

STAVEBNÍ ZÁKON

s komentářem a souvisejícími předpisy

5. aktualizované vydání (červenec 2019)

1. aktualizace k 1. 1. 2023

Informace k novému stavebnímu zákonu

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, má kromě vybraných již účinných ustanovení nabýt účinnosti dnem 1. 7. 2023, ale vzhledem k absenci prováděcích vyhlášek se bude datum zřejmě posouvat. Má 335 paragrafových ustanovení, tedy o 137 paragrafů více oproti zákonu č. 183/2006 Sb., který je účinný v současné době, a obsahuje 9 příloh oproti jediné příloze stávajícího zákona. Otázka uživatele je zřejmá – umožní tento zákon rychlejší a jednodušší postupy povolování staveb než zákon č. 183/2006 Sb.?

Bohužel, autor příspěvku se obává, že nikoliv, jak deklaroval již u novel stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a č. 225/2017 Sb. a rovněž u vlastního stavebního zákona.

A) Nový zákon zmocňuje Nejvyšší stavební úřad v § 333 k vydání vyhlášek (prozatím nejsou známy) ve 25 případech pro konkrétní ustanovení zákona. Navíc nejsou známy vyhlášky pro zpracování dokumentace stavby, zařízení, terénní úpravy, veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšná opatření. Otázkou, a to zásadní, je, jak se podaří sladit tak velké množství úkonů, z nichž některé jsou rozporné. Například mobilní domy jsou jednoznačně movitým majetkem a nemají charakter nemovitostí nebo staveb, viz zahraniční úpravy.

Povolování v předložené novele ze dne 19. 10. 2022 č. 195/2022 vládě nezaručuje rychlejší povolování a výstavbu. Daná předloha je podle České komory architektů, Svazu podnikatelů ve stavebnictví, Hospodářské komory, městských samospráv a Asociace developerů komplikovaná, z tohoto titulu vyzývají vládu, aby ji neprojednávala a vrátila ministerstvu k přepracování.

Příslušné ministerstvo se zaměřilo na digitalizaci, ale jak minulá vláda, tak nová toho v digitalizaci věcně moc neudělala. Pro zrychlení je důležitější integrace povolování, např. proč má poskytovat hygiena závazné stanovisko, závazné stanovisko Agentury na ochranu přírody a krajiny, orgánu památkové péče i v ochranných pásmech rezervace. Povolení záměru pak nemůže být vydáno v jednom řízení a s jedním razítkem. Orgány mající v gesci ochranu životního prostředí navrhuji tzv. jednotné environmentální stanovisko (JES). Otázkou je, zda zvýší počet úředníků a náklady na jejich zařazení.

B) Koncept digitalizace Portál stavebníka, geoportál územního plánování při dnešních cca 700 stavebních úřadů, 205 detašovaných pracovištích obcí s rozšířenou působností, kde jsou i archivy, nemůže být jednoznačný.

Zákon č. 283/2021 Sb. byl v Poslanecké sněmovně schválen 104 hlasy (přehlasováním senátního veta). Nová sněmovna se snaží napravit hlavní nedostatky přijatého znění dílčí novelizací č. 195/2022 Sb. předloženou Ministerstvem pro místní rozvoj ze dne 7. 4. 2022 a odložením účinnosti některých ustanovení zákona.

Návrh novely ruší zřízení Nejvyššího stavebního úřadu a soustavy krajských stavebních úřadů. Zůstává tedy staronové uspořádání stávající soustavy stavebních úřadů a má být posílena pravomoc Ministerstva pro místní rozvoj za účelem jednotného, předvídatelného a přezkoumatelného rozhodování.

V návrhu je zachován Specializovaný a odvolací stavební úřad ve věcech vyhrazených staveb vymezených v příloze č. 3 zákona č. 283/2021 Sb. Mezi stavby, o nichž bude rozhodovat SOSÚ, mají být nově přiřazeny silnice I. třídy a stavby výrobních a skladovacích prostor o rozloze nejméně 100 ha.

C) Rozhodování ve stavebních řízeních bude vráceno na obecní úřady, které budou příslušné jako stavební úřady v prvním stupni u všech staveb, pokud k nim nejsou příslušné krajské úřady nebo SOSÚ.

Krajské úřady budou rozhodovat jako stavební úřady v prvním stupni při povolování staveb vyžadujících stanovisko EIA a dále u záměrů, u kterých probíhá vyvlastňovací řízení, a u významných vodních děl. V upravovaném znění se uplatňuje tzv. princip integrace, který spočívá v nahrazení dílčích pobočných procesů (např. na úseku ochrany životního prostředí) jediným povolovacím řízením v režii stavebních úřadů. Návrh zákona o jednotném povolování v oblasti životního prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (ZJEZS) přináší procesní integraci na úseku ochrany přírody (od ochrany vod po vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu (ZPF)). O vydání tohoto sjednoceného stanoviska by mohl požádat před samotným řízením (stavebník), nebo si jej vyžádá stavební úřad.

Rozsah fikce – závazné stanovisko nebude platit marným uplynutím stanovené lhůty, u environmentálního závazného stanoviska nebude platit ani po marném uplynutí 60 nebo 90 dnů – složité případy, které to budou, není uvedeno v návrhu novely zákona.

D) Současný smíšený model veřejné správy se na úseku stavebního práva nemění, zůstává cca 700 stavebních úřadů pro 6 250 obcí.

E) Zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., mění konkrétně § 312 až § 314 a ruší přechod pracovníků na krajské státní úřady a Nejvyšší stavební úřad. Dále uvádí přechodné období od 1. 7. 2023 do 1. 7. 2024. Paragraf 312 odst. 4 nabývá účinnosti 1. 1. 2023.

F) Stavby obnovitelných zdrojů

Jedná se o stavby obnovitelných zdrojů energie do 50 kW. Zde nebude třeba povolení stavebního úřadu ani licence Energetického regulačního úřadu.

Zjednodušení se týká fotovoltaických elektráren na střechách bytových domů, rodinných domů a budov firem. Nebude se posuzovat vzhled stavby.

G) Datové schránky a správní řízení

Zákon o elektronických úkonech u některých typů listinných dokumentů výslovně vylučuje jejich konverzi do digitální podoby. Jedná se o technické výkresy a geometrické plány.

H) Změna stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Od poloviny roku 2023 bude fungovat pouze Specializovaný a odvolací stavební úřad (SOSÚ) pro velké infrastrukturální stavby. Ostatní stavby budou až do 30. 6. 2024 podléhat povolování podle dosavadních předpisů. Nový stavební zákon měl zjednodušit zdoluhavý systém povolování staveb. Občané, stavebníci ani stavební firmy se ale proklamovaného jednoho razítka, jednoho transparentního řízení, cesty na jeden úřad a zákonem vymahatelných lhůt nedočkají. Naopak přibude nové zelené superrazítko a jeden úřad navíc. Změny vyvolali též starostové obcí, aby nepřišli o svůj vliv na stavební řízení, jejich argumentace – kolikrát za život jde občan na stavební úřad – je však lichá. Bohužel, tím se ztratily jasné lhůty – neprošel rozsah právní fikce – marného uplynutí zákonné lhůty. Navíc zůstane 600 malých stavebních prvoinstančních úřadů proti dnešním cca 700 (z toho je 205 obcí s rozšířenou působností).

I) Nepřehledný právní řád

K zákonu 183/2006 Sb. bylo nezbytné vést v patrnosti odkazy na 33 dalších zákonů (viz zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů). K zákonu č. 283/2021 Sb. je v zákoně č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona, těchto odkazů již 58. Žádné zjednodušení se nekoná. Ministerstvo vnitra chce zrušit přes 6 000 zákonů a vyhlášek, prozatím nezrušilo žádnou. Rušení se nepovedlo ani předchozí vládě (ministr vnitra Jan Hamáček), která měla za cíl zrušit pouze 800 těchto položek. Již patnáct let připravuje Ministerstvo vnitra tzv. eSbírky, zatím bez reálného výsledku. Tento postup by umožnil zjednodušení a zpřehlednění právního řádu ČR, který je složitý a nepřehledný, není srozumitelný a přesný a je zatížen neúměrným množstvím novel všeho druhu. V ČR je i dobrý záměr možno umoznit pripominankovanim.

J) Nemovitosti, jejichž vlastníci nejsou v katastru nemovitostí dostatečně identifikováni, propadnou podle občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) k 1. 1. 2024 státu. Chyby jsou často v dědickém řízení – nemovitosti nebyly zahrnuty do dědického řízení a jsou vedeny na původního majitele, nebo dědicové neexistují.

Od 1. 1. 2021 je účinná nová právní úprava pro soudní znaleckou činnost, zákon č. 254/2019 Sb. Vyhlášky byly vydány až 7. 12. 2020.

Odměna znalce je max. 450 Kč/hod, soudce mezi 555 až 1160 Kč/hod. Znalec ale musí zaplatit provoz své kanceláře, sociální a zdravotní pojištění a další výdaje. Mimoto, na druhé straně jsou značně vysoké sankce za vadný posudek. Z tohoto důvodu znalci neobnovují, resp. ukončují, znaleckou činnost.

K) Lhůty

Ve stavebním zákoně jsou lhůty rozdílné, neboť souhlas fikcí se nevztahuje na orgány ochrany životního prostředí. U složitějších stavby může jít až o devět zákonů. Když nedodrží lhůty, nestane se nic. Pokud by se zde uplatňovala fikce souhlasu, více se zahltí soudy, protože občané – stavebníci se budou odvolávat. Od počátku roku 2024 by se měla stavební povolení vyřizovat digitálně – ne všichni občané však mají internet, nebo budou schopni žádost zpracovat. Snížení počtu prvoinstančních stavebních úřadů (nyní 700) se nekoná, problém bude u vyřizování stavebních povolení u žádostí u vodních děl a všech inženýrských sítí, které se dotknou většího počtu pozemků. A to neuvádím výstavbu vysokorychlostních železnic. Postupně odcházejí do důchodu starší inženýři, mladí však nejsou na technických oborech vychováni v dostatečném počtu. Přesvědčení, že úředníky pohlídá digitální stopa, je nezdravě optimistické.

V zákoně je uveden apelační princip, takže odvolací úřady už nebudou vracet rozhodnutí nižší instanci, jako je tomu doposud. U rodinného domu je základní lhůta pro rozhodnutí 30 dnů, kterou je možné v odůvodněných případech prodloužit o dalších 30 až 60 dnů. Důsledné dodržování lhůt je zcela klíčové, přesto se nedodržují.

V ČR je sto jednohlavých stavebních úřadů (s jednou úřední osobou). Vedle digitalizace bude možné zaslat žádosti poštou nebo využít osobní návštěvy. Černé stavby by měl řešit stát – obec nemá sbor právníků a finanční prostředky. Rušením duality územního a stavebního řízení se lhůty mohou, resp. měly by se, zkrátit.

L) Evropská unie

Nelze opomenout předpisy Evropské unie, speciálně nařízení Evropského parlamentu a Rady, která nabývají účinnosti dnem schválení, např.

- a) nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh,
- b) nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 347/2013 ze dne 17. dubna 2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě,
- c) nařízení Evropského parlamentu a (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě.

STAVEBNÍ ZÁKON
s komentářem
a souvisejícími předpisy

5. aktualizované vydání

Ing. Jiří Blažek

Vydalo nakladatelství ANAG
Odpovědná redaktorka Mgr. Lenka Babůrková
Sazba Vratislav Vávra
Autorská uzávěrka 17. června 2019
Tisk a vazba Profi-tisk group s. r. o.
Kyselovská 125, 783 01 Olomouc
ISBN 978-80-7554-225-0

ANAG, spol. s r.o.
Kollárovo nám. 698/7, 779 00 Olomouc
tel.: 585 757 411, fax: 585 418 867
e-mail: obchod@anag.cz
www.anag.cz