

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

aneb

rekodifikace veřejného stavebního práva

Jan Brož

2021

Setkání starostů a místostarostů

O čem to vlastně bude?

- **Proč** rekodifikace veřejného stavebního práva
- Příprava nového stavebního zákona **v časových souvislostech**
- **Cíle** rekodifikace?
- **Přehled hlavních změn** aneb jak to nakonec dopadlo
 - 1. **Institucionální změny** aneb státní stavební správa
 - 2. Změny v oblasti **územního plánování**
 - 3. Změny **stavebního práva hmotné** (druhy staveb, požadavky na ně)
 - 4. **Procesní změny** aneb bude povolování staveb rychlejší? Co s černými stavbami?
 - 5. **Soudní přezkum** a jeho úskalí?
- Co přinese rekodifikace **obcím**?
- **Přechodná ustanovení** a náběh **účinnosti** stavebního zákona
- **Pozměňovací návrhy**, které bohužel/dík neprošly

Proč?

rekodifikace veřejného stavebního práva

Současný stav – stavební zákon č. 183/2006 Sb.

- rozříštěnost předpisů a struktury stavebních úřadů
- velké množství a nepřehlednost dotčených orgánů
- mnohost aktů a samostatnost přezkumu téměř každého z nich
- (ne)kvalita projektů a dokumentací a jejich podrobnost
- “ping-pong” aneb několik odvolacích řízení v jednom správním řízení
- složitost a pluralita procesů podle stavebního zákona
 - např. ÚŘ, SŘ, společné ÚaSŘ, souhlasy a ohlášení, VPS; povětšinou možné kombinovat ještě s EIA
 - výsledkem: možnost různorodých forem pro tutéž stavbu – rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, souhlas jako úkon podle části IV. SpŘ
- černé stavby podle stavebního zákona
- systémová podjatost – odpovězte si sami 😊
- **Kam se stavební právo dostalo? ... abnormálně dlouhé a složité procesy**

Současný stav – stavební zákon č. 183/2006 Sb.

- téměř 30 novel, průměrně 2 ročně
- **zákon č. 225/2017 Sb.** účinný od 1. 1. 2018
 - omezení přezkumu závazných stanovisek - § 4 odst. 9 až 11
 - závazné stanovisko orgánu územního plánování - § 96b
 - výsledky? částečně, avšak přehnaná očekávání a časový pres...
- **zákon č. 403/2020 Sb.** účinný od 1. 1. 2021
 - konkrétní lhůty pro vydávání závazného stanoviska a fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek - § 4 odst. 9
 - územní rozvojový plán jako součást ÚPD
 - společné vyvlastňovací a povoloovací řízení - § 4c liniového zákona

Časové souvislosti

jak šel čas s novým stavebním zákonem

Proces vzniku nového stavebního zákona

- **24. června 2019** – věcný záměr schválen vládou
- **25. listopadu 2019** – návrh stavebního zákona a doprovodného změnového zákona v MPŘ
- **24. srpna 2020** – návrhy schváleny vládou
- **11. září 2020** – Poslanecká sněmovna: sněmovní tisk 1008 a 1009
komplexní pozměňovací návrh posl. Kolovratníka, přes dalších 80 PN
- **26. května 2021** – schválení Poslaneckou sněmovnou PČR
- **1. července 2021** – jednomyslné odmítnutí Senátem PČR
- **13. července 2021** – 104 většina
- **15. července 2021** – podpis prezidenta
- **29. července 2021** – vyhlášení ve sbírce – *zákon č. 283/2021 Sb. a 284/2021 Sb.*

Cíle

Hlavní cíle

- podpořit a zrychlit výstavbu v ČR
 - zjednodušit povolování staveb
 - digitalizace aneb cesta do 21. století?
 - konkurenceschopnost ČR?
- všechno má být **jedno**... ale jinak než si myslíte 😊

1 úřad



1 řízení



1 povolení

Hlavní změny - přehledově

Hlavní změny - přehledově

- vznik **státní stavební správy** – opuštění dosavadního smíšeného modelu (redukce stavebních úřadů na cca 307) v případě povolování staveb
- **územní plánování** – již ne námitky, ale „pouze“ připomínky
- **částečná integrace dotčených orgánů**
- jeden **jediný procesní postup** – povolovací řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí (*stavby drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní*)
- konec „ping-pongu“ aneb **princip apelace**
- **zjednodušení** projektové dokumentace
- **digitalizace**
- podrobnější **vymezení požadavků na stavby**
- posílení **institutu plánovacích smluv**
- odstraňování **černých staveb**

1. Instituce – stavební řád

Nejvyšší stavební úřad

Specializovaný a odvolací stavební úřad

Krajské stavební úřady

Územní pracoviště

Územní pracoviště

Územní pracoviště

1. stupeň
(u vyhrazených staveb)

1. stupeň
(u všech staveb vyjma vyhrazených)

Neintegrované dotčené orgány:

HZS

památková péče

Zvlášť chráněná území

nakládání s vodami

Jiné stavební úřady – MO, MV a MSp

1. Instituce – stavební řád

- **NSÚ** – metodika, kontrola, nadřízený Specializovaného a odvolacího StÚ
- **Specializovaný a odvolací StÚ** – vyhrazené stavby, nadřízený vůči krajským stavebním úřadům
- **Krajské StÚ** – prvostupňové orgány, působnost vykonávaná strkze územní pracoviště
- **Územní pracoviště** – stanovena vyhláškou
- **Jiné stavební úřady** – MO, MV a MSp (rámcové povolení)



1. Instituce – územní plánování

- **vláda** – územní rozvojový plán
- **NSÚ** – ústřední správní úřad na úseku územního plánování
- **Úřady územního plánování** – krajské úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností
- **Obecní úřady** – pod podmínkou splnění podmínek
- **Ministerstvo obrany**

1. Dotčené orgány integrace a neintegrace

- **Integrace většiny alespoň částečná** – stavební úřad si „vyřeší“ interně prostřednictvím svého specialisty
- **Příklady integrace:** hygiena, doprava, ochrana přírody a krajiny (s výjimkami)
- **Metodika a kontrola** – věcná ministerstva

- Co se **neintegruje:** IZS, požární ochrana, státní hranice, myslivost, pozemkové úpravy, odpady, inspekce práce, celní správa, energetický zákon, hospodaření energií apod.
- Vydávají **vyjádření / koordinované vyjádření / závazné stanovisko**
- **fikce souhlasného aktu** dotčeného orgánu po uplynutí lhůt

2. Územní plánování

celostátní ÚPD

krajské ÚPD

místní ÚPD

- opatření obecné povahy (*modifikované částečně*)
- na základě všech stupňů lze povolovat
- rozpor nižší s vyšší => neaplikace
- **vydávání** v samostatné působnosti
- **pořizování** v přenesené působnosti
- **konec námitek**, všichni připomínky
- pořizování v samostatné působnosti (*PN 8008*)
zatím ne, ale vznikla pracovní skupina MMR.

2. Plánovací smlouvy

- forma: **veřejnoprávní smlouva**
- možnost si sjednat
 - změnu ÚPD
 - podporu záměru a poskytování součinnosti
 - zdržení se některých úkonů (např. odvolání)
- pozor! obec v případě uzavření nebude moci uplatnit námitky odporující obsahu **plánovací smlouvy ve správním, ani soudním řízení**
- **smluvními stranami** mohou být:
obec/kraj vlastník veřejné infrastruktury + stavebník

3. Stavební právo hmotné

- doplnění požadavků na výstavbu výslovně do stavebního zákona, avšak podstatná bude nadále prováděcí právní úprava
- **zjednodušení** projektové dokumentace
- **úprava** postavení **stavbyvedoucího** a **stavebního zhotovitele**

3. Stavební právo hmotné

- doplnění požadavků na výstavbu výslovně do stavebního zákona, avšak podstatná bude nadále prováděcí právní úprava
- **zjednodušení** projektové dokumentace
- **úprava** postavení **stavbyvedoucího** a **stavebního zhotovitele**

Kategorie staveb

- stavba do 25m² a do 5m výšky s 1NP, podsklepená do hloubky 3m – na pozemku RD
- skleník do 40m² a do 5m výšky bez podsklepení
- bazén do 40m² na pozemku RD
- běžný dobíjecí bod
- stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW

Režim: svépomoc, stavební dozor, nevyžaduje se povolení
Příloha č. 1 NStZ

Drobné stavby	Jednoduché stavby
Ostatní stavby	Vyhrazené stavby

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci s 2NP a 1PP
- podzemní stavby do 300 m² a do 3m hloubky
- garáže do 5m výšky podsklepené do 3m hloubky

Režim: svépomoc, stavební dozor (bydlení a kulturní památky stavbyvedoucí)
Příloha č. 2 NStZ

- stavby drah
- stavby dálnic
- letecké stavby
- velké vodní nádrže
- stavby a zařízení přenosové soustavy výroby elektřiny o celkovém výkonu 100MW
- stavby jaderných zařízení

Příloha č. 3 NStZ

4. Procesní změny

- **obce účastníkem všech řízení ex lege podle NSfZ** (právo na samosprávu)
- **jednotné a jediné řízení o povolení záměru**
- **předběžná informace** – stavební úřad i dotčené orgány
- výslovně upravené **lhůty pro rozhodnutí**
 - jednoduché stavby – 30 dnů
 - ostatní stavby – 60 dnů
 - EIA stavby – 120 dnů
 - Možnost prodloužit o 30 až 60 dnů
- preciznější **časová a věcná koncentrace námitek - § 190**
- **princip plné apelace** – konec „ping-pongu“
- **digitalizace**
- **kolaudace:** všechny stavby kromě staveb drobných a jednoduchých (s výjimkou staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, staveb garáží a stavebních úprav pro změnu v užívání části stavby)

4. Černé stavby

- **dnes:** co lze, to se – bohužel – dodatečně povoluje
- nově **podstatné zpřísnění** stávajících podmínek
- **podmínky** dodatečného povolení staveb
 - **prokázání dobré víry** (ze strany stavebníka)
 - **soulad stavby se všemi požadavky**
 - **není vyžadována výjimka** z požadavků na výstavbu
 - **uhradil pokutu** za přestupek
- **jinak nařízení odstranění stavby**

5. Soudní přezkum

- **stavebník jako účastník soudního řízení** – co to znamená? osoba zúčastněná na řízení *ex lege*?
- **zkrácení lhůty pro podání žaloby** – 1 měsíc na „oznámení“ + 1 měsíc na doplnění
- **koncentrace námitek** – neuplatnění námitky v povolovacím řízení => **nepřípustnost** takového žalobního bodu
- povinnost **rozhodnutí o všech žalobních bodech**
- **apelační princip v soudním řízení** – soud může povolit záměr...
- **při zjevném zneužití práva** – pořádková pokuta + odmítnutí žaloby

Co to vše přinese obcím?

Přínos rekodifikace obcím?

- **obec jako účastník všech povolovacích řízení**
- **obec** nadále schvaluje územní plán, tedy vymezuje rozvoj území obce
- **obec jako investor**
 - možnost využití institutu předběžné informace
 - jednodušší dokumentace pro povolení než dnes
 - dotčené orgány: většina integrována, zbytek fikce souhlasu
 - jedno povolovací řízení (možnost využití institutu zrychleného řízení)
 - apelace v případě odvolacího řízení
 - elektronická komunikace – konec roznášení projektových dokumentací

Přechodná ustanovení

Přechodná ustanovení – územní plánování

- **stavební uzávěry, které**

- byly vydány podle zákona č. 50/1976 Sb.
- byly vydány za účelem zabránění změn v území, kde se pořizuje nová ÚPD nebo změna existující ÚPD

zanikají ze zákona k 30. 7. 2021

- **ÚPD schválená před 1. 1. 2007** platí až do 31. 12. 2028
- **ÚP a RP schválené po 1. 1. 2007 (vč.)** se považuje **za ÚP a RP podle NStZ**
- zpráva o uplatňování ZUR nebo ÚP, zadání ÚP a RP, jejichž projednávání bylo zahájeno/schváleno pře účinností NStZ, se dokončí podle dosavadních předpisů a považuje se za zadání podle NStZ
- zahájené zpracování návrhu ÚPD se dokončí podle dosavadních předpisů
- Úřad územního plánování vydá vymezení zastavěného území pro obec, která nemá ÚP nebo vymezené zastavěné území do 4 let od účinnosti NStZ
- Obecně: při nejbližší příležitosti uvést ÚPD do souladu s NStZ

Přechodná ustanovení – dokumentace

- **do 30. 6. 2026** lze k **žádostem o povolení podle NSTZ** předložit dokumentaci:
 - DUR doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně-konstrukční řešení podle NSTZ
 - DSP nebo dokumentaci pro společné povolení
 - pro vydání změny využití území
- **dokumentace pro provádění stavby** podle dosavadních předpisů lze použít pro stavby zahájené **do 30. 6. 2026**
- k **žádosti o povolení odstranění stavby podané do 30. 6. 2026** lze předložit dokumentaci bouracích prací dle dosavadních předpisů

Přechodná ustanovení – co s probíhajícími řízeními?

- účinnost 1. 7. 2023
- všechna zahájená řízení se dokončí již podle NStZ
- pravomocná územní rozhodnutí (u staveb, která vyžadovala povolení či ohlášení) se považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle NStZ
- pravomocná územní rozhodnutí (u staveb, která nevyžadovala povolení ani ohlášení) se považují za povolení záměru
- pravomocná stavební povolení/souhlas s provedením ohlášeného záměru se považují za povolení záměru podle NStZ
- nevyžaduje-li záměr nově povolení, zahájená řízení se zastaví
- vydané akty dotčených orgánů se považují za podklad pro vydání rozhodnutí podle NStZ a znovu se neposuzují

Přechod úředníků - § 312 až 315 NStZ

- Přechází-li činnost, přechází i osoby činnost vykonávající
- **Státní zaměstnanci** => změna služebního úřadu podle zákona o státní službě
- **Zaměstnanci ÚSC** => trojstranná dohoda (NSÚ + ÚSC + ZAMĚSTANEC)
- **Co dělat, když zaměstnanec bude proti a nebude pro něj práce?**
Výpověď + Odstupné podle ZP a další odstupné podle § 13 zákona o úřednících ÚSC

Přehled účinnosti NStZ

- **30. 7. 2021**

- § 36, § 319, § 322 odst. 1 a 3, § 322 odst. 3, § 324, § 326 odst. 1

- **1. 1. 2022**

- § 15 až § 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2, § 315 odst. 1

- **1. 1. 2023** – § 312 odst. 4

- **1. 7. 2023** – celý nový stavební zákon

Vybrané pozměňovací návrhy

Pozměňovací návrhy, které obcím ne/pomohly a byly ne/přijaty

- **PN 7623** (posl. Dolínek) – obec jako nový (další) dotčený orgán
 - *Obec se jako dotčený orgán vyjadřuje k záměru na jejím území z hlediska souladu s územním plánem a regulačním plánem. K úkonům obce jako účastníka řízení, které jsou v rozporu s tímto vyjádřením, se nepřihlíží.“*
 - *pzn. součást tzv. 4 městských artikul*
- **PN 7933** (posl. Kolovratník a posl. Kalous) – předběžné informace i ve vztahu k dotčeným orgánům
- **PN 7936** (posl. Kalous a posl. Kolovratník) – kvasi automat (s obligatorním přezkumem) a návrh výroku a odůvodnění rozhodnutí jako součást žádosti stavebníka
- **PN 7937** (posl. Kalous a posl. Kolovratník) – aneb stavební úřad platí za prodlení paušalizovanou náhradu škody (1.000 Kč denně)

Děkuji za Vaši pozornost

Případné dodatečné dotazy můžete zasílat na:

brozjan@mail.muni.cz / jan.broz@akkvb.cz



KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786

530 02 Pardubice

IČ: 01460412

Telefon: 226 259 401

E-mail: pravnik@akkvb.cz

Web: www.akkvb.cz