

# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

**JUDr. Tomáš Kalenský**  
**Mgr. Denisa Vaňková**

**HAVEL & PARTNERS**

**26. listopadu 2024**

# PŘEHLED HLAVNÍCH OBLASTÍ ZMĚN

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

# INSTITUCIONÁLNÍ ZMĚNY



## STAVEBNÍ ÚŘADY

- Nakonec (po novele 152/2023 Sb.) **nevznikla jednotná státní stavební správa** po vzoru ČÚZK a katastrálních úřadů
- Jsou zachovány SÚ v obecních a krajských úřadech (§ 30)
  - dílčí změna u **obecních SÚ** (§ 30 odst. 2, 3 a vyhláška č. 130/2024 Sb.)
  - **KÚ** jsou nově stavebním úřadem v 1. stupni (§ 34) u
    - záměrů EIA
    - výroben energie z OZE a vodních děl
- Specializovaný státní Dopravní a energetický stavební úřad (**DESÚ**) pro vyhrazené stavby v gesci MD/MPO (§ 32a, 32b)
- **Jiné stavební úřady** (§ 35) – MO, MV, MS

## DOTČENÉ ORGÁNY

- Procesní integrace výstupů dotčených orgánů do jediného **koordinovaného závazného stanoviska** (§ 176)
- U podkladových aktů DOSS **fikce souhlasu**, viz § 178 odst. 3: *Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.*

(To neplatí pro záměry EIA a ZS dle ZOPK)

- Možnost využití **součinnosti** dle § 8 odst. 2 správního řádu mezi obory i úřady
- Přetrvává možnost vydat **vyjádření** nebo **sdělení** podle části IV. správního řádu na žádost stavebníka

## DOTČENÉ ORGÁNY – PŘÍKLADY ŘEŠENÍ A ZMĚN V NOVELE

- **ÚPD** – plná institucionální integrace, zrušení závazného stanoviska dle § 96b SZ 2006
- **Pozemní komunikace** – plná institucionální integrace, SÚ sám posuzuje otázky napojení na PK a další jako silniční správní úřad (§ 10/4 ZPK)
- **Požární ochrana** – kategorizace staveb (§ 39), tj. částečná plná institucionální integrace do SÚ pro kat. 0 a I a ve zbytku závazné stanovisko HZS ČR pro kat. II a III (dle požárního rizika)
- **Památková péče** – i nadále závazné stanovisko orgánu státní památkové péče + podkladové vyjádření NPÚ a zároveň procesní integrace do koordinovaného závazného stanoviska
- **Ochrana veřejného zdraví (hygiena)** - závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – krajské hygienické stanice
- **ZOPK, ZPF, ochrana vod, ovzduší, lesy, odpady ad.** – jednotné environmentální stanovisko (**JES**) a zároveň procesní integrace do KZS

## JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO („JES“)

- Další zcela nový zákon s doprovodnými novelami (č. 148/2023 Sb.)
- Shrnuje množství současných podkladů v oblasti ŽP do **jediného ZS**
- Aplikuje se na všechny záměry vyžadující povolení záměru, **kromě chráněných území podle ZOPK**
- Může zahrnovat i **EIA**
- Integrováno do jediného koordinovaného ZS všech dotčených orgánů, pokud nebude obsahovat ZS EIA



## AKTY INTEGROVANÉ DO JES (§ 2/1 JES)

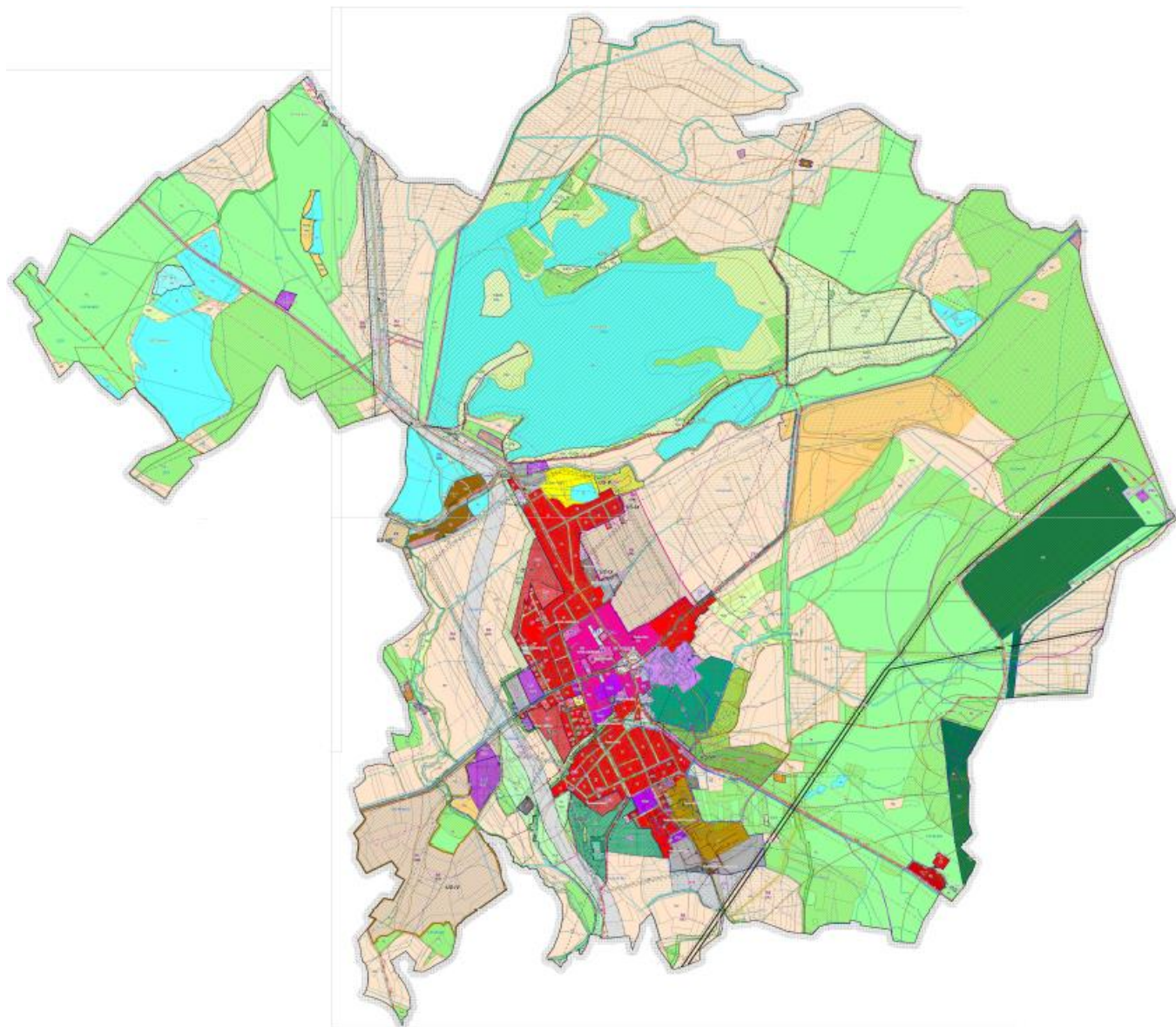
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách
- Zákon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



## LHŮTY PRO VYDÁNÍ VYJÁDŘENÍ, ZS A JES

- **Pro vyjádření a závazná stanoviska (§ 178)**
  - Do 30 dnů + 30 dnů na složitý případ
  - Jinak **fikce souhlasu** (§ 178 odst. 3)
  
- **Pro vyjádření vlastníků veřejné infrastruktury (§ 181)**
  - Do 30 dnů + 30 dnů na složitý případ ale bez fikce souhlasu
  
- **Pro JES (§ 5 ZJES)**
  - KÚ a MŽP - do 60 dnů + 30 dnů s ohledem na okolnosti záměru
  - ORP - do 30 dnů + 30 dnů s ohledem na okolnosti záměru
  - Jinak se uplatní **fikce souhlasu** (§ 178 odst. 3)

# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ



## HIERARCHIE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH DOKUMENTACÍ (ÚPD)

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

**Všechny tři stupně jsou ve vztahu vzájemné nad/podřazenosti**

**Všechny jsou závazné a přímo umožňují rozhodování v území!**

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

## PLÁNOVACÍ SMLOUVY (§ 130 a násl. NSZ)

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



# STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ

## STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ V NSZ

- **Samostatná část čtvrtá zákona (§ 137 – 169)**
  - Hlava I – Požadavky na výstavbu
    - Požadavky na vymezení pozemků – pro povolování i ÚPD
    - Požadavky na umístování staveb – pro povolování i ÚPD
    - Technické požadavky na stavby – pouze pro povolování
    - Výjimky – pro povolování i ÚPD
  - Hlava II – Požadavky na výrobky pro stavby
  - Hlava III – Systém stavebně technické prevence
  - Hlava IV – Činnosti ve výstavbě
  - Hlava V – Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb

# NOVÁ VYHLÁŠKA O POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

- **Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu**
  - **Liberálnější** oproti původním vyhláškám č. 268/2009 Sb. a č. 501/2006 Sb.
    - Nově nastavené odstupy budou umožňovat zahuštění zástavby
      - upuštění od „sklopných výšek“, zůstávají 2 m od hranice pozemku a požadavek na soulad se stavební čarou
    - Redukce požadavku na proslunění
      - zůstává pouze u pobytových místností staveb pro sociální služby a herny MŠ (s výjimkou lesních školek)
      - jinak požadavky na osvětlení a stínění vychází z technické normy → možnost rekolaudace některých ateliérů na byty
    - Redukce požadavku na počet parkovacích stání (příloha č. 1)
      - možnost procentuální korekce v ÚP nebo RP
      - U bydlení stačí 1 parkovací místo na 120 m<sup>2</sup> podlahové plochy (dříve 2 stání na byt nad 70 m<sup>2</sup>)

# NOVÁ VYHLÁŠKA O POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

## ■ Velká sídla (§ 91)

- Praha a sídla krajů
- V rámci zastavěného území se **požadavky na umístování staveb a vymezení pozemků [všechny?]** nepoužijí na stavby ve velkých sídlech ve stavebních prolukách,
  - jedná-li se o stavbu, jejíž parametry odpovídají úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně a stejného půdorysného rozsahu a s ohledem na stavební čáru;
  - nedojde-li současně k ohrožení bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí a
  - je-li v souladu s podmínkami územně plánovací dokumentace.





## DALŠÍ JIŽ VYDANÉ VYHLÁŠKY K NSZ

- Vyhláška č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů
- Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb
- Vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona
- Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Vyhláška č. 190/2024 Sb., o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy
- Vyhláška č. 227/2024 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury

## ROZDĚLENÍ STAVEB

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

## PROCESNÍ ZMĚNY

# STAVBA POVOLENA

rozhodnutím odboru výstavby

ze dne:....., č.j. výst.:.....

Jméno stavebníka: .....

Místo stavby: .....

.....

Razítko - podpis

.....

## NOVÝ PROCES POVOLOVÁNÍ

Rozhodnutí o umístění stavby – územní řízení

Stavební povolení – stavební řízení

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

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

## PODROBNOST DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU (§ 158)

- **Dokumentace pro povolení záměru musí obsahovat** *(tj. nesmí obsahovat nic více než)* urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.
  - **tj. jako dřívější DÚR + statika a požární bezpečnost**
  - **mizí dokumentace pro stavební povolení**
  - **blíže viz vyhláška č. 131/2024 Sb.**

## LHŮTY PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ

- **Pro podklady – VIZ SLIDE 9 (§ 178, § 180 SZ a § 5 ZJES)**
- **Pro vydání rozhodnutí o povolení záměru (§ 196)**
  - Jednoduché stavby do 30 dnů
  - Ostatní stavby do 60 dnů
  - Možnost prodloužit o 30 až 60 dnů

**X Oproti podkladům DOSS nebylo přijato žádné zvláštní opatření proti nečinnosti**

## ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ (§ 212)

- Povolení se vydá jako **první úkon v řízení**, pokud:
  - obec má vydaný územní plán,
  - nejde o záměr EIA,
  - nejde o záměr vyžadující povolení výjimky,
  - stavba je souladná s právem (§ 193),
  - stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

## ÚČASTENSTVÍ (§ 182)

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



## PLNÁ APELACE (§ 225 odst. 1)

- „Zákaz ping-pongu“
  - Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část **změní**.
- **tj. sám odstraní vady, doplní případně dokazování a sám meritorně a pravomocně rozhodne**

## DODATEČNÉ POVOLENÍ (§ 255)

- **Dodatečné povolení, příp. i kolaudace** – pro nepovolené stavby, pokud bude do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění podána žádost o povolení, stavba splňuje podmínky pro povolení a povinný prokáže splnění podmínek podle § 193 a dále:
  - a) ~~jednal v dobré víře~~ (věcná novela vypustila)
  - b) stavba **nevyžaduje povolení výjimky ze zákazů** podle jiného právního předpisu
  - c) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu **(ledaže s ní souhlasí přímo dotčení účastníci)**
  - d) uhradil **pokutu** za přestupek

## ZMĚNY V OBLASTI SOUDNÍHO PŘEZKUMU

- Přednostní projednání **s nejvyšším urychlením** u žalob s odkladným účinkem (§ 308)
- Lhůta pro podání žaloby činí **1 měsíc** s možností doplnění žalobních bodů do dalšího měsíce (§ 306)

## DIGITALIZACE STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 267 an.)

- *Cílem vybudování efektivního a funkčního digitálního systému, který usnadní proces všem účastníkům stavebního řízení, kdy již nebude potřeba obcházet úřady, ale vše bude možné vyřídit online.*

### → Informační systém stavebního řízení (ISSŘ) a Portál stavební správy

- **Aktuálně v zásadě nefunkční, zejména ISSŘ**
- Poslední informace z listopadu 2024
  - novela SZ (sněmovní tisk č. [832](#)) = „bypass“ digitalizace SŘ → SÚ mohou v přechodném období do 1. 1. 2028 využívat staré systémy (Vita)
  - schváleno PS v prvním čtení, na Senát jde 10. 12.
  - již nemá dojít k opravě ISSŘ, ale vytvoření nového
  - opravený portál stavební správy by měl být nadále využíván pro podávání žádostí a projektových dokumentací



## PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

## PŘECHODNÁ USTANOVENÍ – ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ (§ 316 an.)

- Platí obecné pravidlo, že **ÚAP a ÚPD vydaná podle SZ 2006 se považují za ÚAP a ÚPD vydané podle NSZ** (s výjimkami).
- Části ÚPD vydané podle SZ, které **nemohou být podle NSZ její součástí**, se nepoužijí a při **nejbližší změně musí být z této vypuštěny** (§ 324).
- **ÚPD schválené před 1. 1. 2007**: Pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové ÚPD, která je nahrazuje, nejpozději však 31. 12. 2028 (do tohoto data je nezbytné vydat nové ÚPD)
- **Změna ÚP schváleného před 1. 1. 2007** se dokončí podle dosavadních předpisů, pokud bylo schváleno zastupitelstvem pořízení změny ÚP před nabytím účinnosti NSZ a současně již zastupitelstvo rozhodlo o pořízení nového ÚP (např. Praha a souběžné pořizování MPP i změn ÚP HMP)
- **Pořizování nového nebo změny ÚP** a fáze zahájené před nabytí účinnosti NSZ jsou upraveny v § 323 – dokončit celý proces podle dosavadních předpisů lze, pokud bylo **zahájeno VP nebo opakované VP** (stanovisko MMR)

## PŘECHODNÁ USTANOVENÍ – SPRÁVNÍ A SOUDNÍ ŘÍZENÍ (§ 330 an.)

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

## PŘECHODNÁ USTANOVENÍ – PODKLADY PRO ROZHODNUTÍ

- **Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska **vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření** vydaná přede dnem nabytí účinnosti NSZ se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních podle NSZ.
  - Tyto podklady **stavební úřad nepřezkoumává** a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje (tzn. tyto podklady jsou využitelné i nadále – není třeba je zajišťovat znovu po nabytí účinnosti NSZ).
  - Je tomu tak i v případě JES.
- Pro žádosti o povolení záměru podané **do 30. 6. 2027** lze využít i **(projektové) dokumentace zpracované dle dosavadních právních předpisů** (§ 329).
  - Požadavky na tyto dokumentace přezkoumává stavební úřad podle dosavadních právních předpisů (např. DÚR však musí být logicky částečně dopracována).



## Děkujeme Vám za pozornost!

**JUDr. Tomáš Kalenský**

**Mgr. Denisa Vaňková**

**HAVEL & PARTNERS**

**HAVEL & PARTNERS**

E: [tomas.kalensky@havelpartners.cz](mailto:tomas.kalensky@havelpartners.cz)

M: +420 603 196 812

LI: [www.linkedin.com/in/tomaskalensky/](http://www.linkedin.com/in/tomaskalensky/)

E: [denisa.vankova@havelpartners.cz](mailto:denisa.vankova@havelpartners.cz)

M: +420 734 497 361

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



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



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



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



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



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

