



Nový stavební zákon – přehled vybraných změn

Parlament schválil nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který bude z většiny účinný od 1.7. 2023 a přinese celou řadu novinek. Předkládáme Vám souhrn těch nejdůležitějších změn.

1) **Změna organizace stavebních úřadů** (dále jen „SÚ“): SÚ již nebudou součástí přenesené státní správy, kterou zajišťují obce. V 1. stupni budou rozhodovat krajské SÚ, které budou mít územní pracoviště v sídlech některých stávajících („obecních“) SÚ. Ve 2. stupni bude rozhodovat Specializovaný a odvolací stavební úřad v Praze (dále jen „Specializovaný SÚ“) s územními pracovišti v jednotlivých krajích. Vrcholem soustavy bude Nejvyšší stavební úřad v Ostravě, který bude zejména metodicky sjednocovat výkladovou a aplikační činnost nižších stupňů SÚ a rozhodovat ve 2. stupni proti povolení Specializovaného SÚ ve vztahu k vyhrazeným stavbám.

2) **Územní plánování**: V této oblasti nedochází ke koncepčním změnám. Zákon nově upravuje jednotný proces pro vydávání územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“). Platnost územních plánů přijatých podle starého stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.) byla prodloužena do 31. 12. 2028 (ze současného 31. 12. 2022), do té doby musejí být nahrazeny novými územními plány, jinak pozbydou platnosti. Další novinkou je, že vlastníci dotčených nemovitostí nebudou moci podávat námítky proti návrhu nové ÚPD, ale pouze připomínky. Tím dojde k oslabení jejich možností se procesně bránit proti navrhované ÚPD, neboť k připomínce nebude vydáváno samostatné rozhodnutí, proti kterému by se bylo možné odvolat.

3) **Plánovací smlouvy**: Obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury bude moci se stavebníkem uzavřít speciální smlouvu, ve které se zaváže např. k tomu, že (i) učiní kroky k vydání ÚPD, (ii) nevydá či nezmění ÚPD, (iii) nepodá opravné prostředky v příslušných řízeních (a pokud je podá, tak se k nim nebude přihlížet), (iv) dotčené pozemky nepřevede či nezatíží nebo (v) převezme vybudovanou stavbu do svého vlastnictví. Stavebník se v takové smlouvě bude moci zavázat např. k (i) výstavbě či financování veřejné infrastruktury nebo (ii) poskytnutí

plnění za zhodnocení jeho pozemku v důsledku změny ÚPD. Podle dosavadní úpravy bylo sporné, zda lze výše uvedené povinnosti (resp. většinu z nich) platně sjednat.

4) Požadavky na výstavbu: Zákon bude nově obecně upravovat požadavky na výstavbu, které byly dosud obsaženy v prováděcích vyhláškách. Tím by měla být zvýšena stabilita právní úpravy požadavků na výstavbu. Zákon např. nově stanoví, že (i) stavební pozemky musí mít vyřešeno parkování a nakládání s odpady a (ii) že veřejná prostranství by měla omezovat dopady oteplování a sucha (zejména možností vsakování vody a výsadou stromů). Zákon také obecně klade důraz na udržitelné využívání přírodních zdrojů při provádění a odstraňování staveb. Vlastní stavební předpisy si budou moci vydat Praha, Brno a Ostrava.

5) Řízení o povolení záměru: Nově se nebude rozlišovat územní řízení a stavební řízení, ale bude pouze jedno „řízení o povolení záměru“. Zákon počítá srozdělením staveb na následující druhy:

a) Drobné stavby (např. skleníky, bazény, ploty, některé mobilní domy) nevyžadují povolení.

b) Jednoduché stavby (např. rodinné domy, rekreační objekty, garáže, přípojky) projednává krajský SÚ; lhůta pro vydání povolení: do 30 dnů.

c) Ostatní stavby (např. bytové domy, obchodní centra, sklady, nemocnice) projednává krajský SÚ; lhůta pro vydání povolení: do 60 dnů (resp. do 120 dnů u záměrů EIA).

d) Vyhrazené stavby (např. dálnice, železnice) projednává Specializovaný SÚ; lhůta pro vydání povolení: do 60 dnů (resp. do 120 dnů u záměrů EIA). Územní a stavební řízení nedokončená do 30. 6. 2023 se dokončí podle nového stavebního zákona a povede je nový („státní“) SÚ.

6) Stanoviska dotčených orgánů: Nově by většina stanovisek měla být tzv. integrována pod SÚ, který bude sám posuzovat stavební záměr i z hlediska chráněných veřejných zájmů (např. v oblasti ochrany ovzduší nebo pozemních komunikací). Mnohé dotčené orgány tedy již nebudou vydávat svá stanoviska. Samostatná stanoviska budou nadále vydávat např. hasiči, Agentura ochrany přírody a krajiny či orgány památkové péče. Zákon navíc zavádí tzv. fikci souhlasu; nebude-li příslušné stanovisko vydáno do 30 dnů, považuje se takové stanovisko za souhlasné a bez podmínek. Fiktivní stanovisko však může za určitých okolností zrušit nadřízený orgán. Fikci souhlasu nebudou podléhat pouze (i) stanoviska EIA a (ii) některá stanoviska podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

7) **Obrana proti povolení:** Proti rozhodnutí o povolení stavebního záměru bude možné podat odvolání, o kterém má nadřízený SÚ rozhodnout také do 30 / 60 / 120 dnů (viz výše). Odvolací SÚ bude muset rozhodnutí potvrdit, nebo jej změnit (tj. nově jej nebude moci vrátit podřízenému SÚ k novému rozhodnutí). Nadále bude možné se procesně bránit i správní žalobou, přičemž správní soud bude moci nově rozhodnutí o povolení stavebního záměru sám změnit (dosud jej mohl pouze zrušit a vrátit zpět SÚ k novému rozhodnutí).

8) **Černé stavby:** Stavby provedené bez povolení nebo v rozporu s ním bude sice i nadále možné dodatečně povolit, avšak při splnění mnohem přísnějších podmínek. Vlastník černé stavby musí zejména prokázat, že jednal v dobré víře, a musí uhradit příslušnou pokutu za přestupek. Nicméně nová úprava dodatečného povolení staveb by se měla vztahovat pouze na černé stavby vybudované či zahájené po 1. 7. 2023.

9) **Digitalizace:** Dojde ke zřízení několika nových informačních systémů.

a) Portál stavebníka – základní nástroj, prostřednictvím kterého bude možné činit digitální úkony vůči SÚ a dotčeným orgánům a sledovat stav řízení.

b) Evidence stavebních postupů – do ní se budou ukládat podání, rozhodnutí a jiné písemnosti.

c) Evidence elektronických dokumentací – do ní se budou povinně vkládat projektové dokumentace (které zpravidla nebylo kvůli velikosti možné poslat datovou schránkou).

d) Národní geoportál územního plánování – bude sledovat proces vydávání ÚPD a bude obsahovat všechny jejich výstupy.

10) **Zánik stavebních uzávěr:** Stavební uzávěry vydané podle starého stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.) pozbydou platnosti den následující po dni vyhlášení nového stavebního zákona, tj. během několika málo následujících dnů. Pokud příslušné orgány nestihnou v krátké době přijmout nové stavební uzávěry podle stávajícího zákona (v praxi se přitom jedná o několik měsíců), bude možné v dotčených územích povolit dosud zakázanou výstavbu. Stavební uzávěry vydané podle stávajícího stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) musejí být do 1. 7. 2024 prověřeny z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky nového zákona, jinak též pozbydou platnosti.

Závěrem je třeba zmínit, že výše uvedený přehled změn není ani zdaleka úplný, a proto se tématu nového stavebního zákona a souvisejících předpisů budeme ještě detailně věnovat.

Naše advokátní kancelář má se stavebním právem rozsáhlé zkušenosti. Jsme proto připraveni poskytnout Vám v této věci komplexní právní

poradenství tak, abyste byli připraveni na nová pravidla nového stavebního zákona, vč. posouzení výhod a rizik nové právní úpravy.

V případě jakýchkoli dotazů ohledně výše uvedeného nás proto, prosím, neváhejte kontaktovat.

Mgr. Tomáš Slabý, partner
tomas.slaby@actlegal-rhl.com

Mgr. Jakub Adámek
jakub.adamek@actlegal-rhl.com

Newsletter společnosti act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s. r. o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.

