


Frank Bold
Advokáti



Zdravá města, obce, regiony
České republiky

6 hlavních změn, které přinese nový stavební zákon

Hana Sotoniaková, Václav Duda, Frank Bold
Advokáti

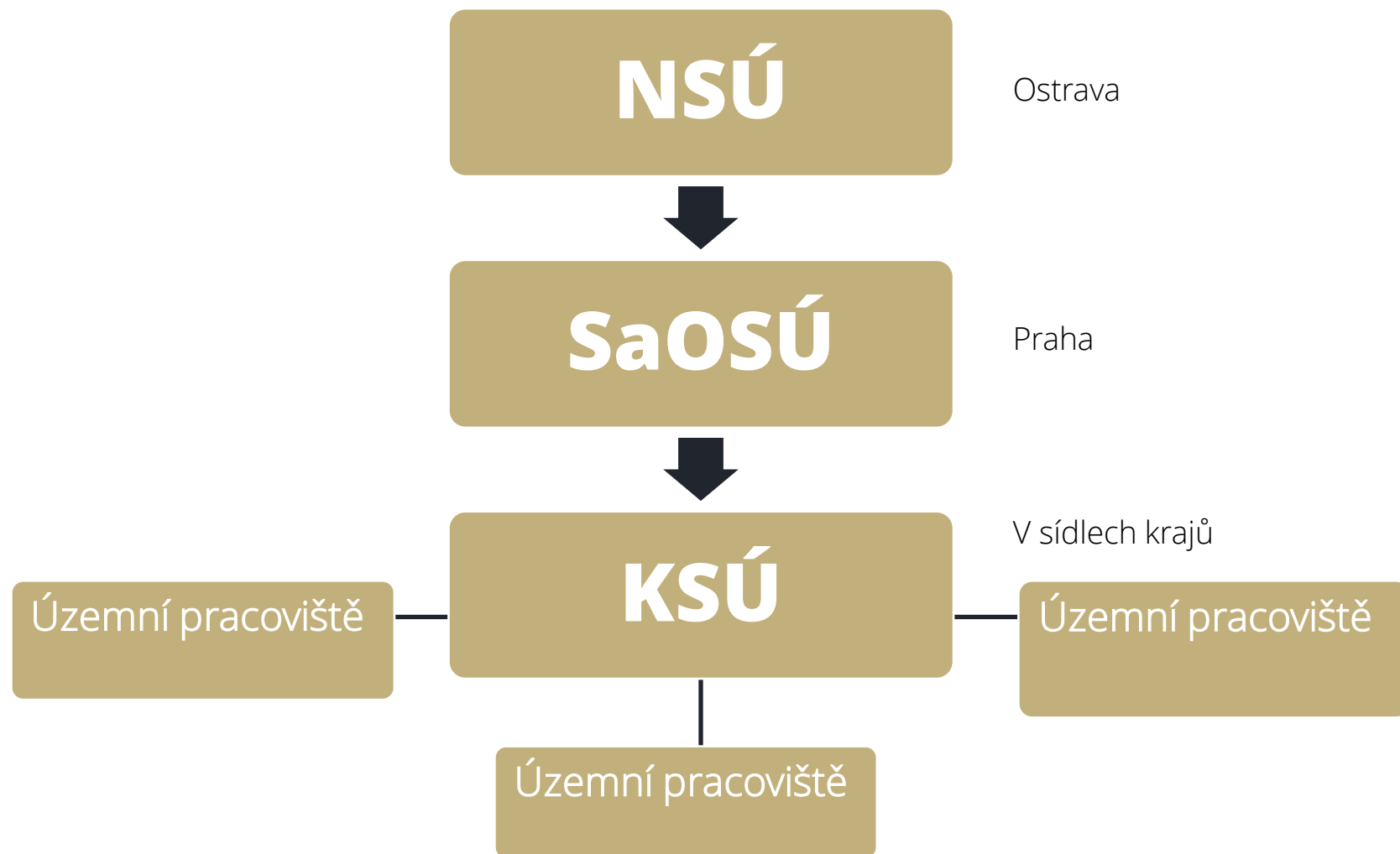
6 hlavních změn

- Instituce - nová soustava stavební správy
 - Digitalizace
 - Plánovací smlouvy
 - Územní plánování
 - Proces povolení záměru a integrace rozhodování
 - Odstranění nepovolených staveb
-
- Časový harmonogram nabývání účinnosti NSZ

1. Instituce – nová soustava stavební správy



Soustava stavební správy



Co se změní – krajské a jiné stavební úřady

- **Krajské stavební úřady** - sídla v sídlech krajů, územní pracoviště určena vyhláškou NSÚ Rozhodování o **povolování staveb** a dalších souvisejících řízeních (výjimky z požadavků na výstavbu, změny staveb, kolaudace, odstraňování staveb)
- O odvolání bude rozhodovat nejčastěji **Specializovaný a odvolací stavební úřad**, u vyhrazených staveb Nejvyšší stavební úřad
- **Nejvyšší stavební úřad**
- **Ústřední orgány (ministerstva)** v rámci své působnosti metodicky sjednocují jejich činnost a mohou jim na základě provedené kontroly ukládat opatření k nápravě
- O žádosti o vydání povolení bude rozhodovat nikoliv zaměstnanec obce/kraje, ale zaměstnanec státu, nejčastěji v rámci **územního pracoviště Krajského stavebního úřadu**
- Částečná **integrace současných dotčených orgánů do stavebních úřadů**

2. Digitalizace a informační systémy státní správy



Digitalizace

- **Národní geoportál územního plánování** – bude obsahovat výstupy z územně plánovací činnosti v jednotném standardu, územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady - to i ve strojově čitelném formátu.
- **Digitalizace povolovacího řízení (Portál stavebníka)**
 - možnost elektronického podávání žádostí formou interaktivních formulářů, zjednodušení komunikace se stavebním úřadem, dotčenými orgány i vlastníky dopravní a technické infrastruktury
 - překládání projektové dokumentace v digitální podobě
 - možnost odkázat na existující dokumenty namísto jejich předkládání
 - elektronický správní spis – bude obsahovat úkony v rámci řízení o povolení
- **Digitální mapy veřejné správy** - budou obsahovat údaje o dopravní a technické infrastruktuře, technických objektech a jejich vlastnících, včetně vyznačení změn po provedené stavbě
- Jednotlivé informační systémy by měly fungovat od 1. 7. 2023, Digitální mapy veřejné správy plně od 30. 6. 2024 (určité části postupně od roku 2023)

3. Plánovací smlouvy



Plánovací smlouvy aktuálně a nově

- **Plánovací smlouva** (§ 66 StavZ) – vydání regulačního plánu lze v zadání regulačního plánu podmínit jejím uzavřením, předmětem spoluúčast žadatele o vydání regulačního plánu na výstavbě nové či úpravě stávající veřejné infrastruktury. Obsah upraven v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovací dokumentaci;
- **„Smlouva o infrastruktuře“** (§ 86 odst. 2 písm. d) StavZ) – příloha žádosti o územní rozhodnutí, předmětem dohoda s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud záměr vyžaduje vybudování nové či úpravu stávající;
- **„Developerská smlouva“** (§ 1746 odst. 2 OZ) – soukromoprávní smlouva uzavíraná mezi developerem a obcí, předmětem je spolupráce obce při umístění a realizaci záměru a spoluúčast developera na zajištění veřejné infrastruktury či veřejných služeb.
- **Nová úprava** v § 130 až 132 integruje plánovací smlouvu a smlouvu o infrastruktuře a developerskou smlouvu do nového smluvního typu „**plánovací smlouvy**“.

Co se mění u plánovacích smluv

- **Plánovací smlouvy jsou konstruovány zcela nově** jako veřejnoprávní smlouvy
- **Možnost v plánovací smlouvě zavázat obec/kraj k pořízení změny ÚPD** nebo naopak k tomu, aby se po určitou dobu změny ÚPD zdržela a další možnosti závazků v plánovacích smlouvách
- Stavebník může poskytnout obci/kraji **peněžitě či věcné plnění** (možné problémy z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek)
- Obec či kraj může výslovně poskytnout stavebníkovi **součinnost** včetně nepodávání námitek, odvolání či správních žalob
- Vedle plánovacích smluv **lze i nadále uzavírat developerské smlouvy**
- Plánovací smlouvy uzavřené dle stávajícího StZ se posuzují dle stávající úpravy (tj. dle StZ).

4. Územní plánování



Co se změní?

- Všechny podklady, návrhy a vydané ÚPD zveřejňovány v **geoportálu** ÚP v **jednotném standardu**
- Rychlejší proces pořizování ÚPD, možnost vyjádřit se v průběhu pořizování dvakrát – podnět k návrhu zadání a připomínky k návrhu v rámci veřejného projednání
- Stavebník může podat **podnět k pořízení změny** ÚPD s povinností pořizovatele zpracovat zadání (možnost podmínění pořízení úhradou nákladů)
- Regulační plán nemůže nahradit územní rozhodnutí
- Omezenější rozsah stavebních uzávěr, rozhodují o nich úřady územního plánování
- Možnost v **plánovací smlouvě** zavázat obec/kraj k pořízení změny ÚPD nebo naopak k tomu, aby se po určitou dobu změny ÚPD zdržela a další možnosti závazků v plánovacích smlouvách
- Dílčí **změny v soudním přezkumu**
- **Požadavky na výstavbu**, odchylná řešení (výjimky), zvláštní úprava Praha, Brno, Ostrava

ÚPD - územně plánovací dokumentace



Proces pořizování ÚPD



5. Proces povolení záměru, integrace rozhodování



Co se změní pro stavebníka?

- Odpadá nutnost vést několik řízení (územní, stavební), **nově pouze jedno řízení**
- Mělo by dojít k **zrychlení řízení** (lhůty pro postup v řízení a pro rozhodování SÚ), ale při nedodržení nejsou žádné sankce
- Možnost zrychleného řízení – povolení záměru vydáno jako první úkon v řízení
- V rámci odvolacího řízení povinnost rozhodnutí změnit, nikoliv zrušit – odstranění úřednického „ping pongu“
- **Ztížení legalizace černých staveb** v důsledku povinnosti prokázat dobrou víru
- Možnost soudu změnit žalobou napadené rozhodnutí



Jednotné řízení o povolení stavby

- Záměr (stavba) vyžaduje **povolení** stavebního úřadu s **výjimkou** drobných staveb (příloha č. 1 stavebního zákona - včetně udržovacích prací a stavebních úprav, pokud nemají významné vlivy; nezahrnují stavby pro bydlení kromě mobilních domů)
- Řízení o povolení záměru v sobě **integruje** dnešní územní řízení či jeho alternativy, stavební řízení a jeho alternativy, další řízení o vydávání závazných stanovisek podle složkových zákonů (s výjimkami), případně i posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)
- **Dotčené orgány** částečně integrovány do stavebního úřadu nebo změna formy jejich výstupu na (nezávazné) vyjádření
- **Zrušení speciálních stavebních úřadů** kromě ministerstev vnitra, obrany a spravedlnosti



Lhůty pro vyjádření DO a fikce souhlasu

- Dotčený orgán vydá **do 30 dnů** ode dne doručení žádosti **závazné stanovisko** k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů (lhůtu lze **prodloužit až o 30 dnů**)
- Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, platí, že **k záměru nemá připomínky a z hlediska jím chráněných veřejných zájmů se záměrem souhlasí** (neplatí pro ZS EIA a stanoviska k zásahům do území NATURA 2000)
- Pokud nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, **může nadřízený správní orgán do vydání rozhodnutí stavebního úřadu vydat nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko**, kterým se vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ruší.
- **Spornost z hlediska dodržení lhůty pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu** – nejistota, zda a kdy bude rozhodnutí nadřízeného orgánu vydáno

Lhůty pro rozhodnutí

- **Lhůta pro rozhodnutí stavebního úřadu**
 - 30 dnů v případě jednoduché stavby
 - 60 dnů v ostatních případech
 - 120 dnů v případě záměrů EIA.
- Lhůty může stavební úřad před jejich uplynutím prodloužit
 - až o 30 dnů ve zvláště složitých případech
 - až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo při doručování veřejnou vyhláškou
- Povinnost odůvodnění prodloužení lhůty stavebním úřadem
- Důsledky nedodržení lhůty – původně „**automatické povolení**“, vládní návrh – **přechod pravomoci** na nadřízený orgán, nakonec zcela vypuštěno – jen možnost opatření proti nečinnosti podle správního řádu

Řízení o odvolání

- Odvolací orgán rozhodnutí **potvrdí nebo změní** – nevrací stavebnímu úřadu k novému řízení
- Platí stejné **lhůty** jako pro rozhodnutí stavebního úřadu

Dodatečné povolování „černých“ staveb

- Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.
- Podmínky pro dodatečné povolení – obecné podmínky pro povolení stavby + povinný musí prokázat, že:
 - a) jednal **v dobré víře**,
 - b) stavba **nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu** a
 - c) 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.

6. Časový harmonogram účinnosti nového stavebního zákona



Účinnost jednotlivých částí II.

- **Den po vyhlášení ve Sbírce zákonů (od 30. 7. 2021)**
 - Územní plány schválené před 1. 1. 2007 platí a lze je měnit nejdéle do 31. 12. 2028, části které nemohou podle NSZ být součástí ÚPD se nepoužijí
 - Stavební uzávěry vydané před 1. 1. 2007 pozbývají účinnosti
- **Od 1. ledna 2022**
 - Vznik nové soustavy orgánů stavební správy v čele s NSÚ, vláda jmenuje předsedu NSÚ
- **Od 1. ledna 2023** – možnost dohod o přechodu zaměstnanců současných SÚ do nové soustavy
- **Od 1. července 2023** – ostatní části zákona

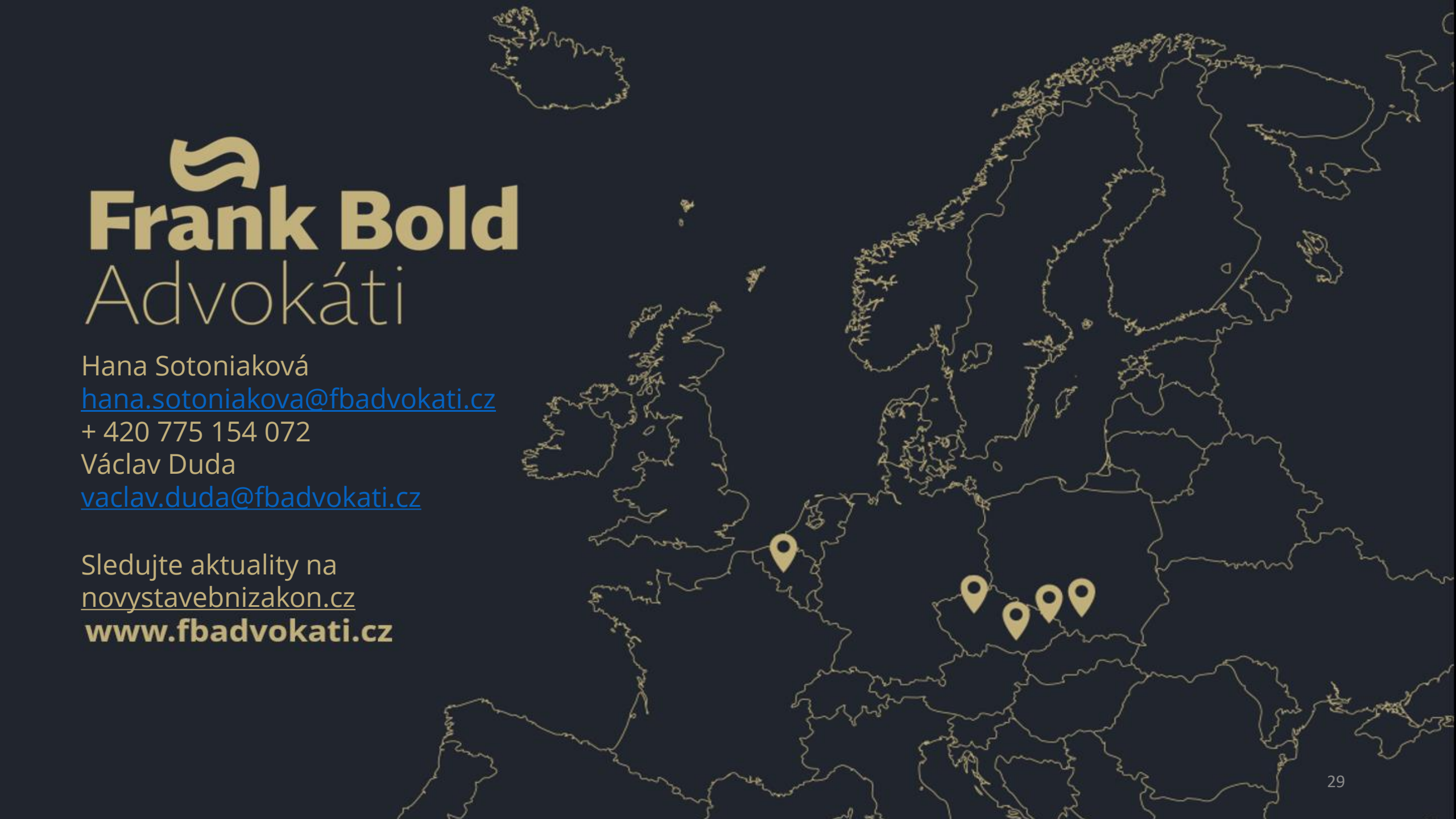
Přechodná ustanovení

- Zahájené kroky (fáze) **pořizování ÚPD** (Zpráva o uplatňování, zadání, návrh) se **dokončí podle dosavadních předpisů**
- Jako součást žádosti o povolení stavby podané **do 30. 6. 2026** lze předložit **dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů**
- **Řízení o povolení staveb** zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se **dokončí podle NSZ. Lhůty** pro vydání rozhodnutí a provedení jiných úkonů se prodlužují na **dvojnásobek**.
- Vydaná **ÚR** se považují za **rozhodnutí v části věci**

e-book BOLD FUTURE



- Ve spolupráci s experty z oblasti architektury, developmentu a samospráv jsme na jaře 2021 vydali volně dostupnou elektronickou publikaci o trendech v udržitelném stavitelství
- Vedle aktuálních trendů z oblasti **zelených financí, obnovitelné energetiky a modrozelené infrastruktury** obsahuje také **katalog 20 konkrétních opatření**, jež mohou samosprávy a developeři využít při plánování stavebních projektů a rozvoje měst
- Stahujte na boldfuture.cz/ebook



Frank Bold Advokáti

Hana Sotoniaková

hana.sotoniakova@fbadvokati.cz

+ 420 775 154 072

Václav Duda

vaclav.duda@fbadvokati.cz

Sledujte aktuality na
novystavebnizakon.cz

www.fbadvokati.cz