

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON


Mgr. et Mgr. Monika Křížánková

8. února 2024

Takové malé stavebně-právní sci-fi 😊

Městský stavitel Josef Rejsek, jemuž parcela patřila, vyhotovil dr. Čapkovi plán domu, který je datován dne 13. července 1889. Hned nazítří 14. července 1889 podal doktor Čapek žádost „o povolení ke stavbě obytného domu ve velikosti suterénu a přízemku na parcele č. 302“.

Stavební komise, která se za přítomnosti dr. Čapka sešla již následujícího dne 15. července 1889, schválila stavební plán a povolení ke stavbě podepsal o tři dny později 18. července purkmistr dr. Antonín Teuchmann. Za dva dny po podpisu – 20. července 1889 – se začalo stavět.

 To se mi líbí

 Komentář

 Sdílet

→ **Dokonalý příklad institucionální i procesní integrace**

Hlavní systémové problémy stavebního práva

Nejednotnost, složitost a „atomizace“ veřejného stavebního práva mezi obrovské množství obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů a více než 40 dotčených orgánů („DOSS“) se samostatnými přezkumy jejich stanovisek

Systémová podjatost

Roztříštěná odpovědnost

Instanční i kompetenční „ping-pong“

Účelové obstrukce účastníků řízení

Enormní právní nejistota, neustálé novely, rušení územních plánů

Aktuálně 156. místo z 190 zemí žebříčku WB [Doing Business](#) 2018

Platnost

29. 7. 2021 vychází ve Sbírce
zákonů pod č.

- **283/2021 Sb.**, stavební
zákon
- **284/2021 Sb.**, velký
změnový zákon

Účinnost (§ 335)

Původně 1. 7. 2023

Částečně 1. 1. 2024

Úplně snad 1. 7. 2024

Ročník 2021



SBÍRKA ZÁKONŮ

ČESKÁ REPUBLIKA

Částka 124

Rozeslána dne 29. července 2021

Cena Kč 409,-

O B S A H:

283. Zákon stavební zákon

284. Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona



Co jsou to vyhrazené stavby

Dopravní stavby

- **Dálnice**
- **Dráhy** = železnice, tramvaje, metro, trolejbusy a lanovky. **Ne** dráhy důlní, průmyslové, přenosné a lyžařské vleky.
- **Letecké stavby** (pouze civilní)

Obnovitelné zdroje

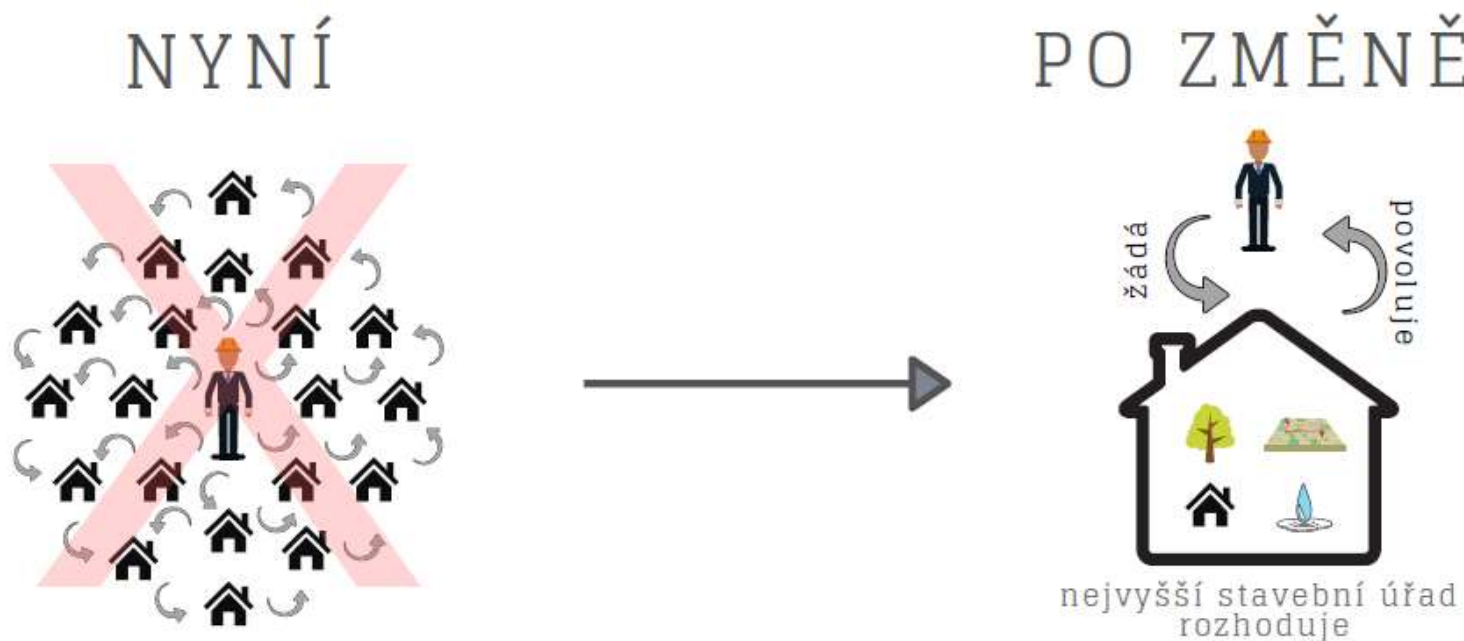
- **Solární elektrárny nad 5 MW** (celkový instalovaný výkon)
- **Ostatní OZE nad 1 MW** (s výjimkou solárních a vodních)
- **Teplárny z OZE nad 10 MW** (celkový instalovaný příkon tepla)
- **Zařízení na energetické využívání odpadů** (ZEVO)

Rozdělení staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ ŠTAVEBNIHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Kvalifikovaná osoba Projektant – u stavby pro bydlení a změny staveb kulturních památek
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

Podstata rekodifikace = integrace povolovacích agend do 1

1 úřad – 1 řízení – 1 razítko = zjednodušení, sjednocení, zrychlení a zlepšení výkonu státní správy do nových státních stavebních úřadů



Snaha o integrovaný, celostní přístup

§ 1 odst. 3: Účelem stavebního zákona je zajistit:

- **integrovanou ochranu** veřejných zájmů
- při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a
- vytvářet podmínky pro **udržitelný rozvoj** území a
- zvyšování **kvality vystavěného prostředí**, architektury a stavební kultury.

§ 193 odst. 1: Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ... a) - f) ... které hodnotí a poměřuje **ve vzájemných souvislostech**.

Přehled hlavních oblastí změn

- I. Institucionální změny
- II. Změny související s územním plánováním
- III. Změny stavebního hmotného práva
- IV. Procesní změny vč. soudního přezkumu

Stavební úřady a dotčené orgány



Stavební úřady

- Nakonec (po novele 152/2023 Sb.) nevznikne jednotná státní stavební správa po vzoru ČÚZK
- Budou zachovány SÚ v obecních a krajských úřadech
- *Návrh vyhlášky o stanovení obecních stavebních úřadů*
- Krajské úřady budou nově stavebním úřadem v 1. stupni u
 - záměrů EIA
 - výroben energie z OZE a vodních děl

Dotčené orgány

Dojde k procesní integraci výstupů dotčených orgánů do jediného **koordinovaného závazného stanoviska** (§ 176)

U podkladových aktů DOSS bude platit **fikce souhlasu** zavedená již novelou 403/2020 Sb. od 1. 1. 2021, viz § 178/3: *Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.*

(To neplatí pro záměry EIA a ZS dle ZOPK)

Dotčené orgány – příklady řešení a změn v novele

- **ÚPD** – plná institucionální integrace, zrušení závazného stanoviska dle § 96b SZ 2006
- **ZPK** – plná institucionální integrace, SÚ sám posuzuje otázky ZPK jako silniční správní úřad (§ 10/4 ZPK)
- **Požární ochrana** – kategorizace staveb (§ 39), tj. částečná plná institucionální integrace do SÚ pro kat. 0 a I a ve zbytku závazné stanovisko HZS ČR pro kat. II a III (dle požárního rizika)
- **Památková péče** – i nadále závazné stanovisko orgánu státní památkové péče + podkladové vyjádření NPÚ a zároveň procesní integrace do koordinovaného závazného stanoviska

Dotčené orgány – příklady řešení a změn v novele

- **Hospodaření energií** – závazné stanovisko Státní energetické inspekce
- **Ochrana veřejného zdraví (hygiena)** - závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – krajské hygienické stanice
- **ZOPK, ZPF, ochrana vod, ovzduší, lesy, odpady ad.** – jednotné environmentální stanovisko (JES) a zároveň procesní integrace do KZS

Jednotné environmentální stanovisko („JES“)

Další zcela nový zákon s doprovodnými novelami (zák. č. 148/2023 Sb.)

Shrnuje množství současných podkladů v oblasti ŽP do jediného ZS

Aplikuje se na všechny záměry, **kromě chráněných území**

Může zahrnovat i EIA

Pozměňovacím návrhem v PSP bylo integrováno je jediného koordinovaného ZS všech dotčených orgánů (viz předchozí slajd)

Akty integrované do JES (§ 2/1 JES)

- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách
- Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (IPPC)
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech



Stavební právo hmotné

Stavební právo hmotné v NSZ

Samostatná část čtvrtá zákona (§ 137 – 169)

Hlava I – Požadavky na výstavbu

- Požadavky na vymezení pozemků – pro povolování i ÚPD
- Požadavky na umístování staveb – pro povolování i ÚPD
- Technické požadavky na stavby – pouze pro povolování
- Výjimky – pro povolování i ÚPD

Hlava II – Požadavky na výrobky pro stavby

Hlava III – Systém stavebně technické prevence

Hlava IV – Činnosti ve výstavbě

Hlava V - Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb

Návrh vyhlášky o dokumentaci staveb

Návrh vyhlášky o požadavcích na výstavbu

- **Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů**

§ Vyhláška bude stanovovat výčet obcí s obecním úřadem a pověřeným úřadem, které budou vykonávat působnost obecního stavebního úřadu.

§ účinnost **1. 7. 2024**

- **Vyhláška o stavebním řádu**

§ Vyhláška bude stanovovat jednotlivé formuláře návrhů a žádostí podle nového stavebního zákona.

§ předpokládaná účinnost k **1. 7. 2024**

- **Vyhláška o požadavcích na výstavbu**

§ Vyhláška bude stanovovat požadavky na stavby, a to jak z hlediska jejich umístování, tak jejich technického provedení i bezbariérovosti.

§ předpokládaná účinnost k **1. 7. 2024**

- **Vyhláška o dokumentaci staveb**

§ Vyhláška bude stanovovat obsah a rozsah jednotlivých dokumentací.

§ předpokládaná účinnost k **1. 7. 2024**

- **Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu**

§ Vyhláška bude stanovovat náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu a struktury zadání územně plánovací dokumentace nebo její změny a náležitosti jednotného standardu.

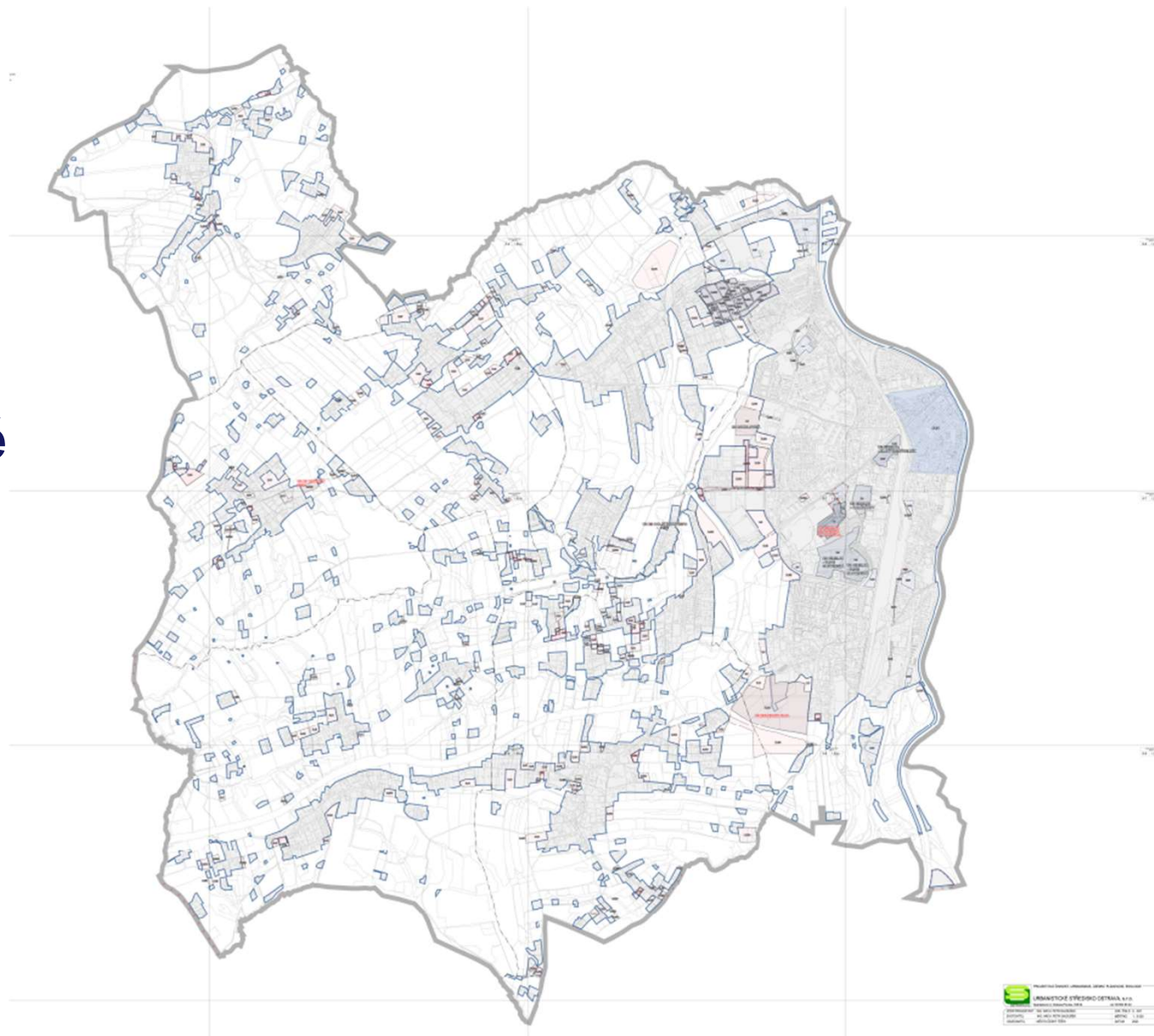
§ předpokládaná účinnost k **1. 7. 2024**

- **Vyhláška o národním geoportálu územního plánování**

§ Vyhláška bude stanovovat rozsah údajů z územně plánovací činnosti, které se vkládají do národního geoportálu územního plánování.

§ předpokládaná účinnost k **1. 7. 2024**

Pořízení územně plánovací dokumentace



Hierarchie územně plánovacích dokumentací (ÚPD)

- 1. Celostátní ÚPD** strategické a koncepční záměry (územní rozvojový plán)
- 2. Krajské ÚPD** území kraje a hl. m. Prahy, zejména koordinace nadmístních otázek v území (zásady územního rozvoje)
- 3. Místní ÚPD** (území obce nebo části obce, dělení dle podrobnosti na územní plány a dobrovolné regulační plány)

Všechny tři stupně jsou ve vztahu vzájemné nad/podřazenosti

Všechny jsou závazné a přímo umožňují rozhodování v území!

V případě rozporu mezi vrstvami ÚPD princip **neaplikace** nižší vrstvy

Působnost ve věcech územního plánování



Územně plánovací dokumentace (ÚPD)



Obecní úroveň územního plánování

- Územní plán obce (ÚP) a regulační plán (RP)
- V některých případech možnost přijmout ÚP obce a kraje jedním procesem
- Pořizovatelem zůstává úřad územního plánování (= ORP v přenesené působnosti), případně pro ostatní obce jejich úřad, pokud získal potvrzení od KÚ o splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, nebo tzv. „létající pořizovatel“

Územní plán (§ 80 až 84)

- Přebírá věcná řešení ZÚR a zpřesňuje je, pokud ZÚR dosud nezohledňují věcné řešení obsažené v PÚR nebo ÚRP, územní plán je přebírá a, je-li to účelné, zpřesňuje je
- Pořizuje se a vydává pro celé území obce, pro část jen v případě Prahy – ÚP Prahy je nadřazenou ÚPD
- Zachována možnost přijmout ÚP s prvky RP (stanoví-li zastupitelstvo v zadání)
- Záležitosti nadmístního významu, které nejsou v ZÚR, mohou být v ÚP, nevyloučí-li to nadřízený orgán ve stanovisku z důvodu potřeby jejich nadmístní koordinace
- Může vymezit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převažujícího charakteru na lokality
- Může vymezit zastavitelné území (zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy)
- Může vymezit architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

Podmínění rozhodování v území v ÚP (§ 81 odst. 3 až 5)

- V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno
 - uzavřením plánovací smlouvy (ÚP musí stanovit její základní obsah, podmínky a lhůtu pro její uzavření max. 6 let od nabytí účinnosti ÚP)
 - pořízením územní studie (ÚP musí stanovit základní podmínky jejího pořízení a lhůtu pro její vložení do NGUP ne delší než 6 let od nabytí účinnosti ÚP)
 - vydáním regulačního plánu (ÚP musí stanovit základní podmínky jeho pořízení nebo jeho zadání a lhůtu pro nabytí jeho účinnosti ne delší než 6 let od nabytí účinnosti ÚP)

uplynutím stanovené lhůty pozbývá podmínka platnosti

- architektonickou nebo urbanistickou soutěží (primární povinnost zajistit obec na své náklady, ale může místo obce zajistit na své náklady i ten, kdo hodlá realizovat záměr v dané ploše/koridoru)
- Může stanovit pořadí provádění změn v území (etapizace)

Regulační plán (§ 85 a 86) 1/2

- Pořizuje se a vydává pro řešené území, rozhodne-li tak zastupitelstvo obce
- Vždy stanovuje podmínky pro:
 - vymezení a využití pozemků
 - umístění a prostorové uspořádání staveb
 - umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Regulační plán 2/2

- Dále zpravidla stanoví:
 - uliční a stavební čáry
 - vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku
 - půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby
 - základní údaje o kapacitě stavby
 - určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami
 - základní podmínky pro požární ochranu
 - podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu
- Může vymezit VPS nebo VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

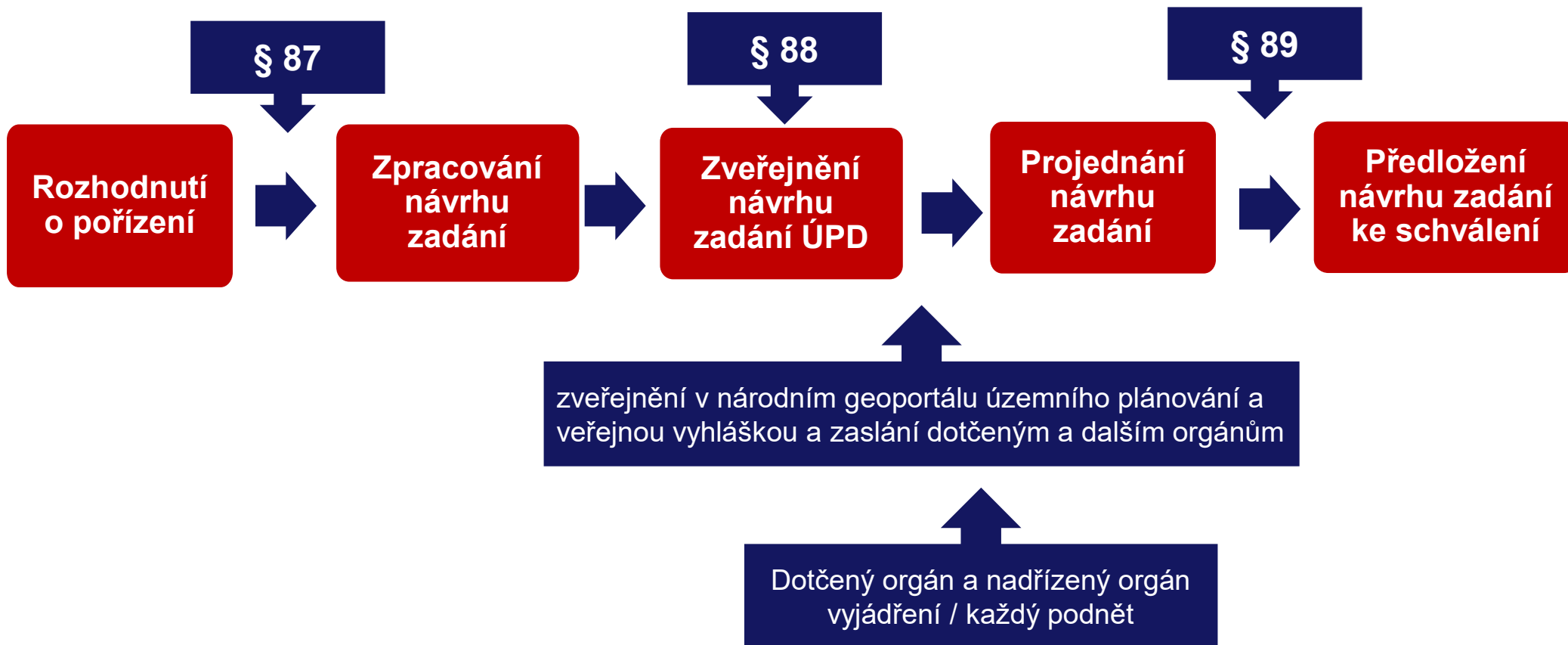
Podmínění rozhodování v území v RP (§ 86 odst. 3 až 5)

- V RP lze vymežit záměr, pro který je podmínkou pro rozhodování v území
 - uzavření plánovací smlouvy (RP musí stanovit základní podmínky jejího uzavření a lhůtu pro její uzavření max. 4 let od nabytí účinnosti RP - uplynutím lhůty pozbývá podmínka platnosti)
 - architektonickou nebo urbanistickou soutěží (na požádání stavebníka zajistí obec na své náklady, ale může místo obce zajistit na své náklady i ten, kdo hodlá realizovat záměr)
- RP může stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

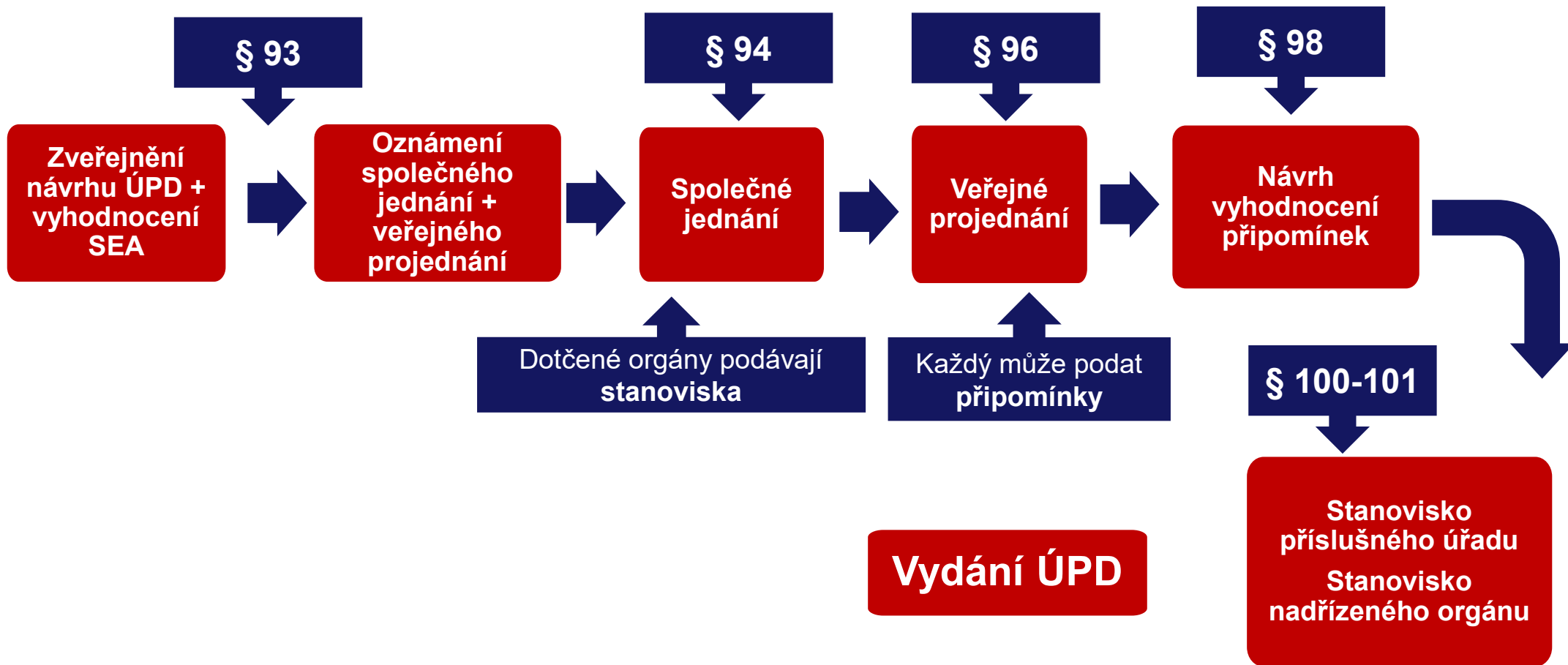
Požizování ÚPD

- Zachována forma OOP se snahou o zjednodušení (ruší se individuální vypořádání námitek vlastníků dle § 172/5 SpŘ, zůstávají jen připomínky, u změn ÚPD sloučení rozhodnutí o pořízení a schválení zadání do jednoho kroku)
- Sjednocují se procesní postupy přijímání ÚPD, vč. vyhodnocování a změny, do jednotné právní úpravy
- Pořizovatelem zůstává úřad územního plánování
- Společné jednání a veřejné projednání může proběhnout v jeden den, jen v odlišném čase
- **Právo obcí** stanovit v ÚP s prvky RP/RP výjimky z územních požadavků, u kterých výjimku prováděcí právní předpis výslovně umožňuje (§ 138/2)

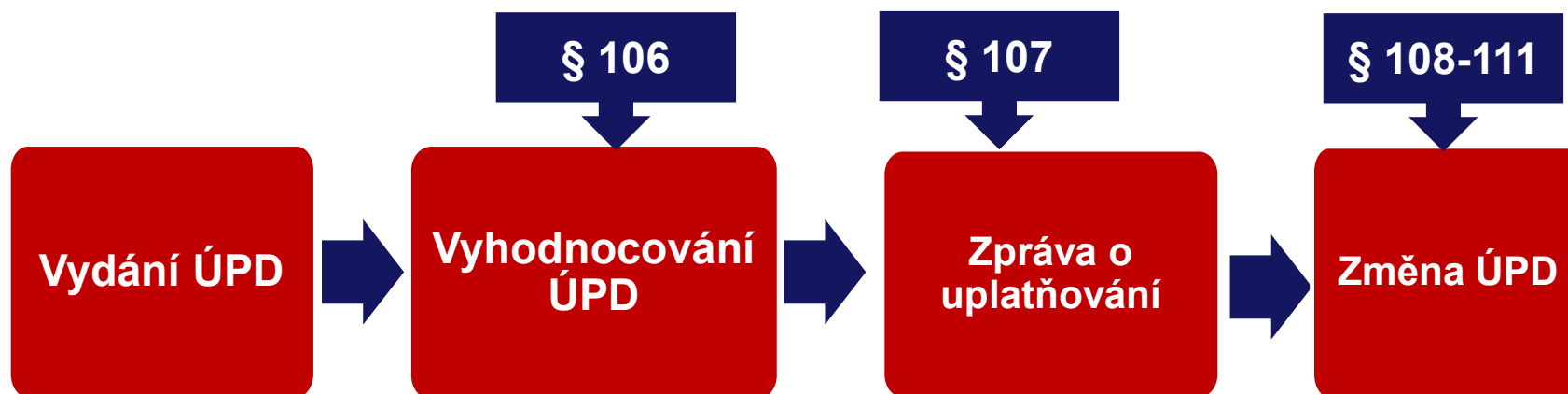
Pořizování ÚPD



Pořizování ÚPD



Pořizování ÚPD (Vyhodnocování / Změna)





Plánovací smlouvy

Plánovací smlouvy (§ 130 a násl. NSZ) – I.

- Stavebník s obcí nebo krajem
- Možnost dohodnout:
 - podporu záměru a součinnosti
 - změnu ÚPD
 - zdržení se hmotněprávních (např. prodej) i procesních (např. odvolání) úkonů ohrožujících záměr
- Strana smlouvy nemůže uplatnit ve správním ani v soudním řízení námitky, které by odporovaly podmínkám smlouvy
- V ÚPD lze vymezit plochu, v níž je rozhodování o záměrech podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (obdobně jako dnes např. lze podmínit zpracováním územní studie).

Plánovací smlouvy dle NSZ (§ 130 a násl.) – II.

- Plánovací smlouva = **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi **stavebníkem a obcí, MČ HMP** nebo **krajem** nebo **vlastníkem veřejné infrastruktury**
 - Dle DZ mohou být stranou plánovací smlouvy i jiné subjekty
- Obsahem je vzájemná **povinnost stran poskytnout si součinnost** při uskutečnění v PS uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem
- Uzavírána v **samostatné působnosti** a **schvalována zastupitelstvem** příslušné obce nebo kraje
- **Podrobnější úprava** plánovacích smluv s cílem vyššího využití tohoto institutu v praxi (konkrétně vyjmenované závazky subjektů apod.)
 - Všechny typy PS ze SZ 2006 sloučeny v NSZ do jednotné úpravy (včetně zahrnutí kontribučních smluv)

Plánovací smlouvy dle NSZ (§ 130 a násl.) – III.

- Věcný záměr předpokládá vznik **prováděcího právního předpisu**, který měl stanovit **náležitosti plánovacích smluv**
 - Nakonec NSZ jeho vydání nepředpokládá a vydáván nebude
- PS může být **postoupena na třetí subjekt** (se souhlasem všech stran) – praktické například při akvizici developerských projektů
- **Snížení rizika systémové podjatosti** – uzavření plánovací smlouvy je výslovně předpokládáno NSZ
- Může obsahovat i úpravu **práv a povinností osob v oblasti soukromého práva** (zajištění, smluvní pokuty aj.)
- Plánovací smlouvy uzavřené **před nabytím účinnosti NSZ** se posuzují dle SZ (dopadá i na kontribuční smlouvy?)

Veřejnoprávní charakter plánovacích smluv

- Jedná se o **veřejnoprávní smlouvu** – je třeba brát v potaz § 159 a násl. SŘ, a to zejména:
 - přezkum souladu VPS s právními předpisy,
 - **zrušení VPS** na návrh smluvní strany,
 - **řešení sporů vyplývajících** z VPS,
 - požadavek souladu s veřejným zájmem,
 - povinná **písemná forma smlouvy** i jejích změn a výpovědi,
 - nutný **písemný souhlas třetí osoby**, pokud se VPS dotýká jejích práv nebo povinností,
 - vyloučení některých ustanovení OZ (neplatnost, odstoupení, započtení aj.)

- Může vyvolávat spoustu **interpretačních pochybností** (je třeba vždy posuzovat, zda se vůbec použije obecná úprava v SŘ)

Závazky vyplývající z plánovací smlouvy – I.

- **Obec, MČ HMP, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury se může v plánovací smlouvě zavázat k tomu, že:**
 - a) poskytne stavebníkovi **součinnost** k uskutečnění záměru,
 - b) obec nebo kraj učiní **kroky k vydání územně plánovací dokumentace**, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
 - c) po sjednanou dobu **nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci** nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
 - d) 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

Závazky vyplývající z plánovací smlouvy – II.

- **Obec, MČ HMP, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury** se může v plánovací smlouvě zavázat k tomu, že:
 - a) pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu **nezatíží nebo nezčízí**,
 - b) se bude podílet na **přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury** nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
 - c) od stavebníka **převzme jím zhotovenou stavbu** do svého vlastnictví,
 - d) učiní jiné **právní jednání v oblasti soukromého práva**

- Jaké budou **následky porušení závazků municipalit** (např. v případě povinnosti nezměnit ÚP, nevydat stavební uzávěru apod.)?
 - Co když povinnost vyplyne z **nadřazené ÚPD nebo referenda?**

Závazky vyplývající z plánovací smlouvy – III.

- **Stavebník** se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k:
 - a) účasti na **výstavbě veřejné infrastruktury** nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - b) **převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury** nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - c) účasti na **asanaci území** dotčeného záměrem,
 - d) účasti na **narovnání majetkových vztahů** v území dotčeném záměrem,
 - e) poskytnutí **peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku** vydáním územně plánovací dokumentace, kdy v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel

- **Demonstrativní výčet** (na rozdíl od závazků municipalit) – stavebník není omezen v povinnostech zákonem (co vlastník veřejné infrastruktury?)

Přezkum a rozhodování sporů z plánovací smlouvy – I.

- Orgány příslušné k **přezkumu a rozhodování sporů** z plánovacích smluv:
 - a) obec => krajský úřad
 - b) kraj nebo HMP => Ministerstvo pro místní rozvoj
 - c) MČ HMP => Magistrát HMP
 - d) vlastník veř. infr. => ??

- Soulad VPS s právními předpisy lze **přezkoumat z moci úřední**
 - Strana PS může podat **do 30 dnů** podnět k zahájení přezkumného řízení (zmeškání lhůty ale fakticky nemá žádné důsledky)
 - Obdobně platí i pro **dodatky plánovací smlouvy** (závěr č. 76 ze zasedání poradního sboru MV k SŘ)

- Proti navazujícímu rozhodnutí o přezkumu PS lze podat **žalobu podle soudního řádu správního (SŘS)**

Přezkum a rozhodování sporů z plánovací smlouvy – II.

- Spory z PS řešeny ve **sporném řízení dle § 141 SŘ** (zahajují se na návrh včetně petitu, nelze z moci úřední) – obdoba civilního soudního řízení
- Proti rozhodnutí **nelze podat odvolání ani rozklad**
 - Lze se bránit **žalobou podle SŘS** nebo přezkumným řízením či obnovou řízení
- V řízení lze vydat i **předběžné opatření** (může být užitečné v případě neplnění závazků vyplývajících z PS)
- **Náhrada nákladů** se přiznává dle zásady úspěchu ve věci
 - V případě municipalit dle judikatury zpravidla jen pokud toto zastupování nelze považovat za běžnou součást jejich agendy
- **Potenciální kompetenční konflikty** (některé spory z PS mohou být rozhodovány i v civilním soudním řízení)

Přesah plánovacích smluv do práva veřejných zakázek

- Stranou je PS zpravidla **obec (veřejný zadavatel) a stavebník**
- Stavebník se většinou zavazuje k výstavbě veřejné infrastruktury, která je následně **prostřednictvím koupě/daru předváděna na obec**
 - Je třeba vždy vyhodnotit, zda se nejedná o „**skryté**“ **zadání veřejné zakázky na stavební práce** (v případě daru spíše nikoliv)
 - Bude-li **kupní cena nižší než 6 mil. Kč**, není třeba administrovat v zadávacím řízení (VZMR)
 - Pozor však na poskytování jiného **penězi ocenitelného plnění** ze strany obce (za účelem výpočtu limitu VZMR)
- Převod pozemků nebo existujících staveb lze řešit mimo **zadávací řízení na základě výjimky** dle § 29/1/h ZZVZ

Povinně uzavírané plánovací smlouvy

- V územním či regulačním plánu může být stanovena **povinnost k uzavření plánovací smlouvy** pro další rozhodování v území pro určité plochy či koridory (resp. záměry v případě RP)
- V takovém případě ÚP/RP stanoví **základní obsah PS a podmínky i lhůtu pro její uzavření** - lhůta nesmí být delší než 6 let v případě ÚP a 4 roky v případě RP
- Marným uplynutím této lhůty **pozbývají podmínky platnosti** a další rozhodování o změnách v území lze provádět bez těchto omezení
- Podmínění lze však **změnou ÚP/RP prodloužit** (mělo by však být řádně odůvodněno, jelikož se v podstatě jedná o „nepřímou stavební uzávěru“)
- Náhrada dohod o parcelaci dle současného SZ 2006 (viz DZ)

Metodiky spoluúčasti investorů a jiné kontribuční zásady

- Některé obce mají vydány metodické dokumenty, které upravují způsob **uzavírání kontribučních smluv s investory**
 - Např. Praha: Metodika spoluúčasti investorů (2022)
- Doporučuje se upravit **vztah těchto metodických dokumentů** k nové právní úpravě plánovacích smluv v NSZ (od 1.7.2024)
 - Plánovací smlouvou lze podmínit další rozhodování v území
 - Změna režimu smlouvy ze soukromoprávní na veřejnoprávní apod.
- V NSZ jsou plánovací smlouvy zařazeny do části třetí, která upravuje otázky **územního plánování**
 - Bude vhodné také vyhodnotit případné dopady na **interní rozdělení pravomocí a gescí** v rámci obecních a krajských úřadů



Proces povolování

Nový proces povolování

Rozhodnutí o umístění stavby – územní řízení

Stavební povolení – stavební řízení

- Územní řízení / územní řízení s EIA / zjednodušené územní řízení / územní souhlas / společné územní a stavební řízení, příp. s EIA / společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru / ohlášení / povolení / veřejnoprávní smlouva ... ?

Jednotné a jediné řízení o povolení stavby – umísťuje stavbu v prostoru, řeší její vliv na okolí, podmínky pro její provedení apod. – je součástí části šesté (stavební řád)

Podrobnost dokumentace pro povolení záměru (§ 158)

Dokumentace pro povolení záměru musí obsahovat *(tj. nesmí obsahovat nic více než)* urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.

- **tj. jako současná DÚR + statika a požární bezpečnost**
- **mizí dosavadní dokumentace pro stavební povolení**
- **návrh prováděcích předpisů tomu zatím odpovídá**

Lhůty

Pro podklady (§ 178)

- Do 30 dnů + 30 dnů na složitý případ, jinak fikce souhlasu
- Pro správce sítí obdobně, ale bez fikce souhlasu (§ 181)

Pro vydání rozhodnutí (§ 196)

- Jednoduché stavby do 30 dnů
- Ostatní stavby do 60 dnů
- Možnost prodloužit o 30 až 60 dnů

X Nebylo přijato žádné zvláštní opatření proti nečinnosti

Zrychlené řízení (§ 212)

Povolení se vydá jako první úkon v řízení, pokud:

- obec má vydaný územní plán,
- nejde o záměr EIA
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky
- stavba je souladná s právem (§ 193)
- stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

Účastenství (§ 182 NSZ)

Účastníky řízení jsou

- a) stavebník,
- b) obec
- c) vlastník pozemku
- d) soused
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – doprovodný zákon k JES nakonec **vrací mezi účastníky řízení tzv. „nekvalifikované“ ekologické spolky**, pokud se v něm rozhoduje na základě jednotného environmentálního stanoviska vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 ZOPK

Zvláštní ustanovení pro SVJ (§ 183 NSZ)

- Je-li stavebníkem **společenství vlastníků jednotek**, je zástupcem vlastníků jednotek, kteří jsou účastníky řízení.
- Oznámí-li zastoupený vlastník jednotky stavebnímu úřadu, že nadále nechce být zastupován společenstvím vlastníků jednotek, jeho zastoupení zaniká okamžikem, kdy toto oznámení dojde stavebnímu úřadu.

Plná apelace, zákaz ping-pongu (§ 225/1)

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 **změní**

→ **tj. sám odstraní vady, doplní případně dokazování a sám meritorně a pravomocně rozhodne**

Dodatečné povolení (§ 255 NSZ)

Dodatečné povolení, příp. i kolaudace – pro nepovolené stavby, pokud bude do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění podána žádost o povolení, stavba splňuje podmínky pro povolení a povinný prokáže splnění podmínek podle § 193 a dále:

- a) ~~jednal v dobré víře~~ (věcná novela vypouští)
- b) stavba nevyžaduje povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu**
- c) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu **(ledaže s ní souhlasí přímo dotčení účastníci)**
- d) uhradil pokutu za přestupek

Změny v oblasti soudního přezkumu

- Přednostní projednání **s nejvyšším urychlením** u žalob s odkladným účinkem (§ 308)
- Pořádková pokuta (§ 44 SŘS) a odmítnutí žaloby (§ 68 SŘS) při podání sledujícím **zneužití práva**
- Omezení formalizmu: *„K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného rozhodnutí, se nepřihlíží.“* (§ 75, § 101 SŘS; dle vzoru § 89/2 SpŘ)

Digitalizace stavebního řízení a územního plánování

- Cílem **vybudování efektivního a funkčního digitálního systému**, který usnadní proces všem účastníkům stavebního řízení, kdy již nebude potřeba obcházet úřady, ale vše bude možné vyřídit online
- Vedení originálního elektronického správního spisu a úložišť, jednotné procesy, stejné formuláře, standardizovaná strukturovaná data, stejný informační systém
- **Aktuálně ohroženo...?**

Přechodná ustanovení – územní plánování (obecně, § 316 an.)

- Platí obecné pravidlo, že **ÚAP a ÚPD vydaná podle SZ2006 se považují za ÚAP a ÚPD vydané podle NSZ** (s výjimkami)
- Části ÚPD vydané podle SZ, které **nemohou být podle NSZ její součástí**, se nepoužijí a při **nejbližší změně musí být z této vypuštěny**
- **ÚPD schválené před 1.1.2007**: Pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové ÚPD, která je nahrazuje, nejpozději však 31.12.2028 (do tohoto data je nezbytné vydat nové ÚPD)
- **Změna ÚP schváleného před 1.1.2007** se dokončí podle dosavadních předpisů, pokud bylo schváleno zastupitelstvem pořízení změny ÚP před nabytím účinnosti NSZ a současně již zastupitelstvo rozhodlo o pořízení nového ÚP (např. Praha a souběžné pořizování MPP i změn ÚP HMP)

Přechodná ustanovení – správní a soudní řízení, § 328, § 330 an.

- **Správní řízení a postupy** zahájené přede dnem nabytí účinnosti NSZ se dokončí podle dosavadních právních předpisů
 - Novela NSZ se odchyluje od původního pravidla, dle kterého se měla řízení zahájená dle SZ dokončit podle NSZ
 - Zahájená řízení dokončí stavební úřad příslušný podle NSZ (díličí výjimky jsou stanoveny u vyhrazených staveb)
- Změnu záměru před dokončením povolí a kolaudační řízení provede u záměrů povolených přede dnem nabytí účinnosti NSZ **stavební úřad**, na který přešla působnost k povolení záměru podle NSZ
- U správních řízení zahájených podle NSZ do konce roku 2024 se lhůty pro vydání rozhodnutí prodlužují na **dvojnásobek**
- **Soudní řízení** zahájená přede dnem nabytí účinnosti NSZ se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Přechodná ustanovení – podklady pro rozhodnutí

- **Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska **vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření** vydaná přede dnem nabytí účinnosti NSZ se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních podle NSZ
 - Tyto podklady **stavební úřad nepřezkoumává** a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje (tzn. tyto podklady jsou využitelné i nadále – není třeba je zajišťovat znovu po nabytí účinnosti NSZ)
- Pro žádosti o povolení záměru podané **do 30.6.2027** lze využít i **(projektové) dokumentace zpracované dle dosavadních právních předpisů (§ 329)**
 - Požadavky na tyto dokumentace přezkoumává stavební úřad podle dosavadních právních předpisů (např. DÚR však musí být logicky částečně dopracována)

Děkuji Vám za pozornost!

Mgr. et Mgr. Monika Křižánková

monika.krizankova@havelpartners.cz

Právníká firma roku
pro domácí kancelář
v České republice
(2015, 2017, 2018)



Nejúspěšnější kancelář v ČR
a na Slovensku dle počtu
nominací a titulů dosavadních
ročníků soutěže



Právníká firma roku
v České republice
(2011–2012, 2014–2018)



Nejlepší právníká firma
roku v České republice
(2017, 2018)



1. místo v celkovém počtu
realizovaných fúzí a akvizic
v České republice
(2009–2017)



Nejlepší právníká firma
pro fúze a akvizice v ČR
a na Slovensku
(2016)

