

Nový stavební zákon



Vážené čtenářky, vážení čtenáři, milí stavebníci,

právě držíte v rukou publikaci, za kterou jsem opravdu moc ráda. Týká se totiž výhod schváleného nového stavebního zákona. Tedy zákona, který naše země už opravdu velmi nutně potřebovala. Jeho tvorbě jsme věnovali téměř čtyři roky a spolupracovali jsme na něm s mnoha odborníky ze všech oblastí, kterých se dotkne. Přestože cesta k této naprosto zásadní rekodifikaci celého stavebního práva vedla skrze řadu kompromisů, a jinak to být ani nemohlo, dosáhli jsme nakonec cíle, který jsme si vytkli. Od začátku znělo naše motto: jedno razítko u jednoho úřadu do jednoho roku.

Dnes už mohu s úlevou a hlavně s hrdostí říci, že se nám to povedlo. Zákon podepsal pan prezident, vyšel ve Sbírce zákonů a je tedy platný. Jen na jeho plnou účinnost si budeme muset ještě počkat. Přece jen přináší některé revoluční změny zejména v uspořádání stavební správy, a proto budeme potřebovat čas na přípravu. Nový stavební zákon nabývá plné účinnosti dne 1. července 2023, ale některá ustanovení budou účinná již dříve, což se týká především nové státní stavební struktury. Nejvyšší stavební úřad, Specializovaný a odvolací stavební úřad a krajské stavební úřady vzniknou již 1. ledna 2022.

Těmito kroky dojde k zajištění hladkého přechodu zaměstnanců a agendy právě k 1. červenci 2023. Během této doby má budoucí předseda Nejvyššího stavebního úřadu prostor k výstavbě celého aparátu a k případnému zajištění některých budov, které možná budou k výkonu agendy na úseku stavebního řádu zapotřebí. My ale věříme, že naprostá většina úředníků zůstane sedět na svém místě, takže stavebník v tomto ohledu změnu nepocítí. Co se ale změní, a co se bezpodmínečně změnit musí, je čas, který dosud byrokratickými procedurami trávil.

Za největší přínos pro občana i pro stát považuji výrazné zrychlení a zjednodušení stavebního řízení, které nový zákon přinese. Díky němu bude opravdu možné získat stavební povolení do jednoho roku, a to včetně případného odvolání a soudního přezkumu. Těším se na to, že lidé budou mít život ve svých rukou a nebudou si muset plánovat život – stavbu domku, hypotéku, založení rodiny – podle toho, jak se úředníkovi podaří „prokousat“ stavebním řízením. A úřady konečně začnou dodržovat lhůty! Neskutečně mi totiž vadí, že občan musí vůči státu dodržet termín přesně na den, jinak dostane pokutu, ale

sám může na razítko čekat měsíce bez postihu úřadu. Když ale na razítka ve stavebním řízení čekal měsíce, nestalo se nic. Zákon také přináší jednu zásadní novinku pro malé stavby: tzv. zrychlené řízení. Pokud občan předloží kompletní žádost o stavební povolení pro rodinný dům, může mít povolení už za 30 dní.

Dnes si stavebník připadá, že hraje obíhanou, (protože ještě než jde na stavební úřad, musí získat až neskutečných 48 razítek), nový stavební zákon to výrazně změní. Na ministerstvu připravujeme Portál stavebníka, který umožní tato vyjádření a stanoviska získávat elektronicky, velkou část jich pak bude zabezpečovat přímo stavební úřad sám. Úřady, které hájí rozličné veřejné zájmy a které se nestanou součástí stavebního úřadu, bude stavebník také žádat o závazné stanovisko nebo vyjádření elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka. Pokud tyto žádosti nepodá, vyžádá si tyto dokumenty od dotčených orgánů sám stavební úřad. Všechny aspekty staveb z pohledu životního prostředí, hygieny, dopravního napojení atd. posoudí stavební úřad v rámci jediného rozhodnutí, do kterého zohlední i případná vyjádření např. hasičů, (u staveb, které budou podléhat požárnímu dozoru). Úřady si mezi sebou nebudou posílat spisy ani stavebníka a díky integraci bude schopen jeden úřad vyřešit celou problematiku efektivně a rychle.

Díky elektronizaci bude stavebník po celou dobu informován, v jakém stavu jeho návrh je, a to transparentně a on-line. I případné odvolání bude jednodušší, odpadne dnešní ping-pong, kdy si úřady mezi sebou problém posílají tam a zpět. Stavební úřad bude jeden a bude rozhodovat v jednom řízení (dnes jsou to obvykle dvě – umístění a povolení stavby), v pevně daných termínech kontrolovatelných díky digitalizaci.

V oblasti územního plánování dojde k urychlení pořizování územních plánů a jejich změn. Územní plány by rovněž měly být zpracovány jednotně, což významně usnadní jejich čitelnost pro občany.

Díky územnímu rozvojovému plánu bude stát schopen lépe a rychleji stabilizovat trasy klíčových dálnic a silnic a díky jednoduššímu systému povolování je bude schopen rychleji připravit k výstavbě. Tím se také zvýší konkurenceschopnost České republiky v oblasti stavebnictví. Na vznik nových dálnic a velkých staveb už nebudeme muset čekat dlouhá desetiletí, jak je tomu dnes. Jsem moc ráda, že jsme mohli i v oblasti stavebního práva konečně vkročit do 21. století. Přehled nejdůležitějších změn a přínosů naleznete na dalších stránkách.



Klára Dostálová,
ministrně pro místní rozvoj



Musím s vámi probrat nějaké nesrovnalosti. Nikde nemohu najít k vytvoření světa stavební povolení...

Jak pomůže digitalizace stavebního řízení běžnému občanovi?

**Už nebude potřeba obcházet úřady.
Vše vyřídíte z pohodlí domova.**

- první velká změna je již samotná forma podání
- dosud stavebník podával žádost, ke které přikládal desítky příloh, potvrzení a razítek
- nově podá návrh prostřednictvím Portálu stavebníka
- interaktivní formulář jej intuitivně provede celým procesem
- projektovou dokumentaci a přílohy bude možné podat v digitální podobě ve standardizovaných formátech, aby bylo možné jejich další využití
- stavebník ušetří na pořizování nákladných tištěných stejnopisů pro jednotlivé úřady a orgány
- stavebník již bude podávat jen jeden návrh, nikoli až několik desítek žádostí, jako je tomu dnes
- proces stavebního řízení bude plně digitalizován

■ všechny aspekty staveb z pohledu životního prostředí, hygieny, dopravního napojení atd. posoudí úřad v rámci jednoho řízení. V jednom rozhodnutí zohlední i případná vyjádření např. hasičů (u staveb, které podléhají požárnímu dozoru)

Prvky digitalizace systému stavebního povolování

Základní část bude tvořena Integroční platformou s Portálem stavebníka, který bude tvořit základní rozhraní pro elektronickou komunikaci v rámci stavebního řízení a zjednodušené získávání stanovisek vlastníků technické infrastruktury. Na něj budou **navazovat tři samostatné informační systémy**:

- 1) evidence stavebních postupů
- 2) evidence elektronických dokumentací
- 3) národní geoportál územního plánování s informacemi o územně plánovacích dokumentacích a dalších výstupech z územně plánovací činnosti státu, krajů i obcí

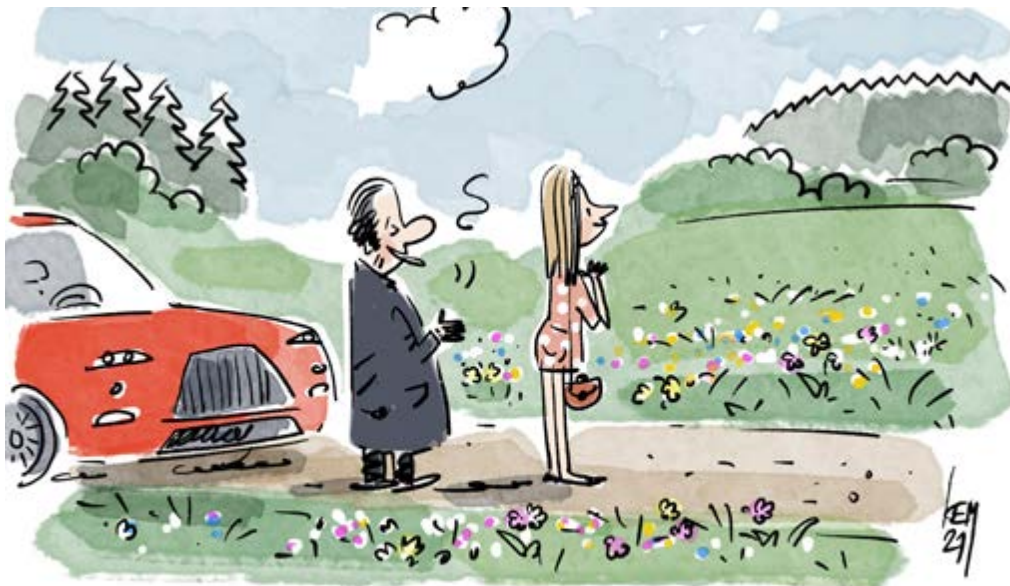
Stavební úřady budou mít k dispozici centrální informační systém, který jim pomůže projít posuzovacím a rozhodovacím procesem. Navíc v tomto systému bude jasně nastaveno tzv. workflow, tedy proces, který zajistí správný postup, umožní kontrolu a hlavně zkoncentruje a zcentralizuje veškeré úkony, které jsou dnes roztržštěny v přípravné fázi územním rozhodováním a stavebním řízením pod jediný úkon.

Pro účastníky, jejich zástupce a orgány bude veden plnohodnotný elektronický správní spis, který nahradí spis papírový. Spolu s ním bude zavedena možnost elektronického podání do informačního systému, včetně projektové dokumentace a dalších příloh.

Zřízena bude i služba sledování řízení, která se může týkat vlastněných nemovitostí – notifikace neboli tzv. hlídací pes.

Cíl je zřejmý

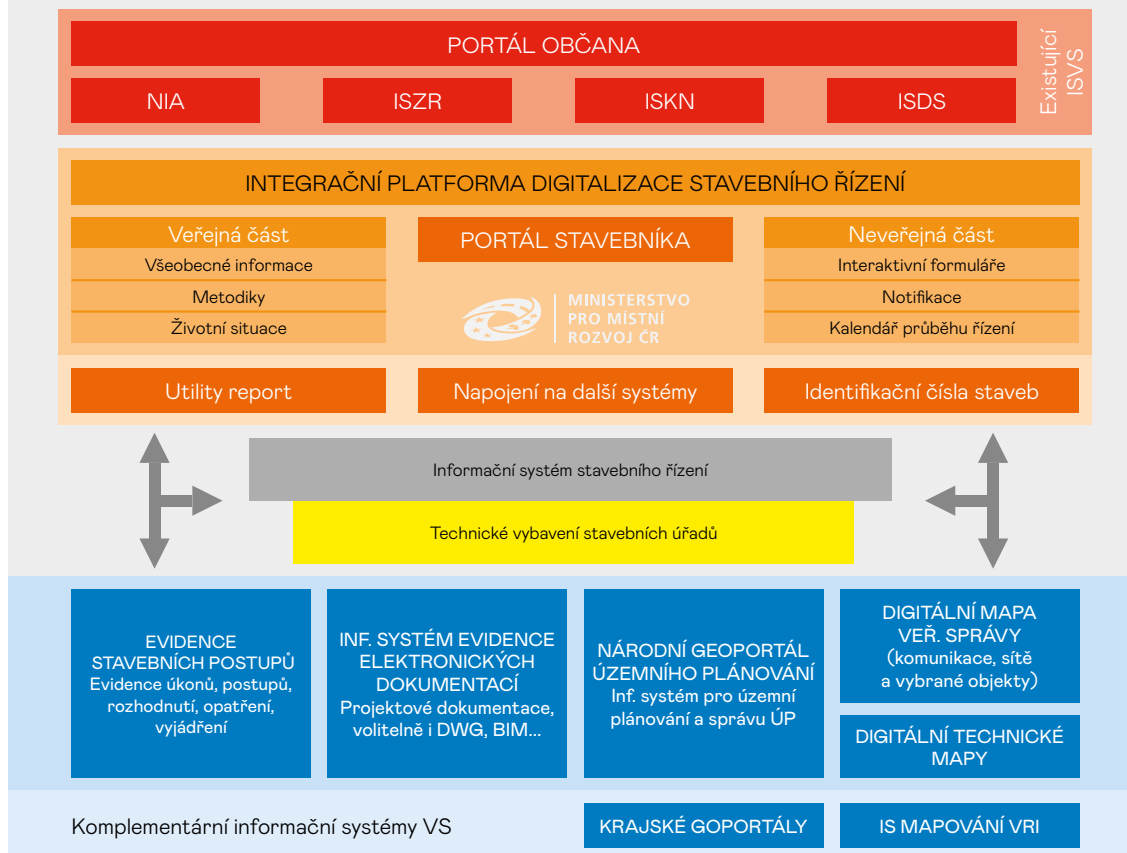
Živý digitální systém usnadňující celý proces všem účastníkům stavebního řízení, zásadní posílení eGovernment v ČR, vznik informačních systémů digitalizace stavebního řízení a územního plánování, softwarová a hardwarová podpora úřadům. Komplexní, aktivní a efektivní systém.



Ale samozřejmě, že vašemu nadšení z rozkvetlých luk a strání rozumím, Kateřino. Jsem developer !!!

DIGITALIZACE STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

KONCEPT



Kategorie staveb

- drobné stavby
- jednoduché stavby
- vyhrazené stavby
- ostatní stavby

Provádění staveb

drobné stavby

- nevyžadují povolení stavebního úřadu
- lze je provádět svépomocí (s výjimkou výměny vedení a sítí technické infrastruktury, kterou musí provádět stavební podnikatel)
- musí být zajištěn stavební dozor nebo stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)
- nejsou stanoveny kvalifikační požadavky na zpracovatele dokumentace

jednoduché stavby

- vyžadují povolení stavebního úřadu
- lze je provádět svépomocí
- musí být zajištěn stavební dozor nebo stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)
- dokumentaci může kromě projektanta (autorizovaná osoba) zpracovat též kvalifikovaná osoba (osoba s požadovaným vzděláním a praxí), pokud se nejedná o dokumentaci staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb garáží, staveb stání pro obytné vozy a přívěsy,

podzemních staveb a staveb pro reklamu, kterou musí zpracovat projektant (autorizovaná osoba), kvalifikační požadavky na zpracovatele dokumentace pro stavbu garáže do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené do hloubky 3 m, nejsou stanoveny

vyhrazené a ostatní stavby

- vyžadují povolení stavebního úřadu
- provádí je stavební podnikatel
- musí být zajištěn stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)
- dokumentaci musí zpracovat projektant (autorizovaná osoba)

Příklady drobných staveb

- stavba do 40 m² zastavěné plochy a do výšky 5 m s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci splňující další zákonem stanovené podmínky
- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku

- dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským a sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení nebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů
- běžný dobýjecí bod
- stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW, vyjma záměrů povolovaných jiným stavebním úřadem
- součásti a příslušenství drobných staveb
- udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou
- stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou
- podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury
- přípojky sítí technické infrastruktury
- stavby pro zemědělství do 30 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, pokud se nejedná o stavby pro ustájení zvířat, chovatelství nebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek jako sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv a jiné
- výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně určených, pokud nejde o drobnou stavbu
- terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však 20 000 m² v nezastavěném území, které nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací

Příklady vyhrazených staveb

Příklady jednoduchých staveb

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží
- stavby dálnic
- stavby drah
- stavby letecké

- stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m³ nebo s výškou vzdutí nad 10 m ode dna základové výpusti
- stavby v areálu jaderného zařízení
- stavby a zařízení ropovodů a produktovodů, včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické infrastruktury produktovodů nebo ropovodů
- výroby elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více
- stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, a úložná místa pro těžební odpad
- stavby určené k nakládání s výbušninami

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí *	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení) **
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

* nebo stavební podnikatel u výměny vedení a sítí technické infrastruktury

** pro jednoduchou stavbu garáže není stanoven

Požadavky na výstavbu

Požadavky na výstavbu zahrnují

- požadavky na vymezení pozemků
- požadavky na umístování staveb
- technické požadavky na stavby

Použití

- při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb
- každý je povinen dodržovat požadavky na výstavbu stanovené prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy

Kdy se neuplatní

požadavky na výstavbu se neuplatní pouze tehdy, pokud jsou současně splněny tři základní podmínky:

- neohrozí se bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby

- v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují

- při rozhodování o

- a) změně dokončené stavby nebo změně v užívání stavby
- b) dočasné stavbě nebo zařízení staveniště
- c) pozemku nebo stavbě, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně
- d) pozemku nebo stavbě, které jsou součástí zvláště chráněného území nebo evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- e) veřejně prospěšné stavbě nebo veřejně prospěšném opatření
- f) vymezení pozemků veřejného prostranství

Výjimky

■ výjimku z požadavků na výstavbu lze v jednotlivých případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví, života osob, zvířat nebo životního prostředí, sousední pozemky či stavby

■ výjimku z požadavků na vymezení pozemků a umístování staveb lze stanovit také v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, a to pouze tehdy, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví, života osob, zvířat nebo životního prostředí, sousední pozemky či stavby



Zlatej gravitační zákon ... Škoda, že Newton podobný vzoreček nevytvořil pro zákon stavební...

Projektová dokumentace

Dokumentace pro povolení stavby

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace objektů, urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí
- projektová dokumentace musí být zpracována projektantem
- připojuje se k návrhu na povolení stavby
- stavební úřad dokumentaci posuzuje v rámci řízení

Dokumentace pro povolení změny využití území

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, výkresová dokumentace
- projektová dokumentace musí být zpracována projektantem
- připojuje se k návrhu na povolení změny využití území
- stavební úřad dokumentaci posuzuje v rámci řízení

Dokumentace pro rámcové povolení (např. v případě staveb v areálu jaderného zařízení)

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva a situační výkresy
- projektová dokumentace musí být zpracována projektantem
- připojuje se k návrhu na vydání rámcového povolení
- stavební úřad dokumentaci posuzuje v rámci řízení

Dokumentace pro provádění stavby

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace objektů a technických a technologických zařízení
- projektová dokumentace musí být zpracována projektantem
- zajišťuje ji stavebník před zahájením stavby
- stavební úřad dokumentaci neposuzuje, ale využívá ji při kontrolní prohlídce

Dokumentace pro odstranění stavby

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace objektů a technických a technologických zařízení
- projektová dokumentace musí být zpracována projektantem
- připojuje se k návrhu na povolení odstranění stavby
- stavební úřad dokumentaci posuzuje v rámci řízení o povolení odstranění

Dokumentace jednoduché stavby

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy a výkresová dokumentace
- může kromě projektanta (autorizovaná osoba) zpracovat též kvalifikovaná osoba (vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb). Nesmí se ale jednat o dokumentaci staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb garáží, podzemních staveb a staveb pro reklamu, kterou musí zpracovat projektant (autorizovaná osoba)

- kvalifikační požadavky na zpracovatele dokumentace pro stavbu garáže do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené do hloubky 3 m nejsou stanoveny

- připojuje se k návrhu na povolení stavby

- stavební úřad dokumentaci posuzuje v rámci řízení

Dokumentace stávajícího stavu stavby – pasport stavby

- obsah: průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy a výkresová dokumentace

- může kromě projektanta (autorizovaná osoba) zpracovat též kvalifikovaná osoba (vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb)

- připojuje se k návrhu na ověření stávajícího stavu stavby v případech, kdy se nedochovala ověřená dokumentace

- stavební úřad dokumentaci kontroluje podle stávajícího stavu stavby při kontrolní prohlídce

Proces povolování stavby

Úkony před zahájením řízení

- **předběžná informace** (na základě žádosti vydá stavební úřad do 30 dnů)
- **vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko** (na základě žádosti vydá dotčený orgán do 30 dnů/60 dnů)
- **vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení** (na základě žádosti vydá vlastník technické infrastruktury) do 30 dnů/60 dnů (ve složitých případech)

Řízení o povolení

Žádost o povolení záměru: žadatel předloží formulář obsahující obecné náležitosti žádosti + přílohy: dokumentace pro povolení záměru, koordinované vyjádření, vyjádření/závazné stanovisko neintegrováných dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, plánovací smlouva (je-li uzavřena), souhlas vlastníka, závěr zjišťovacího řízení, (pokud byl vydán), další podklady vyžadované jinými právními předpisy.

Povolení vydané ve zrychleném řízení: stavební úřad vydává jako první úkon v řízení v případě, že je předložena bezvadná žádost se souhlasem všech účastníků řízení se záměrem a záměr splňuje zákonné požadavky (tento postup nelze využít u záměru s EIA).

Projednání žádosti: stavební úřad projedná žádost o povolení záměru.

■ **vyrozumění o zahájení řízení** (nejpozději do 7 dnů od podání žádosti) obsahující způsob seznámení se se záměrem: nařazení ústního jednání (veřejné ústní jednání), ohledání na místě (vyrozumění o termínu konání 15 dní předem), bez jednání (vyrozumění musí obsahovat určení lhůty pro podání námítky, která nesmí být kratší než 15 dní)

■ **uplatnění námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti** (nejpozději při ústním / veřejném ústním jednání nebo ve stanovené lhůtě)

■ **posouzení návrhu stavebním úřadem** (v řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a s požadavky jiných zákonů chránících dotčené veřejné zájmy)



Rozhodnutí stavebního úřadu o návrhu:

- povolení (u jednoduchých staveb ve lhůtě do 30 dnů od zahájení řízení, lhůty lze před jejich uplynutím prodloužit o 30, resp. 60 dnů)
- povolení (u ostatních staveb ve lhůtě do 60 dnů od zahájení řízení, lhůty lze před jejich uplynutím prodloužit o 30, resp. 60 dnů)
- povolení zahrnující posouzení EIA do 120 dnů (možnost prodloužit o 60 dnů)
- rámcové povolení (pouze v případě staveb jaderného zařízení nebo je-li k povolení záměru příslušný jiný stavební úřad – MO, MV, MSP; rámcové povolení neumožňuje provedení záměru, v rámcovém povolení stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech a další)

Platnost povolení: dva roky, nejdéle pět let od nabytí právní moci; v případě zahájení stavby se prodlužuje doba platnosti povolení na 10 let (platnost povolení lze opakovaně prodloužit o další 2 roky).

Pozbytí platnosti povolení: v případě, že provádění záměru nebylo zahájeno do dvou let od nabytí právní moci povolení a povolení nebylo prodlouženo, nebo dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení záměru upouští.

Řízení o odvolání

U těchto typů povolení:

- povolení (u jednoduchých staveb)
- povolení (u ostatních staveb)
- rámcové povolení

Speciální právní úprava, odlišná od správního řádu založená na apelačním principu: pokud odvolací správní orgán dojde k závěru, že je napadené rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změní.

Řízení o užívání

Kolaudační rozhodnutí pouze tam, kde je zákonem vyžadováno.

Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí: žadatel předloží formulář obsahující obecné náležitosti žádosti + přílohy, tzn. dokumentace pro povolení stavby, dokumentace skutečného provedení stavby (případně s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené dokumentaci), údaje o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaje o adresním místě, geometrický plán, vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazná stanoviska dotčených orgánů, jsou-li vyžadována jiným zákonem, a další doklady dle zákona.

Posuzování návrhu: stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku a posoudí, zda je stavba v souladu s povolením.

Kolaudační rozhodnutí: stavební úřad vydá ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky nebo do 15 dnů od podání žádosti jako první úkon v řízení.

Rekolaudace – po projednání v kolaudačním řízení může stavební úřad

■ změnit povolený účel užívání stavby

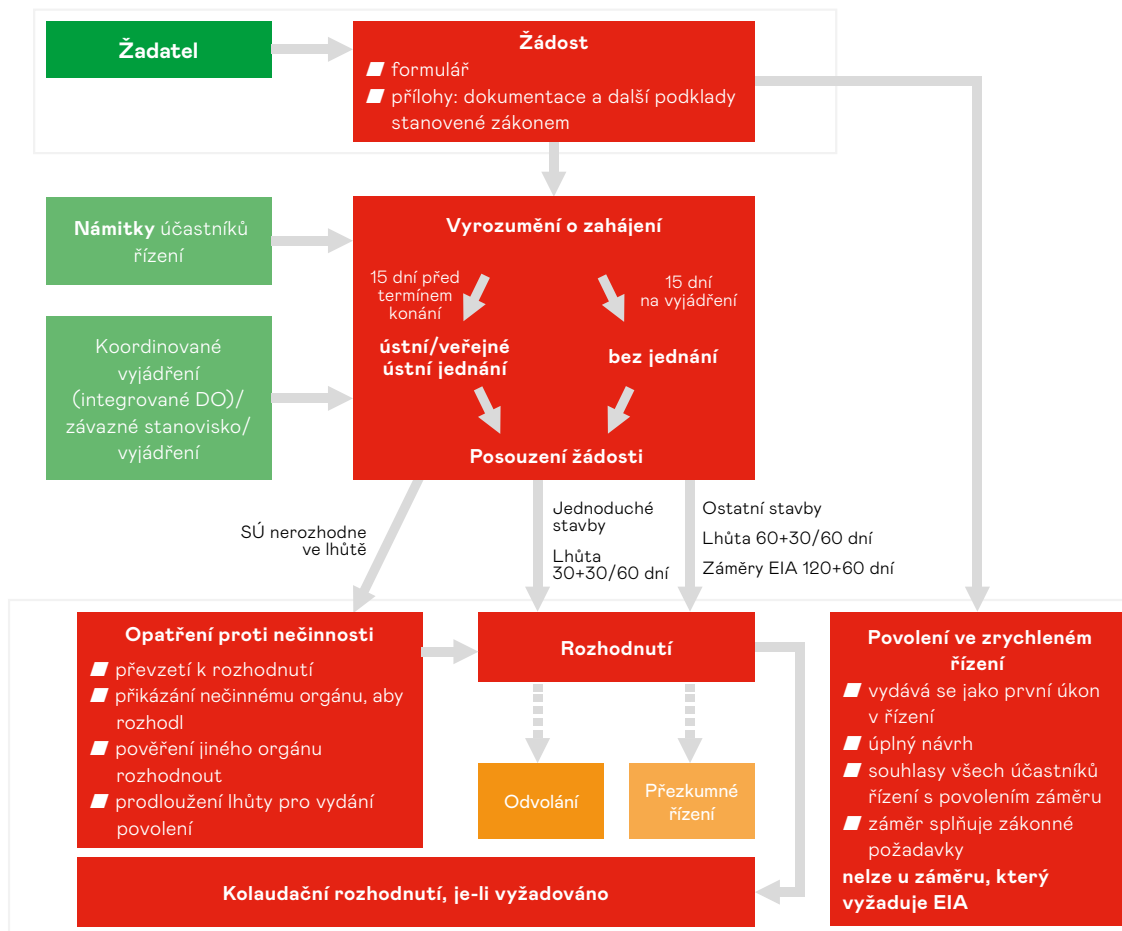
Před dokončením stavby může stavební úřad

- povolit změnu záměru před dokončením
- povolit předčasné užívání stavby
- povolit nebo nařídit zkušební provoz, pokud byla tato podmínka stanovena v povolení



Ne, stavební zákon neznám... A znáš ty zákon silnějšího?

Proces povolování stavby



Soudní přezkum

- **zajišťuje ochranu veřejných subjektivních práv** jednotlivců, stavebníků, vlastníků a spolků na ochranu životního prostředí

- rekodifikace přináší změny ve dvou oblastech – **soudní přezkum územně plánovací dokumentací a soudní přezkum stavebního povolení**

- zavedení **speciální místní příslušnosti krajských soudů** pro tzv. vyhrazené stavby (Krajský soud v Ostravě)

Soudní přezkum územně plánovací dokumentace

- územně plánovací dokumentace bude mít **formu opatření obecné povahy**

Vyloučení rušení územně plánovací dokumentace se zpětnými účinky vždy nejdříve k právní moci rozsudku.

Soudní přezkum rozhodnutí stavebních úřadů

Posílení apelačních prvků

- správní soud bude moci nejen zrušit napadené správní rozhodnutí, ale případně také napadené správní rozhodnutí změnit, aniž by bylo potřeba vracet případ zpět stavebnímu úřadu k vedení dalšího řízení (apelační princip)

- spelační princip bude uplatněn soudem fakultativně a pouze v řízení před krajským soudem jako soudem správním

Stavebník jako účastník řízení

- stavebník bude nově vždy účastníkem řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu

Nepřípustnost žalobního bodu z důvodu koncentrace

- námitka, kterou žalobce neuplatnil v řízení o povolení stavby, ač tak učinit mohl, bude v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu nepřipustná

- žalobce by proto měl splnit povinnost namítat již ve správním řízení, v čem spatřuje porušení svých veřejných subjektivních práv

Odmítnutí žaloby z důvodu zneužití práva

- v případě, kdy žalobce podá žalobu pouze s cílem zneužití svého práva podat žalobu, bude tato žaloba odmítnuta

Povinnost soudu projednat všechny žalobní body

- obdobně jako v zákoně o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací se navrhuje zakotvit povinnost správního soudu projednat a vypořádat se se všemi žalobními námitkami. Stavební úřad tak v rámci nového projednání bude moci zohlednit všechny námitky vznesené před správním soudem



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

Územní plánování

- **vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území** (tj. vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel)
- **vytváří koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot** (hledá vyvážený vztah mezi rozvojem a ochranou hodnot, někdo by chtěl jenom stavět a jiný jenom chránit)
- **koordinuje záměry na využití území** (koordinuje veřejné záměry a veřejné zájmy se soukromými)
- **vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření** (zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu, zelenou infrastrukturu, pro veřejnou občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství; je zde pak přímá vazba na možnost v krajním případě i pozemky a stavby vyvlastnit)
- **chrání nezastavěné území (volnou krajinu)**, vymezit nové zastavitelné plochy je možné (jako dosud) jen územně plánovací dokumentací po důkladném posouzení a projednání
- **stanovuje podmínky pro výstavbu a pro využití území**

Územně plánovací dokumentace (= závazné nástroje územního plánování)

- v zákonem stanovených případech bude současně zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí a na soustavu Natura 2000
- bude zaveden jednotný standard územně plánovacích dokumentací sjednocující jejich formální stránku (aby byla pro veřejnost i investory lépe čitelná)
- závaznost je vždy pro navazující dokumentace a pro rozhodování (povolování)
- nebude nutné čekat, až bude vydána navazující dokumentace, bude se moci rozhodovat přímo na základě té vyšší
- pořizování je jako dosud výkonem státní správy, o všem ale vždy rozhoduje volený orgán (samospráva)
- zrychlí se proces pořizení dokumentací zejména tím, že v jeden čas bude probíhat společné jednání s dotčenými orgány a veřejné projednání a úprava dokumentace nebude po každém z těchto jednání

- dotčené orgány budou nadále uplatňovat stanoviska, která bude muset pořizovatel respektovat s výjimkou případů, kdy bude v dohodě o řešení rozporu uvedeno jinak
- každý bude smět uplatnit k návrhům připomínky, které budou muset být v odůvodnění předkládaném schvalujícímu orgánu písemně vypořádány; věcně shodné připomínky se budou vypořádávat dohromady
- všechny druhy územně plánovací dokumentace lze napadnout žalobou
- bude zaveden systém sledování změn, tzn. každý, kdo se v národním geoportálu územního plánování zaregistruje, obdrží zdarma elektronicky informaci o projednávání dokumentace nebo její změny ve zvoleném území

Územní rozvojový plán – stanoví strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot území, vymezí plochy a koridory pro celostátně významné stavby, zejména dopravní a technické infrastruktury a nadregionální územní systém ekologické stability; pořizuje ho Nejvyšší stavební úřad a vydává vláda opatřením obecné povahy.

Zásady územního rozvoje – stanovují koncepci rozvoje a ochrany hodnot kraje, přebírají řešení z územního rozvojového plánu, vymezují plochy a koridory nadmístního významu, zejména dopravní a technické infrastruktury a regionálního územního systému ekologické stability, vymezují

krajiny a stanovují jejich cílové charakteristiky v souladu s Evropskou úmluvou o krajině; pořizuje je krajský úřad a vydává zastupitelstvo kraje opatřením obecné povahy

Územní plán – obsah se jen minimálně liší od dnešních územních plánů (současné budou platit nadále); územní plán pořizuje úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností) nebo obecní úřad, splní-li kvalifikační požadavky (tzv. zástupce pořizovatele), a vydává jej zastupitelstvo obce opatřením obecné povahy. Pořízení územního plánu nadále nebude povinné.

Regulační plán – obsah vychází ze současné úpravy. Pořizuje se buď v ploše vymezené (a posouzené z hlediska vlivů) v územním plánu, nebo v jiné ploše za předpokladu, že nemění její charakter. Proto již tento plán nevyžaduje posouzení SEA. Regulační plán pořizuje úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností) nebo obecní úřad při splnění kvalifikačních požadavků (tzv. zástupce pořizovatele) a vydává zastupitelstvo obce opatřením obecné povahy.

Další nástroje územního plánování

Národní geoportál územního plánování – budou v něm zveřejněny výstupy z územně plánovací činnosti, včetně zadání, návrhů k projednání a oznámení projednání, vydaných územně plánovacích dokumentací, územně plánovacích podkladů a dalších nástrojů územního plánování.

Územně analytické podklady – obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jejich závěr tvoří určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Územní studie – navrhují možná řešení vybraných problémů v území (např. řešení určitého území komplexně, nebo jen dopravního řešení, vedení sítí apod.). Slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo pro rozhodování v území, lze se od ní odchýlit.

Vymezení zastavěného území – vymezuje hranici současné zástavby, a to buď územním plánem, nebo samostatným postupem u obcí, které územní plán nemají. Bude povinností vymezit zastavěné území pro všechna sídla a konečně se přestane užívat jako hranice zastavěného území intravilán z roku 1966.

Územní opatření o stavební uzávěře – omezuje nebo zakazuje stavební činnost, úprava je přebírána z dosavadního zákona.

Územní opatření o asanaci území – stanovuje podmínky pro obnovu území po živelní pohromě nebo havárii, je přebírána dosavadní úprava.

Plánovací smlouva – obec může podmínit v územním plánu nebo regulačním plánu rozhodování o změnách v území uzavřením plánovací smlouvy. Uzavírá se mezi stavebníkem a obcí či krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury. Účastníkem může být i další osoba. Lze ji uzavřít i z podnětu obce nebo stavebníka.

Náhrady za změny území – jedná se o období dnešní náhrady za změnu v území, když je stavební uzávěrou nebo zrušením zastavitelnosti pozemku způsobena vlastníkovu újma. Náhrada nenáleží, když vlastník stavět mohl a do pěti let svou nečinností nezahájil kroky směřující k realizaci záměru.

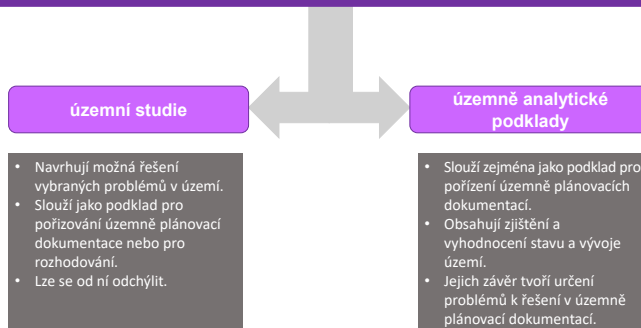


Ideální developerský projekt? Stavět na zeleně louce
v centru Prahy...

Nástroje územního plánování

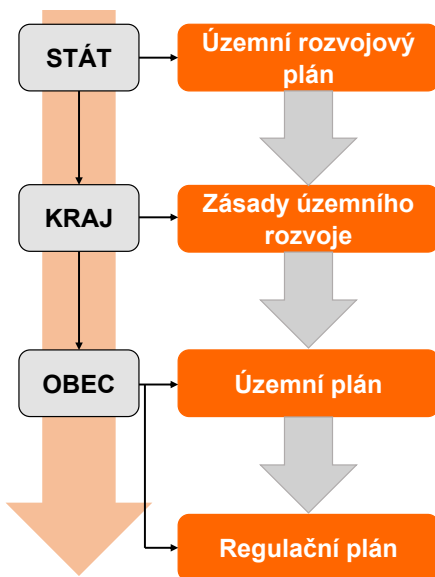


Územně plánovací podklady



Územně plánovací dokumentace

- Závazná pro rozhodování v území a pro navazující dokumentace.
- Pořizování je jako dosud výkonem státní správy, o všem ale vždy rozhoduje volený orgán.
- Každý bude smět uplatnit k návrhům připomínky, které budou muset být vypořádány a předloženy schvalujícímu orgánu.
- Všechny druhy územně plánovací dokumentace lze napadnout žalobou.



- Stanoví strategické záměry státu.
- Vymezí plochy a koridory pro celostátně významné stavby. (dálnice, železnice, produktovody)
- Pořizuje ho Nejvyšší stavební úřad a vydá vláda.

- Stanovuje koncepci rozvoje kraje.
- Vymezuje plochy a koridory nadmístního významu.
- Pořizuje ho krajský úřad a vydává zastupitelstvo kraje.

- Obdoba dnešních územních plánů.
- Řeší koncepčně celé území obce.
- Územní plán pořizuje úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností) a vydává jej zastupitelstvo obce.

- Obdoba dnešních regulačních plánů.
- Pro vybranou část území obce.
- Regulační plán pořizuje úřad územního plánování a vydává jej zastupitelstvo obce.

HIERARCHICKY USPOŘÁDANÝ SYSTÉM NADŘAZENÉ A NAVAZJÍCÍ DOKUMENTACE VYDÁVANÉ FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastavěné území a územní opatření

zastavěné území

- Vymezuje hranici současné zástavby, pokud obec nemá územní plán.
- Postupně bude povinností vymezit zastavěné území pro všechna sídla.
- Přestane se užívat jako hranice zastavěného území intravilán z roku 1966.

územní opatření o stavební uzávěře

- Omezuje nebo zakazuje stavební činnost v průběhu přípravy nové územně plánovací dokumentace nebo její změny.
- Vydává jej formou opatření obecné povahy úřad územního plánování.

územní opatření o asanaci území

- Stanovuje podmínky pro obnovu území po živelní pohromě nebo havárii.
- Vydává jej formou opatření obecné povahy úřad územního plánování.

Další nástroje územního plánování

národní geoportál územního plánování

- Budou v něm zveřejněny dokumenty z územně plánovací činnosti včetně zadání, návrhů k projednání a oznámení projednání, vydaných územně plánovacích dokumentací, územně plánovacích podkladů a dalších nástrojů územního plánování.

plánovací smlouvy

- Plánovací smlouva se uzavírá, zejména pokud záměr vyvolává nároky na novou veřejnou infrastrukturu nebo její změnu.
- Využitelnost konkrétní plochy lze podmínit uzavřením plánovací smlouvy.

náhrady za změnu v území

- Vlastníkovi, kterému vznikla újma, náleží náhrada.
- Jedná se zejména o omezení územním opatřením o stavební uzávěře.
- Dále při zrušení zastavitelné plochy změnou územního plánu nebo novým územním plánem.

Institucionální změny

- zajistí jednotnou a předvídatelnou aplikaci (interpretaci) veřejného stavebního práva sjednocením roztržštěné soustavy stavebních úřadů
- zlepší možnosti metodického řízení úředníků stavebních úřadů ze strany ústředních orgánů státní správy (včetně složkových veřejných zájmů)
- omezí problém systémové podjatosti stavebních úřadů
- povedou k zásadnímu posílení podmínek pro personální stabilitu, kariérní růst i osobní rozvoj a řádný výkon činnosti státních zaměstnanců
- zajistí sdílení odborných personálních kapacit a zdrojů (např. možnost dočasně přidělit odborníka specializovaného např. na povolování určitého typu složitějšího záměru na příslušné pracoviště, flexibilněji využívat materiální vybavení v rámci jedné organizace)
- umožní efektivnější provádění finančně náročných úkonů, čímž se odstraní dnešní problém nedostatečného financování některých působností stavebního úřadu (typicky výkon rozhodnutí)

- vytvoří specializované odborné pracoviště, např. pro liniové nebo energetické stavby vyžadující odbornou specializaci

Státní stavební správa

- vytvoření nové soustavy státní stavební správy zahrnující dnešní speciální a jiné stavební úřady vyjma Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti a Ministerstva obrany
- maximální integrace dotčených orgánů a agend dotčených orgánů pod jediný stavební úřad
- bude vytvořena nová soustava státní stavební správy v čele s Nejvyšším stavebním úřadem, Specializovaným a odvolacím stavebním úřadem, vykonávajícím prvostupňovou agendu ve věcech vyhrazených staveb a odvolací agendu pro krajské stavební úřady jako obecné prvostupňové stavební úřady

Nejvyšší stavební úřad (NSÚ) se sídlem v Ostravě

- ústřední správní úřad s celostátní působností, který nebude podřízen žádnému ministerstvu, ale pouze vládě jako vrcholnému orgánu moci výkonné
- zajišťuje personální, majetkový a ekonomický provoz stavební správy, elektronizaci stavební agendy a metodickou činnost vůči stavební správě
- odvolací orgán nadřízený Specializovanému a odvolacímu stavebnímu úřadu ve věci vyhrazených staveb
- pořizovatel územního rozvojového plánu a územně plánovacích podkladů celostátního významu

Krajské stavební úřady

- prvostupňové stavební úřady
- výkon agendy prostřednictvím územních pracovišť v obcích, které splňují alespoň jedno ze zákonem stanovených kritérií
- územní pracoviště stanovena vyhláškou Nejvyššího stavebního úřadu
- možnost sdílení úředníků na území kraje
- integrace dotčených orgánů
- odstranění systémové podjatosti

Specializovaný a odvolací stavební úřad se sídlem v Praze

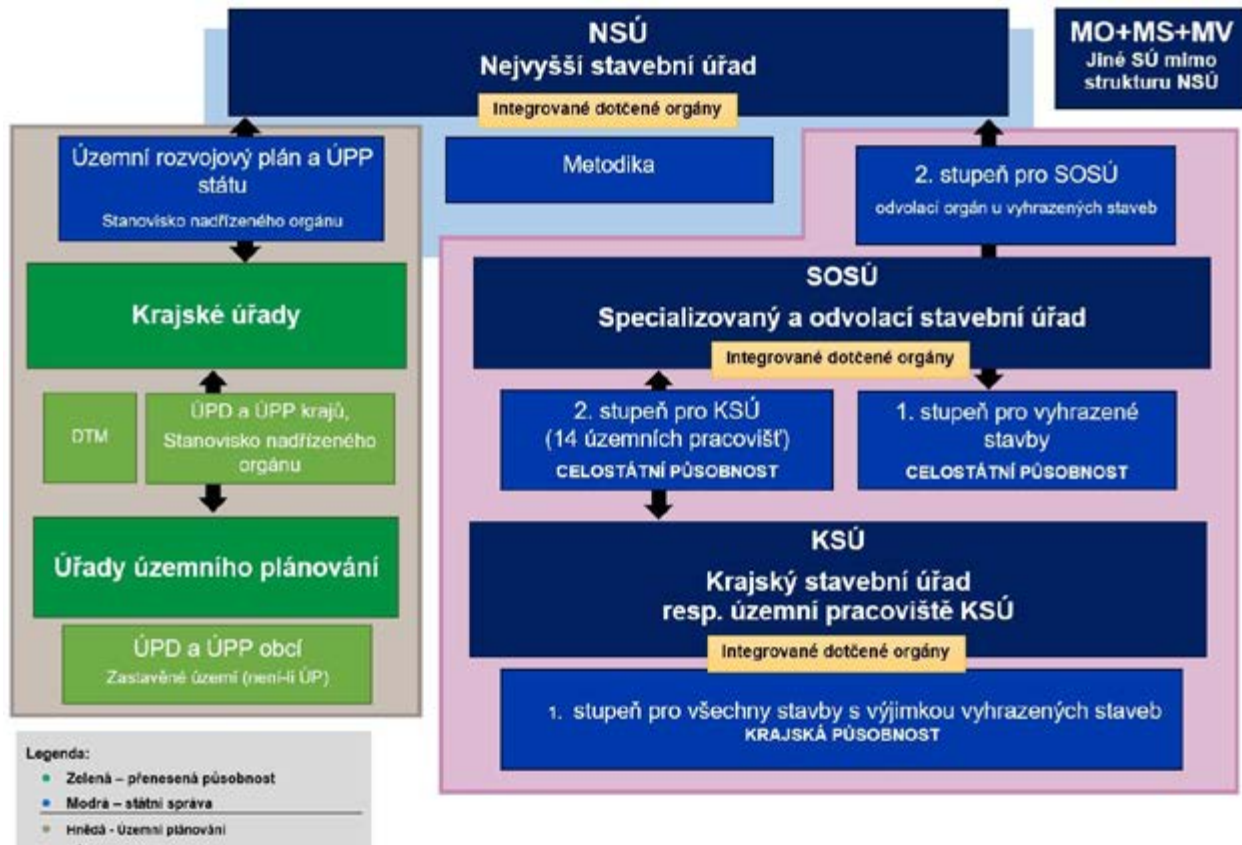
- specializovaná část jako orgán prvního stupně u vyhrazených staveb (dálnice, dráhy, stavby pro letectví, stavby v jaderném areálu apod.)
- odvolací část prostřednictvím územních pracovišť ve všech krajských městech jako nadřízený správní orgán pro krajské stavební úřady

Delimitace – systemizace

- upravuje otázky přechodu práv a povinností z dosavadních služebních i pracovněprávních vztahů zaměstnanců státu, krajů a obcí
- pravidla stanovena pro přechod zaměstnanců se týkají zaměstnanců vykonávajících kvalifikovanou agendu (úředníků) i obslužného personálu podílejícího se na dané agendě
- úředník přejde na pracoviště, kam je převáděna jeho činnost (agenda)

Zaměstnanci státu

- přechod řešen dle služebního zákona úpravou systemizace služebních míst



Zaměstnanci obcí a krajů

- zaměstnanec vykonávající činnost přecházející na státní stavební správu přechází pod podmínkou dohody mezi Nejvyšším stavebním úřadem, zaměstnancem a uzemním samosprávným celkem
- u zaměstnanců obcí a krajů, kteří přejdou dle výše uvedené dohody, dojde 1. července 2023 ke vzniku pracovního poměru ke státu a poté budou mít možnost podat žádost o přijetí do služebního poměru

- přijetím do služebního poměru vznikne úřední-
kům fikce vykonání úřednické zkoušky,
tj. obecné části a všech zvláštních částí
z oborů, které budou stanoveny pro služební
místa, do nichž budou zařazeni
- tomu, kdo po přechodu již nebude vedoucím
zaměstnancem, bude po dobu 12 měsíců
náležen zadostiučinění ve výši dosavadního
příplatku za vedení

Zaměstnanci úřadů územního plánování

- nedojde k žádné změně



Víte, kolik bychom ušetřili razítek, mít stavební zákon v DNA?



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

I. vydání, září 2021

ISBN: 978-80-7538-357-0 (tištěná verze)

ISBN: 978-80-7538-358-7 (online verze)