

HRUŠKA & Co.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
ATTORNEYS AT LAW

TÁBORSKÁ 619, 140 00 PRAHA 4
TEL. +420 241 404 199, +420 241 401 128
E-MAIL: hruska@ak.cz

V Praze, dne 28.02.2024

Věc: Nový stavební zákon – jasně, stručně, přehledně

Vážení klienti a přátelé,

zcela jistě jste zaregistrovali, že byl přijat nový stavební zákon (NStZ) i peripetie s odkládáním jeho účinnosti a novelizacemi ještě před tím, než té účinnosti nabyde.

Jelikož se naše advokátní kancelář specializuje mj. na aplikaci stavebně právních předpisů v praxi, rozhodli jsme se pro vás připravit alespoň stručný a heslovitý (a zdůrazňuji, že zdaleka nikoli vyčerpávající – NStZ obsahuje takřka 340 paragrafů) přehled právní úpravy NStZ v záležitostech, u nichž se lze domnívat, že budou pro praxi významné.

Při tom zcela vynechávám úvahy a komentáře o tom, zda a případně kdy NStZ přinese onu skutečnou revoluci v rychlosti a přiměřenosti stavebního řízení; to skutečně ukáže až čas a ustálení praxe podle NStZ a souvisejících právních norem.

Účinnost.

NStZ je sice formálně účinný již od 1.1.2024, nicméně od tohoto data je použitelný toliko pro vyhrazené stavby (tj. dálnice, dráhy, stavby přenosové soustavy, civilní letecké stavby, apod. - viz příloha č. 3 NStZ).

Pro běžné stavby, tj. jiné stavby než vyhrazené, se podle NStZ bude postupovat až od 1.7.2024, přičemž řízení zahájena do 30.6.2024 se dále povedou a dokončí podle dosavadních předpisů.

Charakter území.

Je jedním ze zákonných aspektů, podle kterých se posuzují stavební záměry.

Charakter území se dle NStZ určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území,

včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Plánovací smlouva.

Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury (dále pracovně jako „veřejný subjekt“), jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. **Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.** Plánovací smlouvu schvaluje příslušné zastupitelstvo obce.

V plánovací smlouvě se veřejný subjekt může zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy,
- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezucizí,
- se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.

Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k:

- účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Předběžná informace.

Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci:

- o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,

- o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- o dotčených orgánech ve vztahu k záměru.

Dotčený orgán poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci:

- o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,
- o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět.

Koordinované vyjádření a koordinované závazné stanovisko.

Je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření a namísto jednotlivých závazných stanovisek koordinované závazné stanovisko.

Koordinované závazné stanovisko platí po dobu 5 let.

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací nově bude posuzovat stavební úřad, NStZ již nevyžaduje závazné stanovisko orgánu územního plánování!

Jednotné environmentální stanovisko.

Není sice upraveno v NStZ, nicméně je nedílnou součástí rekodifikace veřejného stavebního práva.

Jednotným environmentálním stanoviskem (JES) je závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí¹.

JES budou vydávat podle charakteru stavby obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady nebo MŽP.

JES platí po dobu 5 let.

¹

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Přezkum závazného stanoviska.

Zahájit přezkumné řízení, jehož předmětem je závazné stanovisko sloužící jako podklad pro řízení podle tohoto zákona, lze do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem. Závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 9 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

Lhůty jsou kratší než podle stávající právní úpravy.

Povolování záměru.

Podle NStZ již nebude vydáváno územní rozhodnutí, nýbrž pouze povolení, které fakticky nahrazuje územní rozhodnutí a stavební povolení/společné povolení dle stávajícího stavebního zákona.

Povolení vyžadují všechny záměry s výjimkou drobných staveb uvedených v příloze č. 1 NStZ.

Žádost o povolení by mělo být možno podat prostřednictvím portálu stavebníka; stavební úřad by měl vést elektronickou evidenci stavebních postupů. Jedná se o součást veřejně proklamované digitalizace stavebního řízení a nezbývá než se těšit, že bude od 1.7.2024 funkční. V této souvislosti stojí za zmínku, že podle NStZ stavební úřad žádost neprojednává a usnesením ji odloží mj. v případě, kdy stavebník nevloží projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací (přičemž vložit do této evidence není třeba pouze PD, která nemusí být zpracována projektantem).

Není-li součástí žádosti vyžadované vyjádření nebo závazné stanovisko, stavební úřad si je sám vyžádá u dotčeného orgánu².

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto. Stavební úřad v řízení o prodloužení platnosti povolení zkoumá, zda nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo povolení vydáno. Doplnění podkladů si stavební úřad vyžádá od stavebníka pouze v rozsahu změněných podmínek.

² To neplatí pro závazné stanovisko k ověření změn záměru podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení (tzv. zrychlené řízení), pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a:

- obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- nejde o záměr EIA,
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- stavba splňuje požadavky NStZ, podle kterých je obecně posuzován každý záměr, a
- stavebník doložil souhlas všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Projektová dokumentace, prováděcí vyhlášky.

Do doby vydání nových prováděcích předpisů, nejpozději do 1.7.2027, se použijí dosavadní prováděcí právní předpisy, včetně Pražských stavebních předpisů, s výjimkou těch ustanovení dosavadních právních předpisů, které jsou v rozporu s NStZ, zejména s jeho požadavky na výstavbu (např. technické požadavky na stavby).

Jako součást žádosti o povolení stavby podané do 30. června 2027 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle NStZ předložit i dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí / stavebního povolení / společného povolení / ohlášení stavby / odstranění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

Bude-li provádění stavby zahájeno do 30. června 2027, lze jako dokumentaci pro provádění stavby podle NStZ použít dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

Změna záměru před dokončením.

Změna záměru před jeho dokončením je změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.

Změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil.

Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace, při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti, se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v kolaudačním řízení.

Odvolání.

Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí

nebo jeho část změni. Tím odpadá pověstný „pingpong“ mezi prvostupňovým stavebním úřadem a odvolacím orgánem, tj. např. opakované vydávání a rušení téhož rozhodnutí; odvolací orgán může tedy i žádost zamítnout.

Týká se však pouze žádostí podaných/resp. řízení zahájených od 1.7.2024 (viz též shora).

Výjimky.

Je-li k povolení záměru nezbytná výjimka z požadavků na výstavbu, o výjimce rozhoduje stavební úřad v řízení o povolení záměru. Žádost o výjimku z požadavků na výstavbu je součástí žádosti o povolení záměru a obsahuje uvedení, o jakou výjimku se žádá, a její odůvodnění.

Kolaudace.

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Kolaudační rozhodnutí tak nevyžadují drobné stavby a k tomu navíc (jako výjimka z výše uvedeného) většina jednoduchých staveb.

Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

Povolení odstranění stavby.

Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby.

Rozhodnutí o povolení odstranění stavby může být součástí rozhodnutí o povolení záměru, což doposud nešlo - nejdříve muselo být vedeno řízení o odstranění stavby a po té řízení o umístění/povolení stavby nové.

Nařízení odstranění stavby – jedná se mj. o tzv. „černé stavby“.

V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby.

V případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit.

Byla-li žádost o dodatečné povolení zamítnuta, nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí.

Stavbu lze dodatečně povolit jen tehdy, pokud mj.:

- stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu,
- stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu, pokud však stavba vyžaduje pouze výjimku z požadavků na umístování staveb a stavebník doloží stavebnímu úřadu souhlas účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením výjimky přímo dotčeno, považuje se tato podmínka za splněnou, a
- povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena.

Novou úpravu nařízení odstranění staveb, resp. legalizace „černých staveb“ lze obecně shrnout tak, že je přísnější než úprava stávajících, pročez lze v odůvodněných případech doporučit podat žádost o dodatečné povolení stavby do 30.6.2024, která bude projednávána podle stávajících předpisů (viz shora kapitola o účinnosti NStZ)

Soudní přezkum.

Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat pouze do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno.

Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu je nepřijatelná, obsahuje-li pouze skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl.

Je-li žaloba důvodná, bez dalšího dokazování je zcela zřejmé, jak by v případě jeho zrušení a vrácení stavebnímu úřadu k dalšímu řízení musel stavební úřad rozhodnout a navrhl-li takový postup žalobce nebo osoba zúčastněná na řízení, může soud rozsudkem napadené rozhodnutí změnit, tj. např. žádost o vydání povolení zamítnout.

Není-li stavebník nebo vlastník stavby v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu žalobcem, je osobou zúčastněnou na řízení, bude tak např. mít vždy jistotu, že mu budou doručeny všechny relevantní dokumenty ze strany soudu.

Pokud vám naše advokátní kancelář bude moci být jakkoli nápomocna s právní agendou týkající se přechodu na nový stavební zákon, neváhejte se na nás obrátit, jsme vám plně k dispozici.

S přátelským pozdravem

JUDr. Filip Hruška
advokát