



Právní analýza 13. novely nového stavebního zákona. Opravdu není čas ztrácet čas?

Nejnovější podoba nového stavebního zákona, která byla na konci ledna projednána Poslaneckou sněmovnou, nejenže neřeší většinu dosavadních problémů stavební praxe, ale vytváří i problémy zcela nové. V tomto článku analyzujeme možné dopady právě navrhovaných změn.



JUDr. Eva Kuzmová

členka legislativní komise ČKAIT

Máme tu novou vládu, nové složení Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR a s nimi novou zákonodárnou iniciativu. Skupina poslanců Andreje Babiše, Karla Havlíčka, Tomia Okamury, Petra Macinky, Aleny Schillerové, Zuzany Schwarz Bařtipánové (Mrázové), Borise Šťastného, Vojtěcha Krnavského a Marie Pošarové předložila v pátek 12. prosince 2025 sněmovně tisk 67/0, což je návrh velmi rozsáhlé novely nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen NSZ). Původně se proslýchalo, že půjde o zcela nový zákon, nakonec byla tato změna předložena ve formě již 13. novely platného a účinného zákona. Tisk 67/0, který má několik set stran a mění nejen NSZ, ale i 42 dalších zákonů, nebude projednáván běžným legislativním procesem a nepovede se k němu řádné připomínkové řízení.

Tento návrh byl zaslán i vládě, která k němu vyjádřila souhlasné stanovisko. Cílem nové vlády je přijmout novelu do konce června letošního roku s nabytím účinnosti od 1. července 2026. Vznik kompletní státní stavební správy, která bude plně postupovat podle této novely, je plánován k 1. lednu 2027.

Vláda ČR ve druhé polovině ledna 2026 také zřídila novou pozici vládního zmocněnce pro stavební zákon. Vládní zmocněnkyní byla jmenována Ing. Hana Landová, dosavadní předsedkyně sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory, v níž vedla tým, jenž je autorem znění nového stavebního zákona přijatého v létě 2021. Její předchozí profesní činnost byla úzce spojena s řadou developerských společností.

Podle důvodové zprávy musí změna nastat co nejdříve

Podle důvodové zprávy, která je součástí tisku 67/0, je tato 13. novela NSZ předkládána především z důvodu potřeby řešení přetrvávajícího neuspokojivého stavu v oblasti územního plánování, povolování staveb a výstavby. Tento stav je údajně jednou ze zásadních příčin dlouhodobé „krize bydlení“ v České republice, tedy rostoucích cen nemovitostí i nájmu a s tím spojené špatné dostupnosti bydlení zejména pro mladou generaci.

Důvodová zpráva dále uvádí, že z praktického hlediska stavební řízení trpí nefunkčností digitalizace stavební agendy a přetrvávajícími průtahy a frustrací úředníků i odborné a široké veřejnosti, což snižuje potenciál rozvoje celé ČR. Na základě těchto proklamací nelze jinak, než nabýt dojmu, že rychlé přijetí předkládaného návrhu novely nás má všechny „spasit“. Je tomu ale skutečně tak? Není rychlost a množství navrhovaných změn přece jen příliš překotné? Co vše je vlastně předmětem této úpravy?

Vznik jednotné státní stavební správy – cesta do stanoveného cíle je velmi nedotažená a rychlá. I probíhající řízení se mají od 1. ledna 2027 přesunout na nově vytvářenou síť státních úřadů!

Navrhovaná novela jako výchozí předpoklad svého úspěchu počítá se vznikem jednotné soustavy stavebních úřadů jako orgánů státu. Podle § 30 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ budou působnost ve věcech stavebního řádu vykonávat stavební úřady, kterými jsou úřady rozvoje území, jiné stavební úřady a autorizovaný inspektor. Soustavu úřadů rozvoje území má tvořit Úřad rozvoje území, úřady rozvoje území kraje a jejich územní pracoviště.

Komentář:

Určitě je dobré pokusit se překlenout současnou roztržičnost stavební správy (nyní cca 600 samostatných stavebních úřadů) se zajištěním jednotné metodiky s tím, že nástup plné digitalizace stavební agendy byl posunut k 1. lednu 2031 (integraci dotčených orgánů se budeme věnovat níže).

Nicméně změna navrhovaná novelou zůstává nedotažená, neboť jak je dále popsáno, finální počet územních pracovišť úřadů rozvoje území kraje může být mnohem větší než jen čistě 205 úřadů v sídlech ORP. Navíc, provedení této změny se zdá být překotně rychlé. (Nejen) úředníci na stávajících úřadech jsou frustrováni z neustálých změn stavebního zákona (NSZ má za necelých pět let své existence již celkem 12 novel) i dalších souvisejících předpisů. Sotva se metodikou překlenou určité výkladové problémy a rozpory zákona, už je tu nové znění a s ním spojené nové problémy, což bohužel platí i pro navrhovanou 13. novelu NSZ.

Ano, novela předpokládá navýšení odměny úředníků, kteří přejdou pod státní stavební správu, o 10 %, na druhé straně však na ně bude dopadat služební zákon, který se také poměrně tvrdě novelizuje, což může mnohé odradit. Navrhovaná 13. novela je navíc svým rozsahem opravdu obrovská, v intencích téměř nového zákona. Má se však podle ní začít postupovat velmi brzy, a to i v rozjetých řízeních. Bude opravdu dostatečný počet motivovaných, proškolených úředníků, aby přechod pod státní stavební správu (a s tím spojené integrace dotčených orgánů) byl, pokud možno, bezproblémový a nezpůsobil chaos a další průtahy v řízení?

Úřad rozvoje území – prvním ředitelem bude současný ředitel DESÚ

Úřad rozvoje území (Úřad) jako ústřední orgán státní správy pro územní plánování, povolování staveb a vyvlastnění má vzniknout spojením úřadů Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu (DESÚ). V čele Úřadu bude předseda s funkčním obdobím 6 let, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj s tím, že prvním předsedou Úřadu se podle přechodných ustanovení stane dosavadní ředitel DESÚ s funkčním obdobím 2 let.

Úřad má být nadřízeným správním orgánem úřadů rozvoje kraje a dále **má podle § 32 odst. 2 písm. h) a i) ve znění navrhovaném novelou NSZ vykonávat působnost stavebního úřadu (tedy úřadu 1. instance) ve věcech vyhrazených**

a s nimi souvisejících staveb a vydávat rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení. Nově se vyhrazenou stavbou stává i stavba pro hromadné bydlení, kterou tedy bude také řešit přímo Úřad. K těmto stavbám ještě podrobněji níže.

Úřad začne podle této novely postupovat hned od plánovaného nabytí její účinnosti, tj. **od 1. července 2026**, přičemž s ohledem na absenci přechodných ustanovení tak bude od tohoto data dokončovat i rozjetá řízení, která jsou doposud vedená DESÚ, podle nové právní úpravy.

Úřady rozvoje území kraje mají plně fungovat již od 1. ledna 2027

Podle navrhované novely NSZ má pod Úřadem vzniknout **14 úřadů rozvoje území kraje v sídlech krajů a hlavního města Prahy**.

Ty jsou nadřízenými správními orgány svých územních pracovišť a mají podle § 33 ve znění podle navrhované novely NSZ vykonávat **působnost stavebního úřadu (tedy úřadu 1. instance) ve věcech záměrů EIA, u kterých nevykonává působnost Úřad nebo jiný stavební úřad** (Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti), a dále vydávat rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu, včetně staveb souvisejících.

Oproti stávající úpravě byl tedy zmenšen rozsah působnosti „krajského stavebního úřadu“ v 1. instanci, tyto již nebudou řešit silnice I. třídy, výroby z obnovitelných zdrojů energie neuvedených v příloze č. 3 k NSZ, vyjmenovaných vodních děl a další stavby nyní uvedené v § 34 odst. 1 NSZ, tyto stavby budou nově v kompetenci „obecních stavebních úřadů“, pokud by nešlo o stavbu související s vyhrazenou stavbou, kterou bude řešit Úřad.

Působnost úřadů rozvoje území kraje má podle přechodných ustanovení novely vzniknout **k 1. lednu 2027** (přesně 6 měsíců od účinnosti této novely), k tomuto datu zanikají krajské stavební úřady a jejich působnost přechází od 1. ledna 2027 na příslušné úřady rozvoje území kraje. Rozjetá řízení, která budou vedená k 30. červnu 2026 krajským stavebním úřadem, budou od 1. července vedena i dále podle dosavadních předpisů a podle § 311 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ (povolení, které se podle NSZ vydává jako první úkon v řízení obsahuje pouze výrok, nelze se proti němu odvolat a jsou u něj zkráceny lhůty pro vedení přezkumného řízení).

Od 1. ledna 2027 tato rozjetá řízení převezme, dokončí nebo nahradí příslušný úřad rozvoje území kraje, a to platí i pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na úřady rozvoje území kraje. A aby to bylo ještě zamotanější, tato rozjetá řízení budou úřady rozvoje území kraje od 1. ledna 2027 dokončovat s ohledem na absenci přechodných ustanovení již podle nové právní úpravy.

Územní pracoviště úřadu rozvoje území kraje mají být také plně funkční jen šest měsíců po schválení zákona!

Pod úřady rozvoje území kraje mají vzniknout územní pracoviště, a to v obcích s rozšířenou působností (ORP). Má se tedy jednat o **205 územních pracovišť v sídlech ORP**. Nicméně, tento počet nemusí být konečný, protože úřad rozvoje území kraje může zřídit **územní pracoviště i v jiných obcích, je-li to potřebné**.

Podle § 34 ve znění navrhované novelou NSZ mají tato územní pracoviště **vykonávat působnost stavebního úřadu (úřadu 1. instance) ve věcech záměrů, u kterých nevykonává působnost Úřad, úřad rozvoje území kraje nebo jiný stavební úřad**. „Obecní stavební úřady“ tedy budou povolovat větší rozsah staveb než doposud.

I zde platí, že **působnost územních pracovišť** má podle přechodných ustanovení novely **vzniknout k 1. lednu 2027** (přesně 6 měsíců od účinnosti této novely), k tomuto datu zanikají obecní stavební úřady a jejich působnost přechází od 1. ledna 2027 na příslušná územní pracoviště. Rozjetá řízení, která budou k 30. červnu 2026 vedená obecním stavebním úřadem, budou od 1. července vedena i dále podle dosavadních předpisů a podle § 311 odst. 4 ve znění navrhované novelou NSZ. Od 1. ledna 2027 tato rozjetá řízení převezme, dokončí nebo nahradí příslušné územní pracoviště, a to platí i pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na úřady rozvoje území kraje. I zde platí, že tato rozjetá řízení budou územní pracoviště od 1. ledna 2027 dokončovat s ohledem na absenci přechodných ustanovení již podle nové právní úpravy.

Metodická činnost

Pozitivní je to, že se navrhovaná novela NSZ snaží zajistit **jednotné metodické vedení**, po kterém ČKAIT již delší dobu volá. Navrhované znění § 31 NSZ totiž počítá s tím, že jiné ústřední orgány státní správy v rámci své působnosti metodicky podporují výkon působnosti Úřadu v oblastech, ve kterých stavební úřady rozhodují o věcech v působnosti jiných ústředních orgánů státní správy.

Integrace většiny dotčených orgánů pod státní stavební správu znamená, že dotčené orgány již nebudou vydávat závazná stanoviska. Ta jsou zachována jen ojediněle. I závazné stanovisko HZS se změní jen na vyjádření

Dalším klíčovým prvkem, se kterým navrhovaná novela počítá, je integrace kompetence většiny dotčených orgánů pod státní stavební správu. Jak uvádí důvodová zpráva, spolu s přechodem kompetencí na státní stavební správu dojde k přesunu odborných pracovníků z dosavadních dotčených orgánů na příslušné stavební úřady.

Tím bude podle důvodové zprávy zajištěno, že posuzování jednotlivých veřejných zájmů (ochrana přírody, vodní hospodářství, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana veřejného zdraví apod.) budou i nadále provádět stejní odborníci se specializovanými znalostmi v příslušných oblastech.

I zde se dá ale hned podotknout, zda budou mít odborní pracovníci dostatečnou motivaci k takovému přesunu a jestli tak ambiciózní projekt bude skutečně personálně naplněn, jak již bylo výše popsáno u pracovníků stavebních úřadů.

Navrhovanou změnou dochází **každopádně ke zrušení většiny závazných stanovisek dotčených orgánů v řízeních podle stavebního zákona (mj. i závazného stanoviska JES) a k integraci** posuzování jimi chráněných veřejných zájmů **do řízení před stavebním úřadem. Pouze v ojedinělých případech** je vydáváno **podkladové (nezávazné) vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu**.

Komentář:

Je zřejmé, že striktní trvání na dodržování ochrany jednoho veřejného zájmu při nenarušení dalších může ve výstavbě

způsobit mnohé problémové situace, ale na druhou stranu by tato ochrana zcela jistě neměla být bagatelizována. Smyslem stavebního zákona jakožto veřejnoprávního předpisu má být právě ochrana veřejných zájmů (mj. i života, zdraví), na kterou by měl stavební úřad dohlížet, a to i prostřednictvím řádně stanoveného rozsahu dokumentace pro povolení stavby odpovídající jejímu druhu a významu. Smyslem by tedy jistě nemělo být to, aby se stavby jen bezvýhradně povolovaly (dokonce s možností odchýlení se od územního plánu či požadavků na výstavbu – viz níže), jaký může novela budit dojem v tom, co je vlastně „psáno mezi řádky“.

Pokud při posouzení návrhu stavby dotčenými orgány a stavebním úřadem postačí volit nejmínějšší prostředky k ochraně veřejných zájmů, aby byly zachovány přínosy (aniž vlastně víme, koho či čeho), logicky se tím ještě více zvyšuje odpovědnost projektanta jako autorizované osoby za jím zpracovanou projektovou dokumentaci garantující, že stavba je bezpečná a ochrana veřejných zájmů je skutečně dostatečně zajištěna. Tím spíše, že § 162 odst. 4 ve znění navrhované novelou NSZ výslovně stanoví, že projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace s právními předpisy.

Problémy:

A. Stavebník si tedy nebude moci oficiálně předjednat posouzení záměru s dotčeným orgánem před vlastním podáním žádosti na stavební úřad, ale bude se muset spoléhat na případné neformální přísliby či předběžnou informaci. Oficiální posouzení veřejných zájmů stavebník obdrží až ve výsledném rozhodnutí podle hesla „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“. Stavebník musí na stavební úřad podat již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru, a to společně s podáním žádosti o povolení záměru, a prostřednictvím *portálu stavebníka* ji musí vložit do evidence elektronických dokumentací.

B. Navrhovaná novela také přináší princip nárokovosti povolení záměru, i kdyby narážel na ochranu veřejných zájmů. Stavební úřad bude muset v případě zamítnutí žádosti o povolení záměru odůvodnit, proč není možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.

C. Kdo bude řešit případné rozpory v ochraně veřejných zájmů? Navrhovaná novela na to jednoznačnou odpověď nedává, což může přinést další spory.

Kdo a jak se bude ke stavebním záměrům vyjadřovat?

A. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, které se plně integrují do rozhodnutí stavebního úřadu

• **závazné stanovisko podle zákona o státní památkové péči podle § 14 pro záměr v památkové zóně, ochranném pásmu nemovité kulturní památky nebo nemovité národní kulturní památky**

• **závazná stanoviska a rozhodnutí podle zákona o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), mimo zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, ptačí oblastí, vojenské újezdy, mj.:**

- souhlas k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce (§ 4 odst. 2)
- stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků (§ 5b odst. 1)
- povolení kácení dřevin (§ 8 odst. 1)
- uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1)
- výjimka ze zákazů stanovených pro jeskyně (§ 10 odst. 2),
- souhlas k umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz (§ 12 odst. 2)
- vydání souhlasu ke stanoveným činnostem v ochranných pásmech památných stromů podle (§ 46 odst. 3)
- povolení výjimky ze zákazů u památných stromů (§ 56 odst. 1)
- zrušení ochrany památného stromu (§ 46 odst. 4)
- povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a zvláště chráněných druhů živočichů (§ 56)

- vydání souhlasu ke zřizování nebo rušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin mimo zastavitelná území obcí (§ 63 odst. 1)

• **závazná stanoviska podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF)**

- souhlas pro záměr agrovoltaiické výroby elektřiny (§ 8a odst. 2)
- souhlas se záměrem realizace rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže nebo opatření potřebná k zajišťování zemědělské výroby (§ 8b odst. 2)
- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)

• **závazná stanoviska podle lesního zákona**

- souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- závazné stanovisko k dotčení lesních pozemků mimo národní parky (NP) (§ 14 odst. 2)
- rozhodnutí o odnětí/omezení lesních pozemků mimo NP (§ 16 odst. 1)

• **závazné stanovisko podle § 77 zákona o ochraně veřejného zdraví pro posouzení dotčených zájmů chráněných tímto zákonem a zvláštních právních předpisů včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik**

• **závazná stanoviska podle vodního zákona**

- povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami (§ 8)
- povolení k vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky nebo prioritní nebezpečné látky (§ 16 odst. 1)
- souhlas ke stavbám, které mohou ovlivnit vodní poměry (§ 17 odst. 1)
- výjimka pro zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody (§ 23a odst. 8)
- ochranná pásma vodních zdrojů (§ 30)
- manipulační řády vodních děl (§ 59 odst. 3)

• **vyjádření a stanoviska podle zákona o pohřebnictví**

- vyjádření ke zřízení neveřejného pohřebiště (§ 3 odst. 4)
- stanovisko ke zřízení krematoria (§ 12)
- stanovisko vodoprávního úřadu pro veřejné pohřebiště (§ 17 odst. 2)
- stanovisko krajské hygienické stanice pro veřejné pohřebiště (§ 17 odst. 2)

• **závazná stanoviska podle zákona o prevenci závažných havárií**

- závazné stanovisko ke stanovení podmínek pro umístění nového objektu a jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí (§ 49 odst. 3)
- závazné stanovisko pro záměry umístěné v dosahu havarijních projevů (§ 49 odst. 4)

• **závazná stanoviska a vyjádření podle zákona o odpadech**

- závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. a)]
- vyjádření ke změně dokončené stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. b)]

Komentář: co je třeba si uvědomit v souvislosti s integrací dotčených orgánů

V těchto případech tedy nebude vydáván žádný samostatný podkladový akt a rozhodnutí vydaná úřadem rozvoje území budou nahrazovat uvedená rozhodnutí či závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů. Úřad rozvoje území stanoví za dotčené orgány v těchto řízeních podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy. De facto půjde o to, že příslušný odborný pracovník, který bude integrován do stavebního úřadu, si přímo ve výsledném rozhodnutí napíše „svůj odstavec“ o ochraně jím chráněného veřejného zájmu.

Na takovéto posouzení ochrany veřejných zájmů, které bude integrováno do činnosti stavebního úřadu, nebudou dopadat procesní ustanovení podle § 175 a násl. NSZ. Tedy ani ustanovení o lhůtách pro jejich vydání či případné fikci souhlasného závazného stanoviska či vyjádření bez podmínek, které může nastat pouze u neintegrováných podkladových aktů. Zde budou platit pouze lhůty pro vydání výsledného rozhodnutí ve věci podle § 196 NSZ.

Nebude zde ani možné využít navrhovaný § 177 odst. 1 NSZ o tom, že žádost o vydání vyjádření či závazného stanoviska má obsahovat kromě obecných náležitostí podle správního řádu dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, neboť jsou-li uvedené úkony integrovány přímo do výsledného rozhodnutí stavebního úřadu, bude stejně potřeba, aby **žadatel na stavební úřad podal již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru a vložil ji nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru prostřednictvím portálu stavebníka do evidence elektronických dokumentací.**

Stavebník si tedy nebude moci u těchto podkladových aktů (a že jich nebude málo, z těch základních jsou integrovány téměř všechny) oficiálně předjednat a domluvit se na posouzení záměru s dotčeným orgánem (zde rozuměno integrovaným odborným pracovníkem) před vlastním podáním žádosti na stavební úřad, ale bude se muset spoléhat na případné neformální přísliby či předběžnou informaci poskytnutou stavebním úřadem na základě jeho žádosti ve smyslu § 174 NSZ (na niž je však i podle dosavadní praxe obvykle odpovídáno velmi obecně). **Oficiální posouzení těchto veřejných zájmů tak stavebník obdrží až ve výsledném rozhodnutí podle hesla „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“.**

B. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, u nichž dochází ke změnám jejich právní formy

- **závazné stanovisko podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně k posuzování stavební dokumentace a dodržení podmínek požární bezpečnosti se mění na vyjádření**
- **společné rozhodnutí podle ZOPK pro záměr, jehož část se nachází ve ZCHÚ, EVL anebo ptačí oblasti, se mění na společné závazné stanovisko (§ 83 odst. 9)**
- **závazný posudek Státní veterinární správy podle § 56 veterinárního zákona pro stavbu nebo zařízení, v nichž budou provozovány podniky, závody, popřípadě jiná zařízení, která podléhají schválení a registraci, se mění na vyjádření**
- **závazná stanoviska podle zákona o ochraně ovzduší se mění na vyjádření**
 - závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 [§ 11 odst. 2 písm. b)]
 - závazné stanovisko k povolení záměru dálnice nebo silnice I. třídy [§ 11 odst. 2 písm. d)]
- **závazná stanoviska dotčených orgánů při posuzování zralosti projektů společného zájmu energetické infrastruktury se mění na vyjádření**

C. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, která zůstávají ponechána (příklady)

- **závazné stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro záměry, které podléhají posuzování vlivů**
- **závazné stanovisko pro úpravy kulturní památky, národní kulturní památky a stavby v památkových rezervacích podle § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči**
- **závazná stanoviska, vyjádření a rozhodnutí v případě záměrů ve zvláštním režimu, na něž se uplatňují speciální předpisy, například:**
 - vyjádření Úřadu pro jadernou bezpečnost podle § 228 odst. 1 zákona č. 263/2016 Sb., atomového zákona, ke stavbě nacházející se v areálu jaderného zařízení, není-li součástí jaderného zařízení nebo samostatným jaderným zařízením nebo stavbě dopravní nebo technické infrastruktury nacházející se vně areálu jaderného zařízení s možným vlivem na jadernou bezpečnost, radiační ochranu, technickou bezpečnost, monitorování radiační situace, zvládání radiační mimořádné události nebo zabezpečení jaderného zařízení
 - vyjádření Ministerstva zdravotnictví k záměru využívání přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody podle § 13 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona
 - souhlas Úřadu pro civilní letectví pro záměr v ochranných pásmech leteckých staveb podle § 40 odst. 2 a souhlas Úřadu pro civilní letectví a Ministerstva obrany ČR pro stavby nebo zařízení vysoké 75 m a více nad terénem a stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají

75 m a výše nad okolní krajinu podle § 41 odst. 1 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

- vyjádření krajského úřadu k povolení záměru v území se zvláštními podmínkami geologické stavby, zejména s předpokládanými ložisky nerostů nebo se zvlášť nepříznivými inženýrskogeologickými poměry podle § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- „provozní“ povolení, například integrované povolení podle § 13 zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, povolení provozu stacionárního zdroje podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, povolení provozu zařízení určeného pro nakládání s odpady podle § 21 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech

Komentář: stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí

Tyto podkladové akty (ad B. a C.) budou i nadále vydávány dotčenými orgány samostatně a pouze na tyto akty dopadá procesní právní úprava v dílu 2 hlavy II části šesté NSZ (včetně lhůt pro jejich vydání, možné fikce atd.).

Ochrana veřejných zájmů – je nová úprava v pořádku?

Podle § 1 odst. 3 ve znění navrhovaném novelou NSZ má být účelem tohoto zákona zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro bydlení, práci a život lidí, udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.

Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství a veřejné infrastruktury nebo nepovolit záměr půjde jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.

Na to navazuje § 1a odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ, který uvádí, že úřady rozvoje území zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení

jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona. Uplatňování požadavku ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů a k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku.

Podle § 2 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ platí, že **dotčené orgány** uplatňují stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona pouze **v mezích své působnosti** a činí tak **co nejdříve a v nejranější fázi**, kdy je to možné; přitom uplatňují **nejmírnější prostředky**, které jsou dostatečné k ochraně jimi chráněného veřejného zájmu.

Zmatečně pak může působit i navrhované **řešení rozporů těchto zájmů**. Nové ustanovení § 1a odst. 2 NSZ uvádí, že v případě rozporu zájmů úřad rozvoje území porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy (koho či čeho vlastně, stavebníka, developera?), limitní hodnoty stanovené právními předpisy a výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem a oprávněnými zájmy osob. Podle důvodové zprávy je primární, aby úřad rozvoje území řešil rozporné situace sám a samostatně poměřil jednotlivé aspekty.

Proti tomu pak stojí § 18 odst. 2 ve znění navrhované novely NSZ, který řeší projednání vydaných výstupů s dotčenými orgány (tedy těmi, jejichž kompetence nebudou integrovány do činnosti stavebního úřadu). Pokud by ani postupem podle tohoto ustanovení nedošlo k odstranění rozporů mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, případně mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle řešení rozporů, jak jej upravuje správní řád, který předpokládá dokonce i možnost finálního řešení rozporu vládou.

Komentář: řešení rozporů veřejných zájmů

Jak to tedy je? Kdo má skutečně řešit případné rozpory v ochraně veřejných zájmů, sám stavební úřad podle § 1a odst. 2 NSZ, či má v případě přetrvávajícího rozporu s odkazem na § 18 odst. 3 tohoto zákona nastoupit procesní postup podle správního řádu? Kde je dána hranice pro rozlišení těchto situací? Navrhovaná novela na to jednoznačnou odpověď nedává, což může přinést další problémy.

Mění se rozdělení staveb a požadavky kladené na stavby pro bydlení

Novela přináší úpravy výčtu drobných, jednoduchých a vyhrazených staveb, což bude mít vliv i na vymezení staveb ostatních. Základní systém rozdělení na 4 kategorie staveb zůstává následující:

- drobné (příloha č. 1 k NSZ)
- jednoduché (příloha č. 2 k NSZ)
- vyhrazené (příloha č. 3 k NSZ)
- ostatní (stavby, které nejsou uvedené v žádné ze zmíněných příloh)

Drobné stavby – kladem je zpřesnění definice pozemku u menších staveb pro bydlení, záporom je zavádění zmatečného pojmu „jiné ostatní stavby“

U drobných staveb nevyžadujících povolení dochází např. k předdefinování pojmu pozemek rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci na **pozemek zázemí domu**, který je nově definován v § 12 písm. c) navrhovaného znění NSZ jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami, které mají určující funkci v tomto souvislém celku.

De facto tedy došlo k přejmenování zastavěného stavebního pozemku na pozemek zázemí domu. S tímto počítají i přechodná ustanovení třinácté novely NSZ, která uvádějí, že tam, kde dosavadní právní předpisy používají pojmy zastavěný stavební pozemek a pozemek rodinného domu, rozumí se tím pozemek zázemí domu.

Pozemek rodinného domu nebyl doposud nikde definován a bylo pak obtížnější vymezit, co tedy vlastně vše spadá pod drobnou stavbu uvedenou pod body 1. a 2. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ, které tento termín používaly. Navrhované nové znění je tedy v tomto ohledu přehlednější, když zmíněné drobné stavby nevyžadující povolení stavebního úřadu vymezuje následovně:

1. stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku zázemí domu, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku zázemí domu,
2. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku zázemí domu v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemků.

Podle navrhované novely NSZ dochází k **zjednodušení režimu u dočasných staveb** bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky. Tyto stavby uvedené pod bodem 6, písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ nebudou vyžadovat povolení stavebního úřadu, pokud **jejich umístění nepřesáhne namísto stávajících 30 nově až 90 po sobě jdoucích dnů**.

Dále dochází ke **zjednodušení režimu elektrických, plynovodních, teplovodních, vodovodních nebo kanalizačních přípojek** uvedených pod body 28., 29. a 30. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ. Tyto budou drobnými stavbami nevyžadujícími povolení nově až **do limitu 100 m** od stávajícího vedení namísto dosavadních 25 m, samozřejmě při splnění všech dalších kritérií uvedených v těchto bodech.

Nově se ve výčtu drobných staveb objevují následující **body 35. – 38. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ**:

35. *sítě elektronických komunikací, pokud se umísťují na vlastních nemovitostech nebo pokud s jejich umístěním vlastník dotčené nemovitosti souhlasí,*
36. *uložení stávajícího nadzemního vedení nízkého napětí v zastavitelném území pod zem, pokud s tím vlastník dotčených pozemků souhlasí.*
37. *dočasné stavby náhradních tras dopravní a technické infrastruktury, jejichž trvání nepřesáhne 6 měsíců,*
38. **jiné stavby, které nemohou ani potenciálně zasáhnout do žádných veřejných zájmů ani práv třetích osob.**

Drobnou stavbou nevyžadující povolení budou **stavební úpravy**, uvedené pod písm. e) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ, a stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, uvedené pod písm. f), pokud se jimi při splnění dalších podmínek **nezasáhne** (nově) **do podstaty nosných konstrukcí stavby** (nikoliv už jen obecně do nosných konstrukcí stavby). Definice zásahu do podstaty nosných konstrukcí je nově vymezena v § 224 odst. 3 NSZ a rozumí se jí takový zásah, který negativně ovlivňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu staveb. V uvedeném případě tak stejně bude záležet na posouzení autorizované osoby, zda se o takový zásah jedná či nikoliv. S ohledem na řádnou ochranu veřejných zájmů není možné, aby si tento závěr učinil přímo sám stavebník.

I nadále bude platit, že ve vztahu k drobným stavbám není zákonem dokumentace předepsána, tyto se nepovolují, nekonkludují a stavebník si většinu drobných staveb může provést sám svépomocí s neautorizovanou osobou stavebního dozoru. Výjimku tvoří drobné stavby uvedené v odst. 1 písm. a) bodu 11, 12 a 25 a v odst. 1 písm. f) přílohy č. 1 k NSZ, které musí být vždy provedeny dodavatelsky stavebním podnikatelem s autorizovanou osobou stavbyvedoucího.

Komentář: nová definice drobných staveb

Zejména zmatečné je vymezení drobné stavby nevyžadující povolení stavebního úřadu pod bodem 38. Není vůbec zřejmé, co by tedy mohlo být takovou stavbou, důvodová zpráva k tomu žádné zpřesnění nepřináší. Takto formulovaným bodem se však může stírat rozdíl mezi vymezením drobné a ostatní stavby, což je jiná stavba neuvedená ve výčtu drobných, jednoduchých či vyhrazených staveb. Je téměř jisté, že tento bod bude v praxi hojně využíván až zneužíván s cílem dosáhnout toho, že přece jde o stavbu nevyžadující povolení, a nikoliv stavbu ostatní, na kterou jsou kladeny přísnější požadavky. Má snad toto být ono posílení právní jistoty v území, které třináctá novela NSZ deklaruje jako svůj nosný bod?

Jednoduché stavby – snaha o další zjednodušení požadavků na jednoduché stavby pro bydlení způsobí stavebníkům řadu problémů

U jednoduchých staveb vyžadujících povolení stavebního úřadu dochází pouze k drobným úpravám. Podstatnější je změna uvedená u **stavebních úprav pro změny v užívání částí stavby** pod odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 k NSZ, pokud se jimi **nezasahuje** (opět nově) **do podstaty nosných konstrukcí stavby a nemění se významně její vzhled**.

Zásadně se však **mění povinnost stavebníka mít projektovou dokumentaci pro povolení pro tyto stavby**, neboť tato bude **nově vyžadována pouze u jednoduchých staveb vodních děl, ale už ne u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci**, nejen v případě výměnky a změn těchto staveb (přístavba, nástavba, stavební úprava) v interech jednoduché stavby, ale dokonce i u novostavby stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené

podlaží. V těchto případech nebude nutná projektová dokumentace pro povolení, ani pro provádění stavby. Postačí pouze dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou ve smyslu § 156 odst. 2 NSZ, tedy osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň (nově) 5 let praxe v projektování staveb.

Co se týče kolaudace jednoduchých staveb, mají se nově **kolaudovat pouze novostavby staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci uvedené v příloze č. 2 odst. 1 písm. a) NSZ**, nikoliv už tedy veškeré jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci.

I nadále bude platit, že si většinu jednoduchých staveb pro bydlení může stavebník provést sám svépomocí s neautorizovanou osobou stavebního dozoru. Pokud však jde o stavby pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Výjimku pak tvoří jednoduché stavby uvedené v odst. 1 písm. m), r) a s) přílohy č. 2 k NSZ, které musí být vždy provedeny dodavatelsky stavebním podnikatelem s autorizovanou osobou stavbyvedoucího.

Komentář: definice jednoduchých staveb

Tím, že stavebník nemusí mít pro povolení veškerých jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci zpracovanou projektovou dokumentaci od autorizované osoby, ale postačí pouze dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou ve smyslu § 156 odst. 2 NSZ, má podle důvodové zprávy dojít k zjednodušení, zrychlení a zlevnění rekonstrukcí jednoduchých staveb pro běžné bydlení lidí. Důvodová zpráva už ale zcela opomíjí fakt, že uvedené se vztahuje nejen na „rekonstrukce“ jednoduché stavby pro bydlení, ale i na samotnou novostavbu rodinného či bytového domu i stavby pro rodinnou rekreaci podle odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 k NSZ. V takových stavbách tráví lidé valnou většinu svého času, proto by zejména u těchto staveb mělo být garantováno, že budou bezpečné, což mají stvrdit odborné znalosti příslušné fyzické osoby s autorizací.

Pokud NSZ nově v navrhovaném znění § 1 odst. 3 výslovně uvádí, že účelem stavebního zákona je vytvářet podmínky pro bydlení, je pak v uvedeném kontextu snad veřejným zájmem to, že dokumentaci pro povolení takových staveb mohou zpracovávat osoby neproověřené zkouškou odborné způsobilosti? Důležitá tedy nemá být ochrana života, zdraví, bezpečnost, ale hlavně nízká cena za dokumentaci stavby, která se v důsledku možných vad díla způsobených neobdobností může vlastně ve finále o dost prodražit? NSZ má ve svém stávajícím znění aktuální a účinný nástroj pro řešení dostupného nájemného bydlení, který ale třináctá novela NSZ ruší odůvodněním, že se v praxi neosvědčil (aniž by byl tento závěr podložen analýzou) a podpora bydlení je v navrhovaném znění řešena prostřednictvím obecných institutů (opět bez konkrétního zdůvodnění).

Tato nově navrhovaná skutečnost, že veškeré jednoduché stavby pro bydlení nebudou vyžadovat projektovou dokumentaci pro povolení stavby, ale každopádně naráží na požadavek § 40 odst. 3 zákona o požární ochraně, podle něhož

k zpracování požárně bezpečnostního řešení pro stavbu kategorie I a II (kam spadají i jednoduché stavby pro bydlení) je oprávněna osoba, která je autorizovaná pro obor požární bezpečnost staveb podle autorizačního zákona, přičemž navíc k 1. lednu letošního roku skončilo přechodné období, kdy mohly požárně bezpečnostní řešení zpracovat osoby k tomu oprávněné podle dosavadních předpisů.

Mezi vyhrazené stavby nově spadají i stavby pro hromadné bydlení – změna těchto požadavků má ambici se stát největším excesem této novely

Pro vyhrazené stavby i nadále platí, že vyžadují povolení, projektovou dokumentaci pro povolení i pro provádění stavby, kolaudaci, dodavatelské provedení autorizovanou osobou stavbyvedoucího a povinný dozor projektanta při provádění této stavby. Nově je bude povolovat Úřad.

Zásadní změnou ve výčtu těchto staveb je **nově uvedená vyhrazená stavba pod písm. r) přílohy č. 3 k NSZ**, a to konkrétně stavba pro hromadné bydlení. Ta je definována v navrhovaném § 2 odst. 7 NSZ tak, že se jedná o **stavbu nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m²**. Novelou je pak v § 2 odst. 8 NSZ uvedeno, že **výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu**.

Důvodová zpráva k tomu stanoví, že podpora výstavby pro bydlení je jednou ze zásadních priorit, bydlení je jedna z nejdůležitějších potřeb obyvatel, která musí být primárně uspokojena. Proto je podle důvodové zprávy snahou urychlit bytovou výstavbu, a to zejména pro hromadné bydlení. K tomu má údajně přispět i zařazení hromadné stavby pro bydlení do výčtu vyhrazených staveb, o nichž bude rozhodovat přímo Úřad.

Komentář: vyhrazené stavby a stavby pro hromadné bydlení

V této souvislosti může být velmi citlivým tématem otázka, zda bude možné pro uskutečnění takovéto stavby odejmout či omezit vlastnické právo nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku. Vyvlastňovací zákon (zákon č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) předpokládá, že vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Jak pak v celkovém kontextu vnímat navrhovaný § 2 odst. 8 NSZ, který říká, že výstavba veřejné infrastruktury a veřejných staveb je ve veřejném zájmu? Důvodová zpráva k tomu uvádí, že tyto stavby slouží potřebám společnosti jako celku, a proto je na jejich realizaci dán obecný veřejný zájem. Lze to tedy vnímat jako účel vyvlastnění? Na to navazuje i nová úprava mezitímního rozhodnutí i v § 4a odst. 1 zákona o urychlení strategicky významné infrastruktury, kde je uvedeno, že pokud vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení dospěje k závěru,

že podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění, týká-li se vyvlastňovací řízení práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění vyhrazené stavby podle NSZ (tedy těchto staveb obecně) a dalších zde uvedených staveb.

Pokud by tomu tak skutečně bylo, jednalo by se o jeden z největších excesů navrhované novely NSZ. Je nepochybné, že zajištění bydlení je jednou z důležitých priorit státu, otázkou však je, zda je to nutné i za cenu možného vyvlastnění práv k pozemkům pro stavby hromadného bydlení o rozsahu zhruba 150–200 bytů. Proč novela přistupuje bez podrobnějšího odůvodnění (pouze s výkřikem, že se v praxi neosvědčilo) ke zrušení dostupného nájemného bydlení, které se může racionálně na zajištění bydlení podílet?

Stavební právo hmotné bezprecedentně rozšiřuje možnosti odchylek od stanovených požadavků na výstavbu

Navrhovaná novela NSZ přináší i **podstatnou úpravu požadavků na výstavbu v hlavě I části čtvrté (stavební právo hmotné)**. Stále bude platit, že základní ustanovení k požadavkům na výstavbu bude vymezovat přímo NSZ, podrobnější úprava je pak dána celostátním prováděcím předpisem – vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která se v současné době novelizuje. Změna přichází v počtu městských stavebních předpisů. Ty mohou stanovit požadavky na výstavbu odchylem od celostátní vyhlášky s výjimkou požadavků na výstavbu staveb dálnic, silnic, drah a civilních leteckých staveb a technických požadavků na stavby technické infrastruktury. Tyto **městské stavební předpisy** mohou podle navrhovaného znění § 333 odst. 4 NSZ **nově mít nejen Praha, Brno a Ostrava, ale všechna krajská města**.

To by u problematiky požadavků na výstavbu mohlo způsobit nepřehlednou až chaotickou situaci. Sledovat průběžně změny ve všech krajských městech je velmi nepraktické. Ideální by bylo vrátit se k jednotnému prováděcímu předpisu, ve kterém by byla v žádoucích oblastech povolena odlišná řešení pro potřeby větších aglomerací.

Navrhovanou novelou má dále dojít k deregulaci a liberalizaci zákonných požadavků na výstavbu u stávajících staveb úpravou § 137 odst. 4 a zcela novými odst. 5–7 NSZ.

Kdy se požadavky na výstavbu neuplatní přímo na základě zákona

Navrhované znění § 137 odst. 4 NSZ uvádí, že **požadavky na výstavbu, zejména požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. b) až g) se neuplatní u**

- a) změny dokončené stavby,
- b) údržby dokončené stavby,
- c) změny v užívání stavby,
- d) dočasné stavby,
- e) zařízení stavenišť,
- f) pozemku nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně,
- g) stavby v proluce,

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

nebo pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům.

Uvedené ustanovení obsahuje demonstrativní výčet požadavků, které se při splnění zákonem definovaných kritérií neuplatní. Nadto se rozšiřuje skupina situací, kdy se požadavky na výstavbu uplatnit nemusí, a to za situace, pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené.

Komentář: neuplatnění požadavků na výstavbu přímo podle zákona

Už ze současného znění ustanovení § 137 odst. 4 NSZ dostatečně jasně vyplývá, že požadavky na výstavbu se ve vyjmenovaných případech použijí pouze v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. Podle mého názoru tedy nebyl dán důvod ke změně tohoto ustanovení.

Navíc, nové znění doplňuje další (podle mého soudu velmi problematickou a lehce zneužitelnou) možnost, kdy by se v uvedených případech požadavky na výstavbu neuplatnily, a to tehdy pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům. Přínosům koho či čeho? Stavebníka, developera? Chce snad toto ustanovení říct, že když to nebude ekonomicky výhodné, tak si zde nemusíme požadavků na výstavbu vůbec všimnout? Jak pak bude garantována bezpečnost stavby a ochrana dalších veřejných zájmů?

Nové znění rovněž uvádí výčet takovýchto požadavků na výstavbu, kterých by se to mělo týkat – požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. b) až g). Výčet těchto požadavků je však pouze demonstrativní (prostřednictvím aplikace slova „zejména“), což znamená, že za uvedených podmínek se nemusí uplatnit ani další požadavky na výstavbu nad rámec tohoto výčtu. Znamená to snad, když bychom šli do extrému, že když to bude ekonomicky nepřiměřené, nemusí se ve vyjmenovaných případech zohledňovat ani požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu? V této souvislosti je opět nutné zdůraznit, že se takto ve svém důsledku opět jen zvýší už tak rozsáhlá odpovědnost autorizované osoby za zpracovanou dokumentaci.

Uplatnění požadavků na výstavbu ve specifických situacích

Navrhované znění § 137 odst. 5 NSZ uvádí, že u pozemků nebo staveb, které jsou **kulturními památkami** nebo se nacházejí **v památkových rezervacích nebo památkových zónách**, se požadavky na výstavbu uplatní **přiměřeně s ohledem na zájmy státní památkové péče**.

Podle nového § 137 odst. 6 NSZ lze požadavky na výstavbu, jejichž povaha to nevylučuje, zejména požadavky na parkování, napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, hygienická zařízení či nakládání s odpady a s vodou, **splnit též poskytnutím příspěvku na jejich společné řešení na základě plánovací smlouvy uzavřené s obcí**.

Další nové ustanovení § 137 odst. 7 NSZ stanoví, že **požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost**. Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží **jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby**. Stanoví-li **mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu nebo požadavku na stavbu právní předpis Evropské unie**, považuje se takovýto požadavek za splněný, je-li splněn v této úrovni. **Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu**, považuje se takovýto požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný (zde rozuměj nezávazný, doporučující).

Komentář: neuplatnění požadavků na výstavbu ve specifických případech

Tato nově navrhovaná ustanovení přinesou jen chaos, který ještě může být umocněn novinkou v podobě vydání městských stavebních předpisů a tam upravených odchylek pro všechna naše krajská města.

Navíc, požadavky na výstavbu jednotlivých států Evropské unie by měly především zohlednit podmínky (včetně klimatických) daného území, které se odráží v národních předpisech. Někdy může předpis Evropské unie stanovit mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu či stavbu, ale aplikovat jej jen čistě bez dalšího zohlednění na naše podmínky může být opravdu jen čirým bláznovstvím.

Nebudou tato ustanovení opět spíše zneužívána? Bude při všem tom množství nejrůznějších výjimek pro aplikace požadavků na výstavbu, kdy má stavebník za určitých podmínek dokonce danou možnost jejich volby, skutečně dostatečně zajištěna ochrana veřejných zájmů? **Znovu je potřeba pamatovat na to, že veškerou odpovědnost za řádně zpracovaný návrh dokumentace stavby, který by měl takovou ochranu garantovat, v důsledku ponese (kdo jiný než) autorizovaná osoba.**

Požadavky na vymezení pozemků

Navrhovaná novela např. doplňuje a zpřesňuje pravidla pro tvorbu veřejných prostranství, což je v pořádku.

Problematické ale může být ustanovení § 140 odst. 2 ve znění navrhované novelou NSZ, podle něhož má platit, že **stavební pozemek** se vymezuje vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl **dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci nebo k němu byl zajištěn jiný přístup**.

Komentář: požadavky na vymezení pozemků

A co se tedy rozumí tímto jiným přístupem ke stavebnímu pozemku? Když to přezneme, třeba i možnost, že na takovýto pozemek je zajištěn přístup prostřednictvím helikoptéry? Uvedené ustanovení je velmi vágní, při absenci podrobnějšího vymezení může být lehce zneužitelné.

Požadavky na umístění staveb

Novelou jsou mj. blíže řešeny požadavky na umístění staveb fotovoltaických výroben elektřiny a doplněna regulace staveb pro reklamu a reklamní zařízení.

U odstupů staveb je nově do § 144 zařazen odst. 3, podle něhož se **požadavky na odstupy staveb neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb či společně řešeného celku**.

Dále je v § 144c nově upraven koncept **pohody bydlení**.

Komentář: k umístění staveb

Nový § 144 odst. 3 NSZ není upraven zcela šťastně. Jednak může být zavádějící to, co se vlastně rozumí společně řešeným celkem, když jeho definici zákon neobsahuje, za druhé může toto znění narazit na rozpor se zvláštními právními předpisy, např. u požární bezpečnosti. Bylo by minimálně vhodné uvést do navrhovaného ustanovení dodatek, že se uvedené uplatní pouze tehdy, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak.

Pohoda bydlení, tak jak je upravena v § 144c NSZ, je nadbytečným ustanovením, neboť tato má být podle ustálené judikatury ve vztahu k povolování staveb každopádně bez dalšího zohledňována.

A jen dodatek k novému vymezení osob, na které dopadají ustanovení o přístupnosti, tak jak je uvedeno v § 13 písm. d) NSZ a propsáno do § 149 tohoto zákona upravujícího v rámci technických požadavků na stavby požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě. Přístupnost se podle nového vymezení nemá týkat osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace, ale osob se zdravotním postižením, což je projevem absolutní neznalosti příslušné normy. Ta dopadá nejen na osoby se zdravotním postižením, ale i na těhotné či kojící ženy a osoby pokročilého věku. Je tedy nutné vrátit se k původnímu vymezení.

Stavební řád – procesní souvislosti

Obecná a společná ustanovení

Podle nově navrhovaného ustanovení § 171 odst. 2 NSZ má platit, že **při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy, které již byly nebo měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace.**

Dále dochází k úpravě § 172 odst. 1 NSZ, která má nově uvádět, že podání podle této části je možné učinit v listinné nebo elektronické podobě, a to také prostřednictvím *portálu stavebníka*. **Je-li součástí podání dokumentace pro povolení záměru nebo jde-li o podání osoby, která má zpřístupněnou datovou schránku bez žádosti, lze podání včetně jeho příloh učinit jen jako digitální úkon.**

Ustanovení § 172 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ pak stanoví, že **nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.**

Uvedené má podle důvodové zprávy přispět ke zjednodušení a zrychlení povolování.

Komentář: obecná a společná ustanovení

Navrhovaná novela se snaží v oblasti veřejných zájmů důsledně zavést tzv. princip koncentrace, když uvádí, že veřejné zájmy, které již byly nebo měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace, se už v řízení u stavebního úřadu znovu neuplatňují, což má údajně zamezit opakovanému a neřídko protichůdnému posuzování těch samých otázek. Tento návrh má svou logiku, pokud jde o veřejné zájmy, které již byly při vydání územně plánovací dokumentace posouzeny. Ale vztahovat takovýto závěr i na veřejné zájmy, které „měly být“ při vydání územně plánovací dokumentace posouzeny, je v praxi neuchopitelné, resp. velmi snadno zneužitelné, a spíše než k zjednodušení to může vést k chaosu.

Nově formulovaná znění § 172 odst. 1 a 4 NSZ jsou pak ve vzájemném rozporu. Odst. 1 uvádí, že osoby, které mají ze zákona zpřístupněnou datovou schránku bez žádosti, mohou činit podání (kterým se podle správního řádu rozumí mj. i žádost) výlučně jako digitální úkon, stejně tak je-li součástí podání projektová dokumentace. Když si stavebník nebo autorizovaná osoba přečte toto ustanovení, zajásá, protože nabyde dojmu, že by bylo možné žádost (ať už o vydání povolení záměru stavebního úřadu nebo vyjádření či závazného stanoviska dotčeného orgánu) poslat spolu s dokumentací pro povolení záměru jen prostřednictvím datové schránky. To ale popírá odst. 4, podle něhož bezvýjimečně platí, že dokumentaci pro povolení záměru vloží do evidence elektronických dokumentací stavebník, a to dokonce včetně dokumentace zpracované kvalifikovanou osobou podle § 156 odst. 2 NSZ, u níž doposud takováto povinnost nebyla. Stavebník tak odpovídá za to, že nejpozději s podáním žádosti bude dokumentace vložena prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací. Pokud by dokumentace byla na příslušný úřad zaslána pouze prostřednictvím datové schránky, bylo by to nedostatečné, neboť stavební úřad ani dotčený orgán nemá povinnost ji za stavebníka do této evidence vložit.

Úkony před zahájením řízení

Předběžná informace

Novelou dochází k **rozšíření okruhu informací poskytovaných stavebním úřadem a dotčeným orgánem v rámci předběžné informace.**

Ustanovení § 174 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ uvádí, že *stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci*

- a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace či rekolaudace,
- c) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- d) o účastnících a dotčených orgánech ve vztahu k záměru,
- e) o souladu záměru s územně plánovací dokumentací,
- f) o požadavcích na výstavbu, které se podle § 137 odst. 4 nepoužijí, nebo o možnosti udělení výjimek podle § 138 odst. 1,
- g) o možnostech společného řešení požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 6.,
- h) o posuzování podstatných a nepodstatných změn stavby před jejím dokončením podle § 224.

Dotčený orgán poskytne podle navrhovaného § 174 odst. 2 NSZ tomu, kdo požádá v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci

- a) o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,
- b) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- c) o rozsahu nezbytné dokumentace a podkladů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu.

Navrhuje se též **poskytování předběžné informace ze strany obce a kraje** také do 30 dnů od požádání, a to o jejich stanovisku k záměru, případně o požadavcích, po jejichž splnění vydá obec či kraj se záměrem souhlas, a dále o požadavcích vyplývajících z územně plánovací dokumentace, kterou vydaly (navrhovaný § 174 odst. 3 NSZ).

Podle § 174 odst. 5 ve znění navrhovaném novelou platí, že **od předběžné informace se lze odchýlit pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností nebo na základě změny okolností či právních předpisů.** Ustanovení § 3 NSZ pak má platit obdobně.

Komentář: předběžná informace

Podle důvodové zprávy se předběžná informace může týkat všech požadavků, které mohou ovlivnit povolení a realizaci záměru. Rozšířením poskytování předběžných informací mohou žadatelé údajně získat komplexní představu o proveditelnosti záměru. Účelem má podle důvodové zprávy být zvýšení právní jistoty příjemce informací a posílení předvídatelnosti

správního rozhodování a zároveň možného snížení počtu žádostí o povolení záměrů, kterým by nebylo možné vyhovět.

Poskytování předběžné informace příslušnými subjekty jistě může napomoci pro získání lepší představy o celkové proveditelnosti záměru. Ale nesmíme zapomínat, že poskytování takovéto informace probíhá na základě stavebníkem předložených údajů o záměru, a to technického provedení záměru, které nemusí být tak konkrétní a podrobné jako výsledná projektová dokumentace pro povolení záměru. Na základě tohoto technického provedení záměru mohou tak být ze strany příslušných subjektů poskytnuty pouze obecné informace, což v praxi velmi často děje. Doplněný okruh informací, na něž je možné se prostřednictvím předběžné informace dotázat, v tomto směru nijak nevybočuje a také takto budou získávány pouze obecné informace, od nichž je pak samozřejmě možné se lehce odchýlit s odůvodněním, že příslušnému orgánu nebyly předloženy všechny potřebné informace pro náležité zhodnocení. Navíc, určité informace, např. o účastnících řízení, mohou být opravdu řádně určeny až po zahájení samotného řízení.

Pokud by stavebník doložil k žádosti o poskytnutí předběžné informace již kompletně zpracovanou projektovou dokumentaci, může sice získat komplexnější informace, ale velmi pravděpodobně se tak nestane do 30 dnů od jeho požádání, neboť tato lhůta je stanovena pouze jako lhůta pořádková a s jejím marným uplynutím nejsou spojeny žádné přímé důsledky. Obec a město stejně budou potřebovat dotazy projednat na svých zastupitelstvech, které se ale neschází tak často, aby bylo vůbec možné tyto termíny dodržet.

Také je potřeba si uvědomit, že u dotčených orgánů lze dotazy směřovat pouze vůči těm, které nebudou integrovány do státní stavební správy, což, jak již bylo výše řečeno, budou pouze ojedinělé případy.

Proč tedy čekat třeba půl roku na poskytnutí této informace s de facto nejistým výsledkem (pokud podkladem pro její získání bude obecnější technické provedení záměru), či možná s jistějším (na základě již kompletně zpracované dokumentace), ale následně muset zpracovanou dokumentaci případně upravovat, což celý proces prodrazí a prodlouží? Není lepší zpracované podklady konzultovat na příslušných orgánech přímo či již podat vlastní žádost a potřebné věci řešit v průběhu řízení?

Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

Novela upravuje jak vyjádření, tak závazné stanovisko dotčeného orgánu, u nichž určuje, že je vydává **dotčený orgán pouze tehdy, pokud tak stanoví jiný právní předpis**, a respektuje přitom úvodní § 1 odst. 3, § 2 a § 3 ve znění navrhovaném novelou NSZ.

Podle navrhovaného § 177 odst. 1 NSZ má žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko obsahovat kromě obecných náležitostí podle správního řádu **dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska**, identifikační údaje o záměru a popřípadě další náležitosti podle jiných právních předpisů.

Ustanovení § 178 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ uvádí, že dotčený orgán **vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem** vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů. V případě zrušení vyjádření nebo závazného stanoviska dotčený orgán vydá nové vyjádření nebo závazné stanovisko do 30 dnů od doručení jeho rozhodnutí o zrušení.

Podle nového § 178 odst. 2 NSZ má platit, že při **přezkumu závazného stanoviska** podle § 149 odst. 7 správního řádu nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko potvrdí nebo změní do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny.

Na to navazuje upravený § 178 odst. 3 NSZ, který uvádí, že nevydá-li nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, platí, že přezkoumávané závazné stanovisko potvrdil.

Změněný § 179a NSZ pak stanoví, že závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

Komentář: způsob vydávání vyjádření a závazných stanovisek

Podle důvodové zprávy tak dochází k racionalizaci podkladových aktů, což má přispět ke zjednodušení a zrychlení povolení. V první řadě je ale potřeba myslet na to, že tato úprava se týká pouze dotčených orgánů, které nebudou integrovány do státní stavební správy, což budou pouze ojedinělé případy.

Ve velké většině případů však budou dotčené orgány integrovány do státní stavební správy a to znamená, že zde nebude vydáván žádný podkladový akt a rozhodnutí vydaná úřadem rozvoje území bude tyto akty nahrazovat. V těchto situacích se neuplatní ustanovení o lhůtách pro vydání závazných stanovisek či vyjádření dotčených orgánů či případné fikci soulasného závazného stanoviska či vyjádření bez podmínek, které může nastat pouze u neintegrováných podkladových aktů. Tady budou platit pouze lhůty pro vydání výsledného rozhodnutí ve věci podle § 196 NSZ. Zde bude stejně potřeba, aby žadatel na stavební úřad podal již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru a vložil ji nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací. Kde je tedy ono proklamované ulehčení a zrychlení?

Nicméně, rovněž popsaná procesní ustanovení pro neintegrováné dotčené orgány nejsou dotažena a ve svém důsledku mohou stavebníkovi způsobit i problémy. Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko sice může obsahovat pouze dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, ale tato musí být stejně stavebníkem nejpozději s podáním žádosti vložena prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací ve smyslu § 172 odst. 4 NSZ. Takže pokud bude stavebník, potažmo projektant, následně oslovovat další dotčený orgán, nahraje pro něj do evidence elektronických dokumentací doplněnou verzi 2, která bude logicky obsahovat i část již řešenou s předchozím dotčeným orgánem. Pokud bude nutné řešit pro záměr podkladové akty od více dotčených orgánů, nikdy ve svém důsledku nemůže být naplněno ustanovení, že se dotčenému orgánu předkládá dokumentace

pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání (jeho) vyjádření nebo závazného stanoviska.

Novela sice striktně zavádí lhůtu 30 dnů pro vydání podkladového aktu dotčeného orgánu od úplné žádosti a vypouští možnost jejího prodloužení o dalších 30 dní, na druhou stranu ji zavádí i ve vztahu k prověření těchto aktů ze strany nadřízeného dotčeného orgánu, což může jít i proti zájmům stavebníka. Pokud by totiž stavebník získal od dotčeného orgánu negativní závazné stanovisko, stavební úřad mu následně jeho žádost o povolení záměru rozhodnutím zamítne a stavebník by jej napadl odvoláním, nadřízený dotčený orgán si může klidně „ulehčit práci“ tím, že nechá lhůtu pro potvrzení či změnu tohoto aktu marně uplynout a takto negativní závazné stanovisko potvrdí. Toto je skutečně cílem novely?

Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury

Upravené ustanovení § 180 odst. 3 NSZ uvádí, že **součástí žádosti je dokumentace pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření**.

Podle § 181 odst. 1 ve znění upraveném novelou NSZ platí, že vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury **vydává vyjádření k záměru do 30 dnů**.

Nový § 181 odst. 5 NSZ stanoví, že nevydává-li vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vyjádření k záměru ve lhůtě pro jeho vydání, **považuje se za souhlasné a bez podmínek**.

Komentář: nové vyjadřování síťářů

Maximální lhůta 30 dní pro vydání vyjádření „síťáře“ a fikce souhlasného vyjádření bez podmínek je určitě posunem vpřed. Do konce roku 2030, do kdy je prodloužován částečný bypass ve smyslu § 334b NSZ, není problémem ani předkládání dokumentace pouze v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření. Jakmile už ale budou „síťáři“ opět (funkčně) napojeni na *portál stavebníka*, mohou být s rozsahem dokumentace stejné problémy jako u dotčených orgánů.

Řízení o povolení záměru

V rámci úpravy řízení o povolení záměru přináší novela více (větších i menších) změn, my se zaměříme zejména na ustanovení o posuzování záměru a lhůty pro vydání rozhodnutí.

Posuzování záměru

Ustanovení § 173 NSZ o posuzování návrhu má znění upravené novelou znít následovně

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr

- v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavitelného území,*
- cíli a úkoly územního plánování zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec územní plán,*
- požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s výjimkou požadavků, které se podle § 137 odst. 4 nepoužijí, požadavků, které jsou nebo budou*

řešeny společně na základě plánovací smlouvy s obcí podle § 137 odst. 6, požadavků, z nichž byla povolena výjimka podle § 138 odst. 1, a požadavků, u nichž bylo stanoveno odchýlné řešení podle § 138 odst. 2,

- požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,*
- požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,*
- ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,*

které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech podle zásad uvedených v § 1 odst. 3 a § 1a odst. 1 a 2.

(2) Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území pořídil, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, **se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace**, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší cíle a úkoly územního plánování ani jiné veřejné zájmy a nedotkne se nepřiměřeně jiných osob.

(3) **Při posuzování požadavků na výstavbu stavební úřad vychází z projektové dokumentace, za jejíž obsah odpovídá projektant,** a z pravidel uvedených v § 137. Nelze-li zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací, nebo je-li jejich splnění technicky, funkčně či ekonomicky nepřiměřené, považuje stavební úřad tyto limity za splněné, pokud stavebník prokáže, že provedl všechna opatření k jejich dosažení, která lze po něm rozumně požadovat nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území...

(5) Při posuzování souladu záměru s požadavky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury stavební úřad vychází z údajů uvedených v digitální technické mapě. **Má se za to, že sítě, které nejsou uvedeny v digitální technické mapě, neexistují a případné následky jdou k tíži vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury...**

(7) **Stavební úřad posuzuje splnění podmínek podle odstavce 1 ke dni podání žádosti; to platí i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení...**

Nově navrhovaný § 193a NSZ pak upravuje posuzování záměru v zastavitelném území, které je definováno v § 12 písm. h) ve znění upraveném novelou jako území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy, koridory pro stavební záměry a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121.

Komentář: kritéria pro posuzování záměru

Určitá nově stanovená kritéria, podle nichž se bude stavební úřad při posuzování záměru řídit, jsou přínosná, zejména důraz na digitalizaci infrastruktury a na digitální technickou mapu jako základní zdroj informací pro plánování a přípravu výstavby, z něhož mohou stavebníci spolehlivě vycházet, což dnes v praxi působí nemalé problémy. Novela na to reaguje tím, že stavební úřad má při posuzování požadavků vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vycházet z údajů uvedených v digitální technické mapě, **přičemž se uplatní fikce neexistence sítí, které v ní nejsou uvedeny.**

Pozitivem je také favorizace právní jistoty stavebníka obsažená v § 193 odst. 7, kde se počítá s tím, že **stavební úřad posuzuje splnění podmínek ke dni podání žádosti, bez** ohledu na případné pozdější změny, nikoli až ke dni vydání výsledného rozhodnutí, jak je tomu dopsud.

Další nově stanovená kritéria spíše vyvolávají dojem, že stavební úřad má stavbu hlavně povolit, bez ohledu na ochranu veřejných zájmů. To se projevuje jak v co nejmírnějším posouzení a hodnocení veřejných zájmů, které by mohly být záměrem dotčeny, při současném přednostním zohledňování ekonomických kritérií (již detailně popsáno pod bodem 2.2.), tak v deregulaci zákonných požadavků na výstavbu s možností jejich rozmělnění v městských předpisech všech krajských měst (již detailně popsáno pod bodem 4.), a v neposlední řadě též nově stanovenou možností odchýlení se od územního plánu upravenou v § 193 odst. 2. Stačí, když k takové odchylce bude mít stavebník souhlas rady města či obce a případně vlastníka, pokud by se stavba realizovala na cizím pozemku, aniž by občané města či obce měli možnost zúčastnit se projednání této změny a vznášet proti tomu svoje výhrady. Zákon sice stanoví, že odchýlení bude možné pouze tehdy, pokud se nepřiměřeně nedotkne jiných osob, ale to je pojem formulovaný velmi obecně, takže prakticky to snadno může vést ke zneužívání. A to má být pak v pořádku?

Jak již bylo několikrát popsáno, logicky se tímto ještě více zvýší odpovědnost autorizované osoby za zpracovanou dokumentaci, garantující, že stavba je bezpečná a ochrana veřejných zájmů je dostatečně zajištěna. Tím spíše, že podle § 162 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace s právními předpisy a podle § 193 odst. 3 pak za její obsah.

Lhůta pro vydání rozhodnutí

Lhůtu pro vydání rozhodnutí upravuje § 196 NSZ, který v odst. 1 uvádí, že stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby a do 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech. Tyto lhůty může stavební úřad před jejich uplynutím prodloužit usnesením poznamenaným do spisu z důvodů uvedených v odst. 2 o dalších 30 či až 60 dnů. Novelou NSZ se ale nic nemění na znění § 196 odst. 4 NSZ, které stále stanoví, že lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.

Nově navrhovaný § 196 odst. 5 NSZ pak stanoví, že **pokud stavební úřad nerozhodne o žádosti ve stanovených lhůtách, vrátí stavebníkovi správní poplatek zaplacený podle zákona o správních poplatcích** (zákon č. 634/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Komentář: lhůta pro vydání rozhodnutí

I nadále tedy platí, že pokud stavebník podá neúplnou žádost o povolení záměru a stavební úřad jej v souladu s § 185 NSZ následně vyzve k jejímu doplnění (nikoliv však v případě absence podkladových aktů dotčených orgánů, které nebudou integrovány do státní stavební správy, a absence vyjádření

vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury, které si podle novely má stavební úřad obstarat sám), bude lhůta pro vydání rozhodnutí stavebnímu úřadu běžet až od odstranění vad a tedy podání úplné žádosti. Tento postup může řízení o povolení záměru paradoxně prodlužovat.

Novela sice uvádí, že při nedodržení lhůty stavební úřad vrátí stavebníkovi zaplacený správní poplatek za podání příslušné žádosti, ale ani toto bohužel nemusí být zárukou pro jasné dodržení lhůty. **Tím spíše, že stavební úřad má možnost obecně přerušit probíhající řízení i z dalších důvodů podle správního řádu, např. v případě řízení o předběžné otázce (což může trvat i delší dobu), a pak ve smyslu § 65 odst. 1 správního řádu po dobu, co je řízení přerušeno, lhůty pro vydání rozhodnutí stejně neběží (tzv. princip stavení lhůty).** Pro stavební úřad tedy není nic jednoduššího, než zmíněný institut před uplynutím lhůty využít a nemuset takto vracet zaplacený správní poplatek.

Kolaudace se svěruje i do rukou autorizovaným inspektorům

Ustanovení § 230 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ uvádí, že stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. **Kolaudační rozhodnutí vydává stavební úřad, nebo s výjimkou vyhrazených staveb autorizovaný inspektor.**

Komentář: kolaudace autorizovaným inspektorem

Novela zavádí využití autorizovaného inspektora pro kolaudaci staveb. Je možné, že tento postup ve svém důsledku zbaví stavební úřady břemena, je ale otázkou, zda se skutečně jedná o jedinou možnost, jak lze kolaudace ulehčit a zajistit tak řádnou ochranu veřejných zájmů. ČKAIT již delší dobu volá po jasnější a přehlednější úpravě kolaudace staveb. Ty by měly být kolaudovány nejen podle dokumentace pro povolení stavby, ale i podle dokumentace skutečného provedení stavby. Tato dokumentace skutečného provedení v současném stavu zcela chybí a je nutné ji navrátit do systému vyhlášky o dokumentaci staveb. Dokumentace skutečného stavu by měla být také archivována na *portálu stavebníka*, neboť tvoří důležité propojení vystavěného prostředí s ohledem na zákon o BIM, s DTM a ČÚZK. To vše je bez DSPS takřka nemožné. Pokud nebude tento zásadní nedostatek NSZ napraven, stavební úřady ani dotčené orgány stále nebudou mít prakticky co kontrolovat a po kolaudaci mohou vznikat složité právní spory mezi stavebníkem a ostatními účastníky stavebního řízení, čemuž nepomůže ani využití autorizovaného inspektora pro kolaudace staveb (vyjma těch vyhrazených).

Praktičtější pro tuto oblast by bylo její propojení s pojišťovnami, jak dokládají zkušenosti ze zahraničí, možností autorizovaného inspektora zpracovat podklady pro kolaudaci, jejichž správnost při jednoznačně upraveném řízení o užívání následně překontroluje stavební úřad při vydání výsledného kolaudačního rozhodnutí.