní moci rozhodnutí. Pro přezkum výše popsaného automatického souhlasného závazného stanoviska je ustanovením § 4 odst. 11 stavebního zákona stanovena lhůta kratší, a to 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, jenž bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Vzhledem ke krátké lhůtě pro přezkum automatického závazného stanoviska a výše popsanému prostoru pro lidskou chybu je proto důležité, aby byli vlastníci pozemků obezřetní ke stavebním záměrům v okolí svých pozemků, jelikož jejich možnosti obrany jsou dále koncentrovány.

Potenciál nového opatření ke zrychlení stavebně právního procesu je s ohledem na jeho reakční charakter vysoký, avšak do jeho vyhodnocení bude nezbytně nutné zahrnout i jeho dopady na ochranu veřejných zájmů, zejména tam, kde bude proces automatizován.



Mgr. Přemysl Šanovec



[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz



© 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](#)