

# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON


**Mgr. František Korbel, Ph.D.**

**25. ledna 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

# Sagrada Familia dostane po více než 130 letech stavební povolení

Vložil

ČTK

19.10.2018 08:00

Španělsko

Barcelona

Antoni Gaudí



## Platnost

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

➤ **283/2021 Sb.**, stavební  
zákon

➤ **284/2021 Sb.**, velký  
změnový zákon

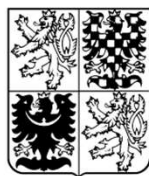
**Účinnost (§ 335)**

**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,-

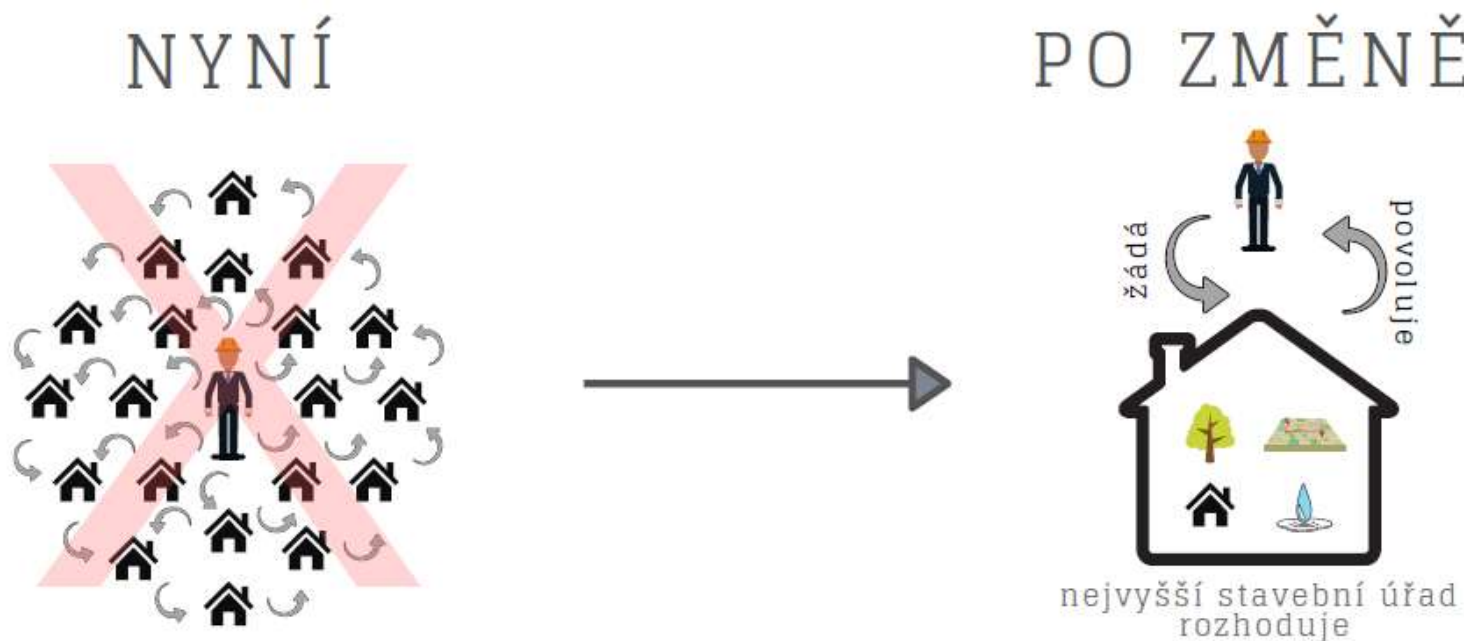
## O B S A H:

283. Zákon stavební zákon

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

## 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





### Věcná novela: Marketingová prezentace MMR, Nový stavební zákon, 2022

Obdobně tisková zpráva MMR 24. 3. 2023:

*Poslanecká sněmovna definitivně schválila klíčovou novelu nového stavebního zákona, která zajistí rychlé, jednoduché a transparentní stavební řízení pod zásadou „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“.*

*Cílem novely stavebního zákona, kterou předkládáme, je zajištění rychlého, jednoduchého a transparentního stavebního řízení pod zásadou „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“, které bude pro běžného občana přehledné a srozumitelné. K tomu se současná vláda zavázala ve svém programovém prohlášení.*

## 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**.



## Veřejné zájmy jsou často v protikladu

Chybějící mechanismy pro vyvažování veřejných zájmů vedou ke ztrátě kvality a k neúměrnému komplikování a prodlužování povolování...





Při zohlednění všech požadavků (norem a předpisů) není dosažení kvality vždy zaručeno.

Obrázek MAPPA OSTRAVA!!! Děkuji.

## 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

- Nakonec (po novele 152/2023 Sb.) nevznikne jednotná státní stavební správa po vzoru ČÚZK
- Budou zachovány SÚ v obecních a krajských úřadech
- Vznikne specializovaný státní Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ) pro vyhrazené stavby v gesci MD/MPO (§ 32a, 32b)
- 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

## 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

## Plánovací smlouvy (§ 130 a násl. NSZ)

- 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).

## 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

## 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)

## Kvalita veřejných prostranství § 141

(1) Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby:

- vytvářely **prostupný spojitý systém**
- odpovídající **charakteru území a**
- **potřebám života lidí,**
- přispívaly **obytné kvalitě a**
- **významu místa a**
- omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a **umístěním stromů a další veřejné zeleně.**

## Zóna setkávání, resp. sdílená zóna

Nový dopravně-urbanistický model smíšeného bezbariérového sdílení veřejného prostoru měst

Vzor v západní Evropě (Shared Space, Begegnungszone)

Vhodný pro významné městské třídy, náměstí, přednádražní prostory, kolem škol, veřejných budov apod.

Podporuje kvalitu veřejného prostoru, bezpečnost i lokální ekonomiku měst

Odstraňuje regulace, značení a oddělování účastníků provozu

Nově v § 39b zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění novely č. 271/2023 Sb. od 1.1.2024

Podrobnosti <http://www.vojtechnovotny.cz/index.php/zona-setkavani/>



Markplatz, Schönebeck (Elbe), Německo





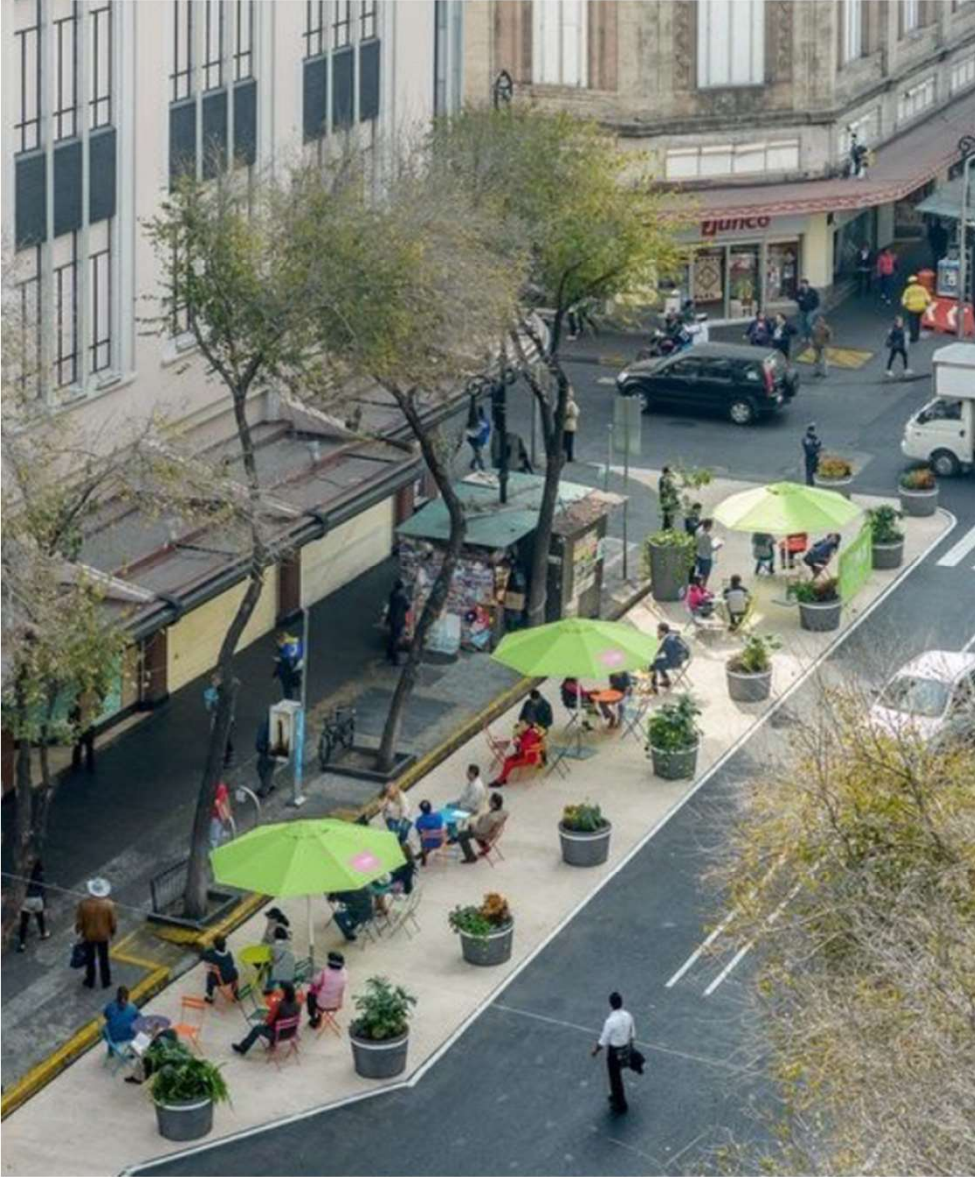


- rozvolněná zástavba – dům netvoří město
- absence respektu k měřítku lokality
- ulice není ulice, ale plocha pro umístování dopravní a technické infrastruktury
- bezbariérovost je jen legislativní pojem
- zeleň je umístována tam, kde zbude místo
- hlavním požadavkem na veřejná prostranství jsou parkovací plochy

Obrázek MAPPA OSTRAVA!!! Děkuji.

Google

J.Gehl: „Nejdřív zformujeme svoje města a pak naše města zformují nás.“



Obrázek MAPPA OSTRAVA!!! Děkuji.

## HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

↓ You can use this to park 3 private cars.  
Or you can have this! →  
#NewYork, 10th Avenue/37th Street

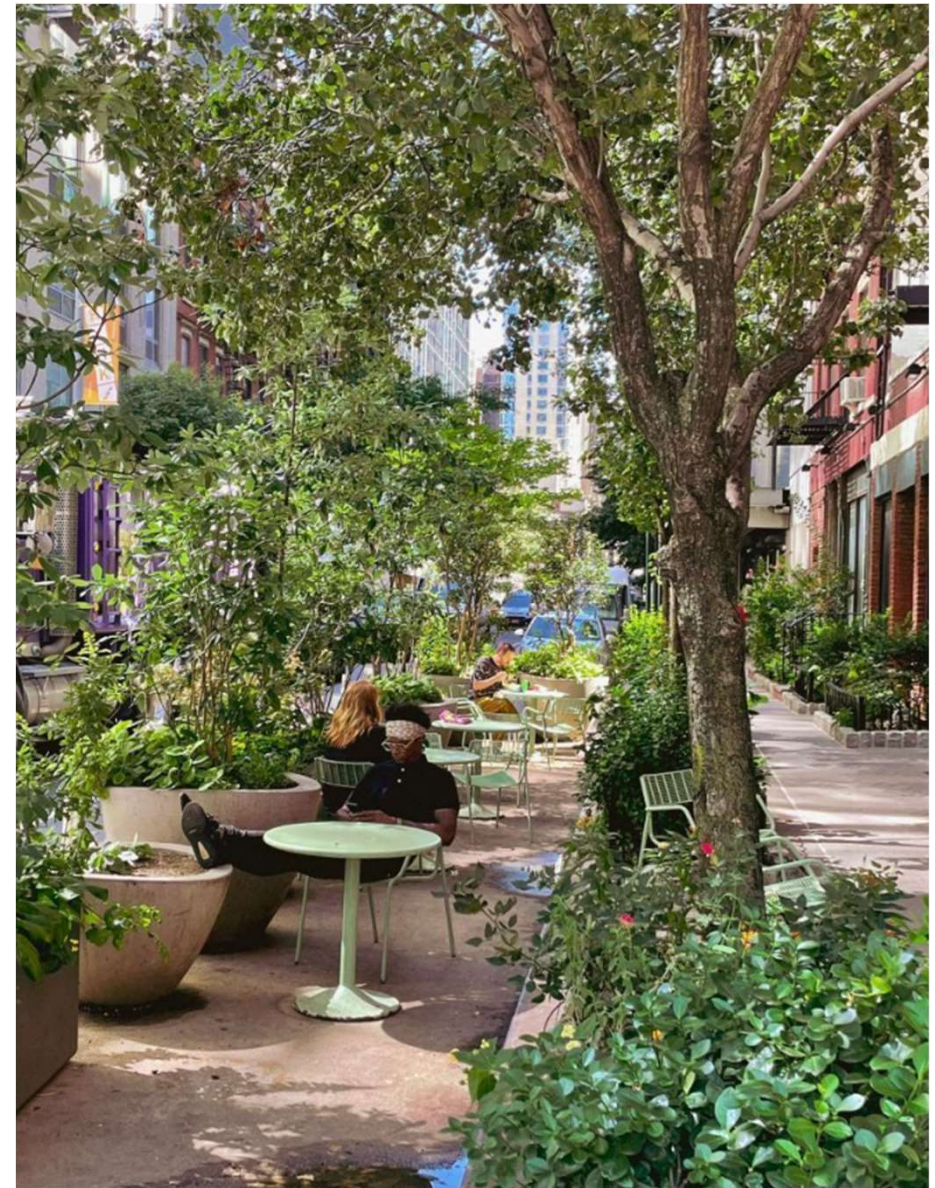
Marco Te Brömmelstroet, [LinkedIn](#)



Marco Te Brömmelstroet **Autor**

Academic director of Lab of Thought & B...

Before...



## 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.

## Časová koncentrace námitek (§ 190)

Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději

- při ústním jednání,
- nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení

K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

## Věcná koncentrace námitek (§ 190)

Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky:

- obec pouze v rozsahu své samostatné působnosti
- účastník dle § 182 písm. c) a d) pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv
- účastník dle § 182 písm. e) pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

## 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 přešupek

## 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 – úřady (§ 312 an.)

- Přechod lidí, věcí a rozpočtových prostředků ze správních úřadů zajišťujících podle dosavadních předpisů výkon činností spadajících do působnosti DESÚ na DESÚ (ex lege)
- Relativizace principem převažující činnosti (§ 312/2)
- Relativizace povinným souhlasem kraje (§ 312/4)
- Zřejmě nedopadá na zaměstnance obcí (výkladem změn věcné novely v § 312/3, kde se vypouští slova „obcí“ a „obecních úřadů“)
- Obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost stavebního úřadu, jsou povinny předat spisy novým úřadům do 30 dnů (§ 332)

## 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 (dílčí 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. František Korbel, Ph.D.**

[frantisek.korbel@havelpartners.cz](mailto:frantisek.korbel@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)

