

PRŮVODCE HLAVNÍMI ZMĚNAMI NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

(municipální úroveň)



Stručný **Průvodce hlavními změnami nového stavebního zákona (municipální úroveň)** vznikl v rámci Národního plánu obnovy (NPO), Komponenty 4.1, Subkomponenty 4.1.1, projektu č. CZ31.7.0/0.0/0.0/23_107/0008583

Národní plán obnovy (NPO) v České republice hraje klíčovou roli v oblasti stavebnictví a veřejných investic, zejména v kontextu změny stavebního práva. Tento plán, který je součástí širšího rámce pro obnovu a modernizaci ekonomiky, se zaměřuje na zefektivnění a zjednodušení procesů veřejného zadávání a podporu udržitelného rozvoje.

NPO představuje zásadní krok k modernizaci českého stavebnictví a efektivnímu využívání veřejných prostředků. Průvodce se svým obsahem zaměřuje především na praktické srovnání hlavních procesních změn se zaměřením na úroveň municipalit. Oblast a podmínky digitalizace, která se změnou povolovacích procesů úzce souvisí, v tomto stručném dokumentu pro svou komplexnost řešena není.

PRO MUNICIPALITY A VEŘEJNÉ INVESTORY VYTVOŘIL

Státní fond podpory investic
Koordinační a kompetenční centrum
Vínohradská 1896/46
120 00 Praha 2
IČO: 70856788
(dále jako „SFPI“)

AUTORSKÝ TÝM A ODBORNÍ KONZULTANTI:

Ing. Renáta Pintová Králová
Ing. arch. Eva Mikulová, MA

OBSAH

CHYSTÁTE SE REALIZOVAT PROJEKTY PODLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA?	5
KDY VZÍT DO RUKY NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON?	7
JAKÁ STAVBA SE DÁ NA POZEMKU REALIZOVAT?	8
1. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ.....	8
1.1. Co je územně plánovací dokumentace (ÚPD)?	8
1.2. Existence územního plánu.....	10
1.3. Přejícná ustanovení.....	11
1.4. Srovnání „nového“ a „starého“	12
2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY.....	13
2.1. Územně plánovací podklady	13
2.2. Přejícná ustanovení.....	13
2.3. Srovnání „nového“ a „starého“	14
3. PLÁNOVACÍ SMLOUVY	15
3.1. Plánovací smlouva	15
3.2. Vztah plánovací smlouvy k dalším ustanovením nového stavebního zákona.....	16
CO VŠE MUSÍTE UDĚLAT, ABYSTE MOHLI STAVBU	17
REALIZOVAT?.....	17
4. JAKÉ STAVBY VYŽADUJÍ POVOLENÍ?	17
4.1. Povolení stavby	17
4.2. Které stavby nevyžadují povolení?	18
4.3. Co je drobná stavba?.....	18
4.4. Přejícná ustanovení	21
4.5. Srovnání „nového“ a „starého“	21
5. POVOLENÍ STAVBY.....	22
5.1. Kdo vydá povolení záměru?	22
5.2. Žádost o povolení záměru	24
5.3. Přejícná ustanovení	26
5.4. Srovnání „nového“ a „starého“	27
6. DOTČENÉ ORGÁNY	29
6.1. Informace o dotčených orgánech.....	29
6.2. Přejícná ustanovení.....	29
6.3. Srovnání „nového“ a „starého“	30
7. POŽADAVKY NA VÝSTAVBU	31
7.1. Požadavky na výstavbu.....	31
7.2. Přejícná ustanovení	31
7.3. Srovnání „nového“ a „starého“	31
8. VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ.....	29
8.1. Vyrozmění o zahájení řízení	29
8.2. Vydání rozhodnutí o záměru	29
8.3. Lhůta pro vydání rozhodnutí.....	35
8.4. platnost povolení.....	35
8.5. Přejícná ustanovení.....	36

6.3. Srovnání „nového“ a „starého“	36
9. REALIZACE ZÁMĚRU	37
9.1. Realizace záměru.....	37
9.2. Srovnání „nového“ a „starého“	37
10. KOLAUDACE.....	38
10.1. Kolaudační řízení, změna v užívání.....	38
10.2. Přechodná ustanovení	39
10.3. Srovnání „nového“ a „starého“	39
11. ODSTRANĚNÍ STAVBY	40
11.1. Odstranění stavby	40
11.2. Nařízení odstranění stavby	40
11.3. Srovnání „nového“ a „starého“	36
ZDROJE A LEGISLATIVA	37

CHYSTÁTE SE REALIZOVAT PROJEKTY PODLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA?

Cílem publikace je podat základní informace o novém stavebním zákonu a uvést na pravou míru některé nepravdy, které jste možná zaslechli v televizi, v rozhlase, či četli v novinách. Jejím obsahem nejsou veškeré citace právních předpisů, ale v publikaci naleznete QR kódy, které Vás přeměrují na konkrétní ustanovení, o nichž se v dané části hovoří.

Publikace se bude snažit dát odpovědi na následující dotazy:

- Jaká stavba se dá na pozemku realizovat?
- Co vše musíte udělat, abyste mohli stavbu realizovat?
- Co všechno musí stavba splnit?
- Bude rozhodnutí vydáno do 60 dnů?
- Kdy lze stavbu užívat?



Použité zkratky:

nový stavební zákon

zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

starý stavební zákon

původní **zákon č. 183/2006 Sb.**, zákon o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

KDY VZÍT DO RUKY NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON?

„Dne 1.7.2024 nabyl účinnost nový stavební zákon.“. Tuto větu jste určitě v poslední době slyšeli nebo četli z různých zdrojů. Co vlastně znamená? Existují čtyři základní úhly pohledu (varianty) podle toho, v jaké fázi přípravy projektu se aktuálně nacházíte:

Varianta č. 1: Máte vizi.

„Dne 1.7.2024 nabyl účinnost nový stavební zákon.“. Tuto větu jste určitě v poslední době slyšeli nebo četli z různých zdrojů. Co vlastně znamená? Existují čtyři základní úhly pohledu (varianty) podle toho, v jaké fázi přípravy projektu se aktuálně nacházíte:

Varianta č. 2: Máte vydané stavební povolení v souladu se starým stavebním zákonem.

Pokud ale již stavební povolení máte, můžete stavět bez ohledu na to, co nový stavební zákon říká, protože stavební povolení již existuje a podle něj můžete stavbu realizovat. Vydané stavební povolení dle starého stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Varianta č. 3 - Máte vydané stavební povolení podle starého stavebního zákona, ale chcete stavbu ještě změnit.

Pokud máte vydané stavební povolení, ale stavbu chcete realizovat jinak, musíte podat žádost o změnu stavby před dokončením, a to podle nového stavebního zákona, tedy opět se musíte podívat do nového stavebního zákona.

Varianta č. 4 - Podali jste žádost o stavební povolení nebo jinou žádost podle starého stavebního zákona na stavební úřad do 30.6.2024.

Pokud byla podána žádost o vydání např. stavebního povolení, o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či podáno ohlášení na stavební úřad, pak se postupuje podle starého stavebního zákona, ale rozhodnutí případně již vydá stavební úřad příslušný dle nového stavebního zákona (viz část 5.1 této publikace).

Skutečnost, zda se postupuje podle starého či nového stavebního zákona, vyplývá z přechodných ustanovení uvedených v § 330 nového stavebního zákona.



JAKÁ STAVBA SE DÁ NA POZEMKU REALIZOVAT?

Pokud vlastníte pozemek, je nutné nejprve zjistit, co lze na pozemku vlastně realizovat. **Tyto údaje zjistíte z územně plánovací dokumentace.**



1. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

1.1. Co je územně plánovací dokumentace (ÚPD)?

Nový stavební zákon navazuje na strukturu územního plánování podle starého stavebního zákona a výrazně nemění rozsah nástrojů územního plánování. Nástrojem však již není územní rozhodnutí, což vyplývá z vytvoření jednoho rozhodnutí pro povolení stavby. V rámci úkolů územního plánování tvůrce zákona akcentuje např. klimatické cíle (viz § 39 nového stavebního zákona).



Přehled všech nástrojů územního plánování, včetně územně plánovací dokumentace, najdete v **§ 61** nového stavebního zákona.



Územně plánovací dokumentace je velice důležitá, protože každá stavba musí být navržena v souladu s ní.

Zde je přehled územně plánovací dokumentace:

- **územní rozvojový plán – ÚRP (§ 74 až § 76 nového stavebního zákona)**
Územní rozvojový plán se pořizuje pro celé území ČR. Tento druh územně plánovací dokumentace ještě dnes není pořízen, ale až bude pořízen a vydán, pak bude „nadřazenou“ územně plánovací dokumentací pro zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Níže je popsáno u jednotlivých druhů dokumentací, co to znamená.
- **zásady územního rozvoje – ZÚR (§ 77 až § 79 nového stavebního zákona)**
Zásady územního rozvoje se pořizují pro území kraje a jsou povinnou územně plánovací dokumentací. Každý kraj má svoje zásady územního rozvoje, kde lze najít základní informace o větších stavbách, případně rozvojových územích. Některá obec nebude mít žádná pravidla zásadami územního rozvoje na svém území stanovena, i to je možné, ale je nutné se do zásad územního rozvoje podívat. „Nadřazenou“ územně plánovací dokumentací pro zásady územního rozvoje je územní rozvojový plán. Znamená to, že ZÚR nemohou být s územním rozvojovým plánem v rozporu. Pokud jsou, pak se musí změnit a do té doby musí být respektována ta konkrétní část územního rozvojového plánu.
- **územní plán – ÚP (§ 80 až § 84 nového stavebního zákona)**
Územní plán se pořizuje na území obce, avšak jeho existence není povinná. V něm najdete informace o území, o možném rozvoji obce a každá nová stavba musí být v souladu s požadavky, které územní plán stanoví.



Z územního plánu lze zjistit celá řada informací o území, a to např.:

- zda se pozemek nachází v zastavěném území
- jaké využití může mít stavba zde umístěná (např. pro bydlení, pro obchod, nemocnice)
- jaké má stavba splňovat parametry, např. velikost zastavěné plochy, množství zeleně na pozemku, velikost pozemku apod.
- zda není nutné pro to, aby mohla být stavba umístěna, existence územní studie nebo regulačního plánu či plánovací smlouvy,
- existence veřejně prospěšné stavby.

„Nadřazenou“ územně plánovací dokumentací pro územní plán jsou zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán. Znamená to, že územní plán nemůže být se ZUR, ani s územním rozvojovým plánem v rozporu. Pokud by byl, pak se musí změnit a do té doby musí být respektována ta konkrétní část územního rozvojového plánu či zásad územního rozvoje.

- **regulační plán – RP (§ 84 a § 85 nového stavebního zákona)**
Regulační plán se pořizuje pro část obce, je již velice podrobný a jsou v nich stanoveny třeba parametry konkrétní stavby – výška, půdorysné rozměry, odstupy od hranic pozemků apod.

Z regulačního plánu se zjistí ještě podrobnější informace, jako např.:

- výška stavby
- odstupy od okolních pozemků
- stavební čára, uliční čára
- kapacita stavby.

Regulační plán může také vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení (§ 13 písm. q) nového stavebního zákona).



„Nadřazenou“ územně plánovací dokumentací pro regulační plán je územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán. Znamená to, že regulační plán nemůže být s územním plánem, se zásadami územního rozvoje, ani s územním rozvojovým plánem v rozporu. Pokud by byl, pak se musí změnit a do té doby musí být respektována ta konkrétní část územního plánu, územního rozvojového plánu či zásad územního rozvoje.



Protože územní plán a regulační plán nejsou povinné a nemusí existovat, je ještě vhodné zmínit následující situace:

1.2. Existence územního plánu

- **Pokud obec má územní plán nebo regulační plán**
Každá stavba musí splnit požadavky územního plánu a regulačního plánu (pokud existuje), ale je nutné se podívat i do „nadřazených územně plánovacích dokumentací“, pokud by se v nich objevil nějaký nový požadavek dosud nezpracovaný do územního či regulačního plánu.

V územním plánu dokonce může být např. vymezeno území, kde je nutné pořídit **regulační plán**, aby mohla být stavba povolena. Pokud regulační plán není pořízen, stavební úřad nemůže vydat povolení.

Kdo pořídí regulační plán?

Je to obecní úřad obce s rozšířenou působností, obecní úřad (pokud splnil kvalifikační předpoklady), upraveno je to v § 25, § 26 a v § 45 nového stavebního zákona.



Pokud by obec měla také na část obce regulační plán, i do něj je nutné se podívat, protože ten může stanovit již detailnější parametry staveb.

Jak územní, tak regulační plán jsou pro stavbu závazné, jejich požadavky stavba musí splnit.

□ **Pokud obec nemá územní plán**

Může se stát, že obec nemá územní plán, pak je nutné, jednak podívat se do nadřazené územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán) a také se podívat do „vymezení zastavěného území“.

Vymezení zastavěného území je důležité pro rozhodování v území, protože v něm lze stavby v souladu s charakterem území realizovat, zatímco ve zbývajícím – nezastavěném území – lze realizovat jen stavby uvedené v § 122 nového stavebního zákona. V nezastavěném území lze umístit např. přípojky, účelové komunikace, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.



Jelikož územní plán nebo regulační plán nejsou povinné, tak pokud obec po 1.7.2024 nemá územní plán a nemá ani vymezené zastavěné území, pak pořizovatel (úřad územního plánování – § 25 a § 45 nového stavebního zákona) zajistí zpracování návrhu **vymezení zastavěného území** (§ 117 stavebního zákona).

Pořizovatel:

Vymezení zastavěného území :



Obec, která nemá pořízený územní plán, by tedy v souladu se zákonem měla mít vymezené alespoň zastavěné území.

1.3. Přechodná ustanovení

- **Územně plánovací dokumentace** pořízená před 30.6.2024 se považuje za územně plánovací dokumentaci dle nového stavebního zákona (§ 319 až § 322 nového stavebního zákona).



- **Zastavěnému území** se věnuje § 325 odst. 1 nového stavebního zákona tak, že pokud obec nemá vymezené zastavěné území, tak pořizovatel do 2 let ode dne účinnosti nového stavebního zákona toto zastavěné území pořídí. Do doby pořízení se za zastavěné území považuje intravilán (§ 325 odst. 2 nového stavebního zákona).



Intravilán je definován v § 2 odst. 1 písm. d) starého stavebního zákona.



1.4. Srovnání „nového“ a „starého“

□ Územně plánovací dokumentace

Ve srovnání se starým stavebním zákonem nedochází k zásadním změnám. **Nový stavební zákon navazuje na starý stavební zákon a druhy územně plánovací dokumentace nemění.**

Novinky u regulačních plánů:

- dle nového stavebního zákona již neexistuje regulační plán na žádost
- regulační plán nenahrazuje již povolení záměru (dle starého stavebního zákona mohl nahradit územní rozhodnutí).

□ Zastavěné území

Starý stavební zákon uváděl, že pokud obec nemá územní plán a zároveň nemá vymezené zastavěné území, pak se zastavěným územím rozumí intravilán (viz § 2 odst. 1 písm. d) starého stavebního zákona).



Nový stavební zákon zcela mění tento přístup a vyžaduje, aby každá obec měla vymezené zastavěné území, a to buď jako součástí územního plánu nebo samostatně vymezené.

2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

2.1. Územně plánovací podklady

Kromě územně plánovací dokumentace a územních plánů existují také tzv. **územně plánovací podklady, což jsou:**

- **územně analytické podklady** (§ 62 až § 66 nového stavebního zákona)
Územně analytické podklady jsou podkladem pro rozhodování, **nikoliv závazným podkladem**, a s ohledem na jejich vlastnost dávají základní informace o území a jsou důležité např. při posuzování souladu stavby s charakterem území apod. Lze v nich vyhledat výšky objektů, uliční, stavební čáry apod.
- **územní studie** (§ 67 až § 69 nového stavebního zákona)
Územní studie jsou podkladem pro rozhodování, **nikoliv závazným podkladem**. Lze z nich odvodit např. uspořádání budoucích objektů, veřejných prostranství, nejedná se však o závazné parametry a lze se při rozhodování o stavbách od těchto parametrů odchýlit.



V územním plánu může být např. vymezeno území, kde je nutné pořídit územní studii, aby mohla být stavba povolena. Pokud územní studie není pořízena, stavební úřad nemůže vydat povolení.

Kdo pořídí územní studii?

Je to obecní úřad obce s rozšířenou působností, obecní úřad (pokud splnil kvalifikační předpoklady), upraveno je to v § 25, § 26 a v § 45 nového stavebního zákona.



Územně plánovací podklady, tedy ani územní studie, nejsou závazné, řešení stavby se od nich může odchýlit, pokud projektant vše řádně odůvodní.

2.2. Přejícná ustanovení

Územně plánovací podklady vydané dle starého stavebního zákona se považují ze územně plánovací podklady dle nového stavebního zákona (§ 317 nového stavebního zákona).



2.3. Srovnání „nového“ a „starého“

Oproti stávajícímu stavu nedochází v oblasti územně plánovací dokumentace k zásadním změnám.

- **Územní studie** jsou podkladem pro rozhodování, **nikoliv závazným podkladem**.
Lze z nich odvodit např. uspořádání budoucích objektů, veřejných prostranství, nejedná se však o závazné parametry a lze se při rozhodování o stavbách od těchto parametrů odchýlit. Pokud územní plán stanoví a vymezí území, kde je rozhodování podmíněno pořízením územní studie, pak je nutné tuto územní studii pořídit, musí ji v tomto případě schválit zastupitelstvo, ale stále se nejedná o závazný podklad.

- **Územně analytické podklady** jsou podkladem pro rozhodování, **nikoliv závazným podkladem**, a s ohledem na jejich vlastnost dávají základní informace o území a jsou důležité např. při posuzování souladu záměru s charakterem území apod. Lze v nich vyhledat výšky objektů, uliční, stavební čáry apod.



3. PLÁNOVACÍ SMLOUVY



3.1. Plánovací smlouva

Nový stavební zákon zavádí plánovací smlouvu jako veřejnoprávní smlouvu, kterou může uzavřít stavebník, kromě jiného, s obcí či vlastníkem technické nebo dopravní infrastruktury (§ 130 nového stavebního zákona).



Obsah plánovací smlouvy je naznačen v § 131 nového stavebního zákona, avšak jde o výčet možných závazků, vše záleží na dohodě mezi dvěma stranami. Jednotlivá ustanovení jsou jasně uvozena slovy „může se zavázat“. Plánovací smlouvu schvaluje vždy zastupitelstvo obce a pokud by tato smlouva byla nezákonná, pak ji přezkoumává krajský úřad (§ 132 nového stavebního zákona).



Plánovací smlouva je také uzavírána ve vztahu k dostupnému nájemnímu bydlení a pak musí obsahovat další informace obsažené v § 201 nového stavebního zákona.



3.2. Vztah plánovací smlouvy k dalším ustanovením nového stavebního zákona

Pokud obec uzavřela plánovací smlouvu, pak pokud je vedeno řízení před stavebním úřadem, tak stavební úřad nebude přihlížet k námitkám, které by např. obec uplatnila v rozporu s plánovací smlouvou (§ 190 nového stavebního zákona).



Pokud je plánovací smlouva uzavřena, pak musí být předložena jako součást žádosti o vydání povolení stavby (§ 184 nového stavebního zákona).



Plánovací smlouva se také uzavírá ve vztahu k dostupnému nájemnímu bydlení a pokud je uzavřena, pak musí být stavebnímu úřadu předložena jako součást žádosti o vydání povolení stavby (§ 201 nového stavebního zákona).



3.3. Přejícná ustanovení

Přejícná ustanovení ve vztahu k plánovacím smlouvám pouze konstatují, že plánovací smlouvy dle starého stavebního zákona se posuzují dle starých právních předpisů.

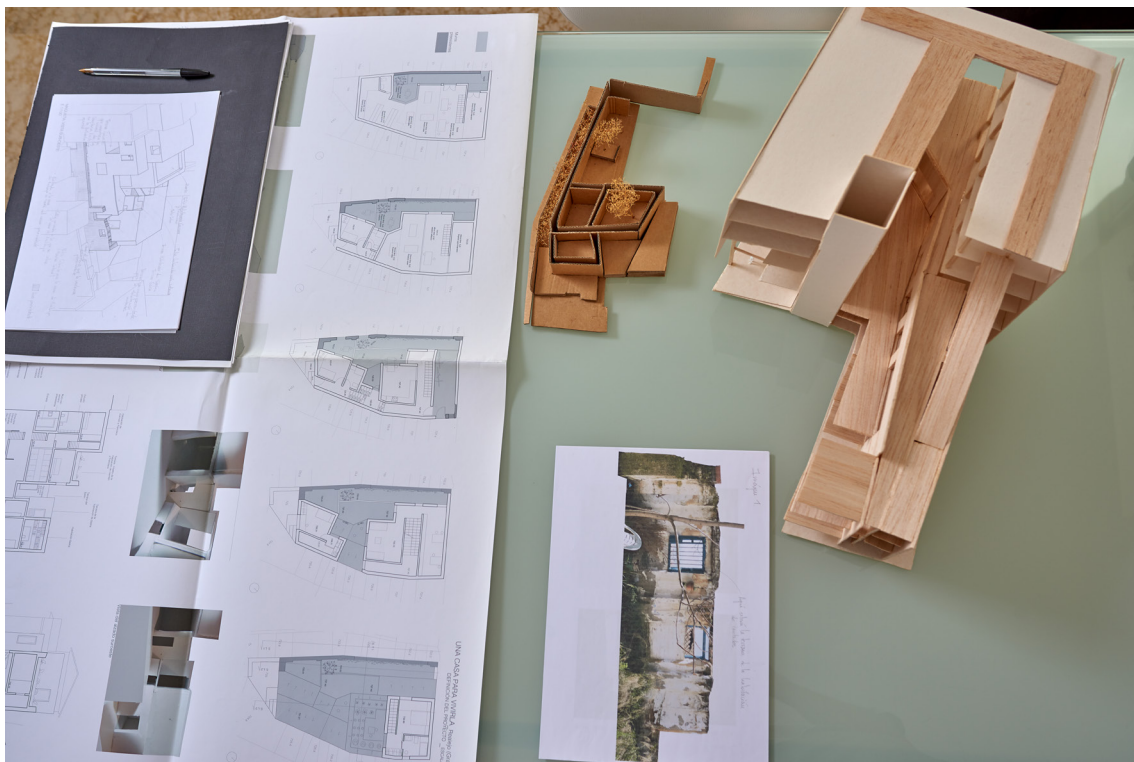


3.4. Srovnání „nového“ a „starého“

Nový stavební zákon zavádí oproti staré úpravě plánovací smlouvě veřejnoprávní charakter a stanoví vazbu k jednotlivým dalším procesům dle nového stavebního zákona (např. nemožnost uplatnění námitek, pokud by odporovaly plánovací smlouvě, nutnost jejího předložení stavebnímu úřadu, pokud je uzavřena apod.). Závazky, které budou součástí plánovací smlouvy, tak bude nutné dodržet i v „navazujících“ řízeních. Zvláště byl upraven obsah smlouvy ve vazbě k dostupnému nájemnímu bydlení.

Plánovací smlouva uzavřená po 1.7.2024 podle nového stavebního zákona je v této úpravě tedy zcela novým institutem.

CO VŠE MUSÍTE UDĚLAT, ABYSTE MOHLI STAVBU ZREALIZOVAT?



4. JAKÉ STAVBY VYŽADUJÍ POVOLENÍ?

4.1. Povolení stavby

Úvodem pro upřesnění:

Pokud někde používáme pojem „záměr“ nebo „stavba“, je jejich vztah následující: „stavba“ je podmnožinou množiny „záměr“. „Záměr“ je totiž nejen stavba, ale i tzv. „nestavební záměry“, např. dělení pozemků, terénní úpravy apod.

Citace zákona:

- **§ 4** nového stavebního zákona
„Záměrem se v tomto zákoně rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.“

- **§ 5** nového stavebního zákona
„Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“



Zpět k tomu, co potřebujete k realizaci stavby:

Podle nového stavebního zákona může být stavba realizována pouze na základě povolení záměru (stavby).

Citace zákona:

- § 171 nového stavebního zákona
„Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.“



Obecně je úprava v novém stavebním zákoně nastavena velice jednoduše, a to: **stavby vyžadují jedno povolení.**

Již neexistuje „dvoukrokové“ povolování staveb, tedy neexistuje **územní rozhodnutí a stavební povolení, ale pouze jedno povolení, na jehož základě lze stavbu realizovat.**

Zároveň neexistuje spousta druhů povolení, jak jste znali ze starého stavebního zákona (územní souhlas, ohlášení, certifikát autorizovaného inspektora apod.), ale je **jen jeden druh povolení.**

4.2. Které stavby nevyžadují povolení?

Pokud jste si přečetli § 171 nového stavebního zákona, všimli jste si, že záměry vyžadují povolení „s výjimkou drobných staveb a změn využití území“. Z toho vyplývá, že stavby drobné a některé změny využití území nevyžadují povolení a lze je realizovat bez povolení stavebního úřadu.

4.3. Co je drobná stavba?

Drobné stavby jsou uvedeny v **příloze č. 1 k novému stavebnímu zákonu.** Těchto staveb je několik desítek a jedná se o stavby „menší“. Aby stavby byly stavbami drobnými, musí splnit u nich stanovené parametry, jako např. výška a zastavěná plocha, ale i minimální vzdálenost od hranice pozemků či jejich situování na konkrétním druhu pozemku (např. pozemek rodinného domu).



Níže jsou uvedeny příklady drobných staveb:

- stavba **do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky** s nejvýše **jedním nadzemním podlažím**, podsklepená nejvýše **do hloubky 3 m**, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, 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 částí pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
Pozn.: toto je klasická stavba např. kůlny na pozemku rodinného domu, musí však splnit dané parametry. Pokud by je nespĺnila, pak vyžaduje povolení stavebního úřadu dle nového stavebního zákona. Pokud by stavební úřad zjistil nesplnění podmínek po realizaci stavby, je toto důvod k zahájení řízení o odstranění stavby.

- stavba, včetně základové konstrukce, **do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace,** 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;**
 Pozn.: toto je typická stavby pro rodinnou rekreaci, která však může být situována pouze v ploše rekreace (stanoví územní plán nebo rozhodnutí o změně využití území). Zároveň musí splnit zde uvedené parametry. Pokud by je nespĺnila, pak vyžaduje povolení stavebního úřadu dle nového stavebního zákona.
- **opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m** mezi pozemky, které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše;
 Pozn.: starý stavební zákon také umožňoval realizovat tyto stavby bez povolení, avšak nikoliv, pokud se nacházely směrem k veřejnému prostranství. Nový stavební zákon již stanovuje pouze požadavek na zastavěné území či zastavitelnou plochu (viz část týkající se územního plánu)
- připojení k distribuční soustavě pomocí **elektrické přípojky** nebo smyčky, to vše v hladině nízkého napětí a **v maximální délce do 25 m** od vedení a zařízení stávající distribuční soustavy, zřizované provozovatelem distribuční soustavy, jehož distribuční soustava je připojena k přenosové soustavě a k jehož soustavě je připojeno více než 90 000 odběrných míst;
- **plynovodní přípojky** o tlakové úrovni do 4 bar **v maximální délce do 25 m** od vedení stávající distribuční soustavy, s níž vyslovil provozovatel distribuční soustavy, k jehož soustavě je připojeno více než 90 000 odběrných míst, souhlas;
- **vodovodní nebo kanalizační přípojky v délce do 25 m** od stávajícího vodovodního řadu nebo stávající kanalizační stoky schválené vlastníkem dotčeného pozemku a vlastníkem vodovodu nebo kanalizace, popřípadě jeho provozovatelem, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn;
- **stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů** s celkovým instalovaným výkonem **do 50 kW**, s výjimkou stavby vodního díla, kulturní památky a stavby ve zvláště chráněném území, památkové rezervaci nebo památkové zóně, nebo v území vymezeném Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády,“.

Příloha č. 1 nového stavebního zákona v odst. 2 také stanoví, že drobnou stavbou nikdy není např. **garáž, trafostanice, stavba pro bydlení, stavby vodních děl.** I kdyby tyto stavby splnily parametry staveb drobných, nemohou jimi být.



I když drobné stavby nevyžadují povolení dle nového stavebního zákona, musí:

- **být v souladu s územně plánovací dokumentací (např. územní plán, regulační plán)**

Citace zákona:

§ 73 odst. 2 nového stavebního zákona

„Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.“



Pokud by stavba byla v rozporu např. s územním plánem, je to stavba „černá“ a bylo by nařízeno její odstranění (viz § 250 odst. 1 písm. h) nového stavebního zákona).



- **respektovat požadavky na výstavbu**

Citace zákona:

§ 137 odst. 2 nového stavebního zákona

„Při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb je každý povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy.“

K požadavkům na výstavbu – viz část 7 této publikace.



Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo k drobným stavbám metodiku, která je přístupná na jeho internetových stránkách.



4.4. Přejídná ustanovení

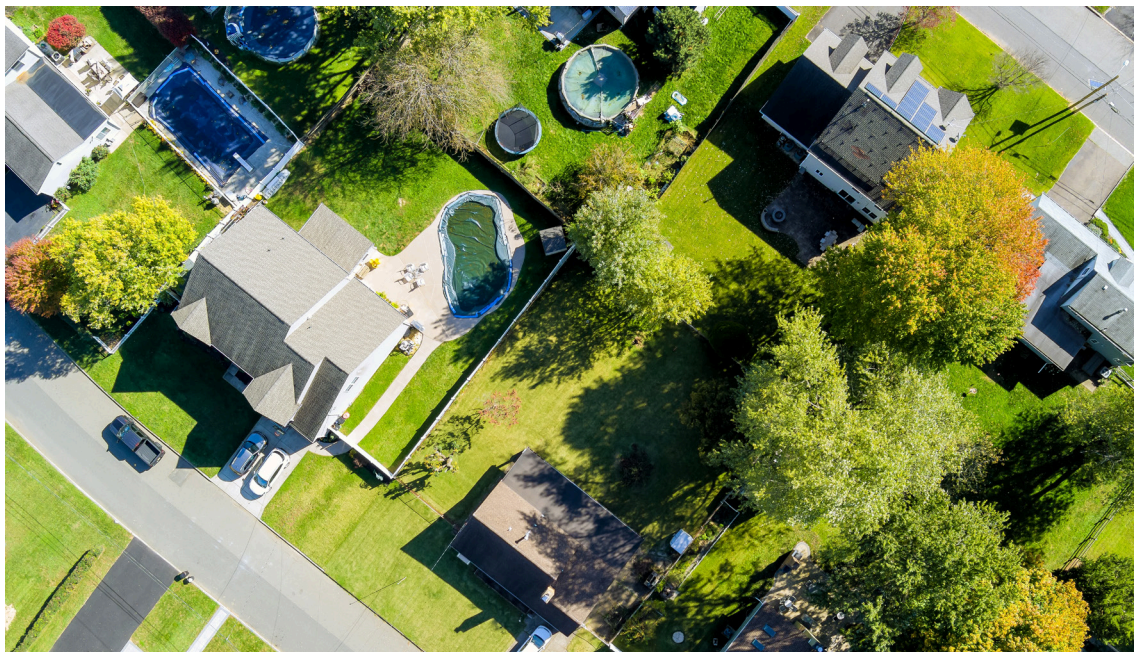
Nový stavební zákon se použije jen u staveb, o jejichž povolení bylo požádáno po 1.7.2024 (§ 330 nového stavebního zákona).



4.5. Srovnání „nového“ a „starého“

Základní rozdíl dvou úprav je v počtu povolení, nově existuje pouze jedno povolení. Dále byl rozšířen okruh staveb, které nyní nevyžadují povolení (drobné stavby).

5. POVOLENÍ STAVBY



5.1. Kdo vydá povolení záměru?

Povolení stavby vydává příslušný stavební úřad. Stavební zákon zná následující stavební úřady:

- **obecní stavební úřad** (viz § 34a nového stavebního zákona)



Obecním stavebním úřadem jsou:

- obce s rozšířenou působností
- obce stanovené vyhláškou č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů.



Zdálo by se, že je příslušnost obecních stavebních úřadů jasná, ovšem i nový stavební zákon má v tomto případě své „ALE“:

Pokud je totiž součástí jedné žádosti **soubor několika staveb** a jednou z těch staveb je:

- bytový dům
- silnice II. a III. třídy
- místní komunikace
- veřejně přístupná účelová komunikaci
- technická infrastruktura, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství
- vodní dílo



pak je k vydání povolení příslušný POUZE **stavební úřad obce s rozšířenou působností**.
Tento požadavek je uveden v § 34a odst. 2 nového stavebního zákona.

V jiných případech se vždy stanoví příslušnost dle stavby hlavní v souboru staveb dle § 37 odst. 3 nového stavebního zákona.



Pozn.: Výše byl použit pojem „soubor staveb“, definuje ho nový stavební zákon (§ 5 odst. 3) a jde vlastně o vše, co je předmětem jednoho povolení. Souborem staveb je např. rodinný dům povolovaný společně s retenční nádrží, žumpou apod. A stavbou hlavní v souboru staveb je (viz § 5 odst. 4 nového stavebního zákona) stavba, která určí účel výstavby, v předchozím případě by to byl rodinný dům.



Odvolačím orgánem pro obecní stavební úřad je krajský stavební úřad.

- **krajský stavební úřad** (viz § 34 nového stavebního zákona)
Krajským stavebním úřadem jsou krajské úřady, což vychází již ze samotného názvu stavebního úřadu a krajský stavební úřad povoluje stavby, které jsou uvedeny v § 34 nového stavebního zákona. Jedná se např. o „záměry EIA“, což jsou záměry, které vyžadují posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. („velká EIA“), silnice I. třídy nebo některé obnovitelné zdroje energie (např. fotovoltaiky od 51 kW do 5 MW).



Odvolačím orgánem pro krajský stavební úřad je Dopravní a energetický stavební úřad nebo Ministerstvo pro místní rozvoj.

- **dopravní a energetický stavební úřad** (viz § 33 nového stavebního zákona)

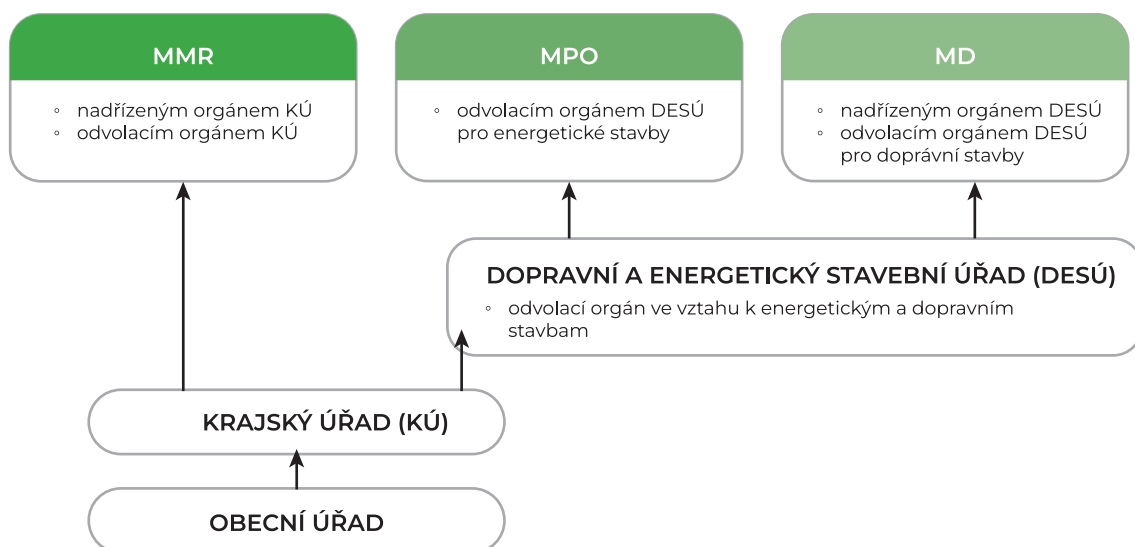


Dopravní a energetický stavební úřad je příslušný k povolení vyhrazených staveb, jejichž seznam je uveden v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu. Jedná se např. o stavby dálnic, drah, letecké stavby, stavby obnovitelných zdrojů (fotovoltaiky nad 5 MW) apod.



Odvolačím orgánem pro Dopravní a energetický stavební úřad je Ministerstvo dopravy nebo Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Celá soustava stavebních úřadů byla přehledně představena v rámci prezentace Ministerstva pro místní rozvoj – viz obrázek níže.



5.2. Žádost o povolení záměru

Obsah žádosti o povolení záměru je uveden v § 184 nového stavebního zákona a zároveň je formulář žádosti obsažen ve vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.



Žádost se podává prostřednictvím **portálu stavební správy**.



Žádost může být podána i jinou formou, avšak pokud je její součástí projektová dokumentace, kterou je povinná zpracovat autorizovaná osoba, pak musí být vložena do portálu stavební správy a opatřena elektronickým autorizačním razítkem. Pokud dokumentace nemusí být zpracována projektantem, může ji vložit do evidence elektronických dokumentací stavební úřad. Jsou to např. stavby garáží určité velikosti, opěrných zdí a oplocení, stavby zařízení staveniště, větší terénní úpravy apod.) – podrobnosti jsou uvedeny dále, zde je uveden odkaz na § 156 nového stavebního zákona.



Kromě obecných informací o stavbě musí být součástí žádosti dle § 184 nového stavebního zákona, mimo jiné



▫ dokumentace pro povolení záměru

Dokumentace pro povolení záměru (projektová dokumentace) musí být zpracována projektantem (autorizovanou osobou), kromě jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2. Jsou to např. stavby garáží určité velikosti, opěrných zdí a oplocení, stavby zařízení staveniště, větší terénní úpravy apod.).



V příloze č. 2 jsou uvedeny „jednoduché stavby“, které ale vyžadují vždy povolení stavby a některé z nich je nutné kolaudovat (např. stavbu rodinného domu). Některé z nich nevyžadují zpracování dokumentace autorizovanou osobou, jak již bylo uvedeno. Obsah projektové dokumentace je stanoven vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.



Pokud existuje projektová dokumentace zpracovaná ještě podle „staré vyhlášky (vyhláška č. 499/2006 Sb.), lze ji předložit jako součást žádosti dle nového stavebního zákona, a to až do 30.6.2027 (§ 329 nového stavebního zákona).



□ **plánovací smlouva, je-li uzavřena**

V části 3 této publikace je problematika plánovací smlouvy popsána s tím, že pokud je tato smlouva uzavřena, pak musí být stavebnímu úřadu předložena.

□ **souhlas vlastníka**

Pokud je stavba realizována na pozemku jiného vlastníka, než je stavebník (osoba, která žádá o vydání povolení), je nutné předložit souhlas vlastníka (viz § 187 stavebního zákona). Souhlas se dokládá na situačním výkresu dokumentace.

□ **vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti**

Každá stavba musí být projednána s dotčenými orgány (viz část 6 této publikace týkající se dotčených orgánů). Pokud však žadatel nedoloží závazná stanoviska dotčených orgánů, stavební úřad zajistí jejich vydání za stavebníka. Ačkoliv je tento postup nastaven vůči stavebníkovi vstřícně, doporučujeme obstarat si závazná stanoviska dotčených orgánů před podáním žádosti stavebnímu úřadu. Je totiž možné, že při projednání s dotčenými orgány si tyto vyžádají úpravu dokumentace, a proto je nutné komunikovat s nimi napřímo.

□ **vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě**

Napojení na síť technické a dopravní infrastruktury musí být při povolení záměru zajištěno, a proto musí být doloženo vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastrukturu. A to nejen k napojení, ale např. i těch, do jejichž ochranných pásem je stavba navržena. Jací vlastníci se musí k záměru vyjádřit, to vyplývá z digitální technické mapy.



□ **specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká.**

Některé stavby vyžadují povolení výjimky např. z odstupů, výšky místností apod. Výčet požadavků, ze kterých lze povolit výjimku, je uveden v § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.



Výjimka se dle starého stavebního zákona povolovala zvláště, zatímco dle nového stavebního zákona bude výjimka povolena jako součást povolení stavby. Proto musí být v případě nutnosti výjimky součástí žádosti i odůvodnění této výjimky.

Neúplná žádost

Pokud by žádost nebyla úplná, stavební úřad řízení přeruší a vyzve žadatele (stavebníka) k doplnění žádosti. Nevyzve ho však pro doložení závazných stanovisek dotčených orgánů (jejich získání zařídí stavební úřad, jak je uvedeno výše).

POZOR

Pokud však **není součástí žádosti projektová dokumentace nebo tato dokumentace není zpracována projektantem** (pokud ji musí zpracovat projektant), pak stavební úřad žádost neprojedná a **ihned ji odloží**.

5.3. Přejícná ustanovení

Nový stavební zákon se použije jen u staveb, o jejichž povolení bylo požádáno po 1.7.2024 (§ 330 nového stavebního zákona). U žádostí podaných do 30.6.2024 se sice postupuje dle starého stavebního zákona, ale povolení vydává stavební úřad příslušný dle nového stavebního zákona (§ 330 odst. 3 nového stavebního zákona).



Jako součást žádosti dle nového stavebního zákona lze použít také:

- „starou“ projektovou dokumentaci (zpracovanou dle vyhlášky č. 499/2006 Sb.), a to až do 30.6.2027 (§ 329 nového stavebního zákona)
- závazná stanoviska, vyjádření, která byla vydána do 30.6.2024, neboť se považují za podklady pro vydání povolení dle nového stavebního zákona (§ 330 odst. 9 nového stavebního zákona).



5.4. Srovnání „nového“ a „starého“

Byla vytvořena nová soustava stavební správy, zůstala však zachována přenesená působnost. Neexistují „speciální stavební úřady“, jako byl úřad pro povolování vodních děl či komunikací, existuje pouze jeden stavební úřad.

Oproti starému stavebnímu zákonu lze žádost podávat digitálně přes portál stavební správy, projektová dokumentace musí být opatřena elektronickým autorizačním razítkem. Zůstává zachována možnost zastavit, resp. odložit žádost, pokud její součástí není projektová dokumentace nebo není zpracována oprávněnou autorizovanou osobou.



6. DOTČENÉ ORGÁNY

6.1. Informace o dotčených orgánech

Každá stavba musí být projednána s příslušnými dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Přehled dotčených orgánů je zpracován na stránkách ministerstva pro místní rozvoj.

Je to např. veřejný zájem:

- památkové péče
- ochrany přírody a krajiny
- ochrany ovzduší
- požární ochrany
- ochrany veřejného zdraví (hluk, pracoviště)
- a další.



Samozřejmě ne všechny stavby vyžadují projednání se všemi dotčenými orgány, např. z hlediska požární bezpečnosti orgán požárního dozoru vydává závazné stanovisko jen pro určité kategorie staveb, orgán ochrany památkové péče nevydává závazné stanovisko v území, které není památkovou rezervací, památkovou zónou či v ochranném pásmu památkové péče.

Informace o nutnosti projednání konkrétního záměru může sdělit stavební úřad, případně příslušný dotčený orgán. Jako dosud stále budou fungovat konzultace u příslušných úřadů a zároveň nový stavební zákon stanoví možnost získání **předběžné informace**, a to jak od stavebního úřadu, tak od dotčeného orgánu (§ 174 nového stavebního zákona).



Závazná stanoviska jsou vydávána ve stanovené lhůtě (30 nebo prodloužených 60 dní), pokud není v této lhůtě závazné stanovisko vydáno, má se za to, že je souhlasné a bez podmínek (§ 178 stavebního zákona). **Nejde o lhůtu k vydání povolení stavby. Tato lhůta se nevztahuje ani na vydání vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury** (zde se musí čekat na vydání vyjádření).



6.2. Přejícná ustanovení

Závazná stanoviska, která byla vydána do 30.6.2024 se považují za podklady pro vydání povolení dle nového stavebního zákona (§ 330 odst. 9 nového stavebního zákona). Lze tedy po 1.7.2024 využítí vydaná závazná stanoviska.



6.3. Srovnání „nového“ a „starého“

Nový stavební zákon a zvláštní právní předpisy (např. předpisy o památkové péči, požární ochraně apod.) vyžadují vydání závazných stanovisek, aby byla stavba povolena. Oproti starému stavebnímu zákonu zůstává zachována forma závazných stanovisek, lhůta k jejich vydání a částečně i jejich počet.

Novinky jsou vlastně tři:

- zájmy týkající se ochrany přírody a krajiny byly integrovány do tzv. „jednotného environmentálního stanoviska“ (JES), což znamená, že bude vydáno jedno závazné stanovisko pro několik veřejných zájmů (např. pro ochranu přírody a krajiny, pro ochranu ovzduší, vynětí ze ZPF, kácení apod.). „JES“ je upraven novým zákonem č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku.

- nebude již vydáváno závazné stanovisko, kterým byl posouzen soulad s územně plánovací dokumentací. Posouzení bude nově vyhodnocovat stavební úřad.

- pokud stavebník nedoloží závazná stanoviska, obstará je za něj stavební úřad, ovšem doporučení je obstarat si je předem, před podáním žádosti stavebnímu úřadu. Je totiž možné, že při projednání s dotčenými orgány si tyto vyžádají úpravu dokumentace, a proto je vhodné komunikovat s nimi napřímo.



7. POŽADAVKY NA VÝSTAVBU

7.1. Požadavky na výstavbu

Každá stavba musí splnit požadavky na výstavbu. Nový stavební zákon tyto požadavky velice podrobně popisuje v hlavě I části čtvrté (§ 137 až § 152 nového stavebního zákona).



Podrobné požadavky jsou dále vymezeny ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.



Jsou to požadavky:

- **na vymezení pozemků** (§ 7 až § 10 vyhlášky č. 146/2024 Sb.)
Jedná se např. o požadavek na parkovací stání (doprava v klidu), veřejná prostranství, hospodaření se srážkovými vodami a požadavek na pozemky staveb pro bydlení.

- **umístování staveb** (§ 11 až § 15 vyhlášky č. 146/2024 Sb.)
Jedná se např. o požadavek umístování staveb s ohledem na stavební čáru, požadavky na oplocení, odstupy apod.)

- **technické požadavky na stavby** (§ 16 až § 90 vyhlášky č. 146/2024 Sb.)
Jedná se např. o požadavek na denní osvětlení, větrání, požadavky na schodiště, zábradlí apod.).

V rámci těchto požadavků byly ve vyhlášce nastaveny také požadavky na „přístupnost“ (definována v § 13 písm. d) nového stavebního zákona), což je nově bezbariérovost.



7.2. Přejícná ustanovení

Nová vyhláška o požadavcích na výstavbu byla vydána a nahradila tak vyhlášku č. 501/2006 Sb., vyhlášku č. 268/2009 Sb. a vyhlášku č. 398/2009 Sb. Přesto bude moci tyto vyhlášky ještě uplatnit, a to u projektové dokumentace zpracované do 30.6.2024 dle starých předpisů, tedy dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. (§ 329 odst. 5 nového stavebního zákona).



7.3. Srovnání „nového“ a „starého“

Oproti starému stavebnímu zákonu byly požadavky na výstavbu poměrně podrobně stanoveny přímo v novém stavebním zákoně (§ 137 až § 152 nového stavebního zákona).



Nový stavební zákon stanovil také pojmy, a to nejen pojem stavba, ale např. i pojmy:

- stavební čára, uliční čára, stavební proluka (§ 12 nového stavebního zákona)
- rodinný dům, bytový dům, byt, místnost, přístupnost, podlahová plocha, dostupné nájemní bydlení (§ 13 nového stavebního zákona)



Za zmínku stojí např. pojem rodinný dům, jehož definice byla rozšířena i na stavby, které mají 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a místo podkroví mohou mít ustoupené 3. nadzemní podlaží.

Citace:

□ § 13 písm. c) nového stavebního zákona

„rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“.

Nová vyhláška č. 146/2024 Sb. pak stanovila podrobné požadavky na výstavbu, kde došlo k úpravě oproti stávajícímu stavu např. v oblasti:

- dopravy v klidu – součástí vyhlášky je příloha č. 1, kde je tabulka, podle které se vypočte požadovaný počet stání. Není tedy v tomto případě odkazováno na normu. Navíc byl např. pro bydlení stanoven výpočet ve vztahu k podlahové ploše pro bydlení, nikoliv k počtu bytů, (příloha č. 1 k vyhlášce č. 146/2024 Sb. ve vazbě k § 7)
- odstupů – v předpisu je nastaven jediný odstup, a to 2 m od hranice pozemků, který se však neuplatní např., pokud je to v místě obvyklé, ve vztahu k veřejným prostranstvím apod. (§ 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb.)
- proslunění – požadavek byl pro byty úplně zrušen a byl stanoven pouze pro herny v mateřských školách a pro stavby sociálních služeb (§ 20 vyhlášky č. 146/2024 Sb.)
- výšky obytných místností – výšky byly sjednoceny na min. 2,5 m s tím, že lze výšku snížit na 2,2 m z a určitých podmínek (§ 38 vyhlášky č. 146/2024 Sb.). Samozřejmě vždy musí být splněny např. požadavky na větrání



8. VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ

8.1. Vyrozumění o zahájení řízení

Pokud stavební úřad bude mít kompletní žádost (viz část 5.2. této publikace) a stavba splní veškeré zákonné požadavky (viz část 6 a 7 této publikace), pak stavební úřad oznámí zahájení řízení všem účastníkům řízení (vyrozumění zahájení řízení § 188 nového stavebního zákona).



Oznámení o zahájení řízení je doručováno všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Účastníkem řízení je vždy žadatel, vlastníci pozemků, kde bude stavba realizována a vlastníci sousedních pozemků a příslušná obec (viz § 182 nového stavebního zákona). Okruh účastníků řízení vždy stanoví stavební úřad; je třeba mít na paměti, že účastníkem řízení není jen přímý soused, ale může to být i soused vzdálenější, a to vyhodnotí vždy stavební úřad dle vlivu provozu stavby a vlivu při provádění stavby.



Účastníci řízení mají možnost podat námitky v rámci řízení, vždy musí být odůvodněno, jakým způsobem se námitka účastníka řízení dotýká. Námitky se podávají písemně buď nejpozději v dané lhůtě (min. 15 dnů od doručení) nebo nejpozději při ústním jednání. Pokud účastník řízení podá námitky po lhůtě nebo po jednání, stavební úřad k nim již nepřihlíží (viz § 190 nového stavebního zákona).



Pokud obec uzavře s žadatelem plánovací smlouvu dle nového stavebního zákona, nemůže pak strana plánovací smlouvy (např. obec) podat námitky, které by byly v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou (viz § 190 odst. 2 nového stavebního zákona).



Vyrozumění o zahájení řízení, ale i další písemnosti, se **doručují** do vlastních rukou. Pokud se však jedná o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30 účastníků řízení), pak je všem vlastníkům sousedních pozemků a staveb doručováno veřejnou vyhláškou (15 dní visí písemnost na úřední desce a 15. den je den doručení). Je tedy nutné v případě některých řízení kontrolovat úřední desku a na ní zveřejněné dokumenty.

8.2. Vydání rozhodnutí o záměru

Stavební úřad stavbu zkoumá z různých hledisek uvedených v § 193 nového stavebního zákona, zásadní je, že stavba musí být v souladu s územně plánovací dokumentací (územní plán, zásady územního rozvoje apod.) a s požadavky na výstavbu. Dále musí být stavba napojena na dopravní a technickou infrastrukturu a projednána s dotčenými orgány.



Po vyhodnocení stavby stavební úřad vydá rozhodnutí, resp. povolení stavby (viz § 195, § 197, § 211 nového stavebního zákona).



Rozhodnutí se doručuje buď:

- všem účastníkům řízení do vlastních rukou, nebo
- v případě řízení s velkým počtem účastníků řízení (více než 30) do vlastních rukou pouze žadateli a obcí, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou (viz § 188 odst. 4 nového stavebního zákona).
Doručování veřejnou vyhláškou znamená, že písemnost 15 dní visí na úřední desce a až 15. den je den doručení, od kterého běží lhůty, např. k podání odvolání.



Účastníci řízení se mohou proti rozhodnutí odvolat ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Pokud by odvolání bylo podáno po 15denní lhůtě, je opožděné a takové odvolání odvolací orgán zamítne. **O odvolání rozhoduje nadřízený orgán, který, pokud vyhodnotí, že je rozhodnutí nezákonné či vadné, bude jej muset změnit** (viz § 225 nového stavebního zákona) **a nebude jej rušit a vracet zpět stavebnímu úřadu.**



Zrychlené řízení:

Pokud v rámci žádosti o vydání povolení budou kromě všech jejích náležitostí, obsaženy i souhlasy účastníků řízení, stavební úřad může vydat rozhodnutí jako první úkon v řízení (nevydává oznámení o zahájení řízení apod.). Vede se tzv. zrychlené řízení (viz § 212 nového stavebního zákona), jehož výsledkem je také rozhodnutí.



8.3. Lhůta pro vydání rozhodnutí

V § 196 nového zákona jsou uvedeny lhůty k vydání rozhodnutí (30 dnů, 60 dnů ode dne zahájení řízení“. Jedná se však o lhůty pořádkové a neznamenají, že pokud by stavební úřad ve lhůtě nerozhodl, je stavba povolena. Stavební úřad musí vydat rozhodnutí. Bez rozhodnutí o záměru, resp. povolení stavby nelze stavbu realizovat.



8.4. Platnost povolení

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci (nejdéle 5 let, pokud tak stanoví stavební úřad v rozhodnutí – delší lhůtu platnosti povolení je nutné uvést v žádosti o vydání povolení a projednat s dotčenými orgány). Pokud je v době platnosti zahájena stavba, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci rozhodnutí. Platnost lze rozhodnutím stavebního úřadu prodlužovat. Vše je uvedeno v § 198 nového stavebního zákona.



8.5. Přejídná ustanovení

Přejídná ustanovení týkající se vedení řízení jsou uvedena v § 330 nového stavebního zákona. Řízení, která byla zahájena do 30.6.2024 (podána žádost do 30.6.2024), budou dokončena dle starého stavebního zákona, avšak novým stavebním úřadem, resp. stavebním úřadem příslušným dle nového stavebního zákona.



8.6. Srovnání „nového“ a „starého“

Z hlediska průběhu řízení nedochází k zásadním změnám oproti stávající právní úpravě.

Novinky jsou tyto:

- platnost povolení je 2 roky ode dne nabytí právní moci (nejdéle 5 let, pokud tak stanoví stavební úřad v rozhodnutí). Pokud je v době platnosti zahájena stavba, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci rozhodnutí. Dle stávajícího stavebního zákona, pokud byla realizace stavby zahájena, povolení nepozbylo platnosti,
- odvolací orgán nemůže rozhodnutí rušit a vracet k novému projednání zpět na stavební úřad, ale musí případně rozhodnutí změnit (viz § 225 nového stavebního zákona).

9. REALIZACE ZÁMĚRU

9.1. Realizace záměru

Před realizací stavby je stavebník povinen (viz § 160 nového stavebního zákona), mimo jiné:

- opatřit si dokumentaci pro provádění stavby, která musí být k dispozici na stavbě
- dokumentaci pro provádění stavby projednat s orgánem požárního dozoru
- oznámit stavebnímu úřadu termín zahájení realizaci a informace o zhotoviteli, stavby vedoucím či stavebním dozoru.

Podle § 160 nového stavebního zákona musí stavebník také „**při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí**, pokud jiný právní předpis 37) nestanoví jinak, **opatřit průkaz energetické náročnosti budovy**, je-li vyžadován jiným právním předpisem.“. Tedy průkaz energetické náročnosti lze zajistit před realizací či k žádosti o kolaudační rozhodnutí.



Všechny stavby mohou být dle § 159 nového stavebního zákona prováděny stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení stavbyvedoucím. Stavby drobné a stavby jednoduché (viz příloha č. 1 a příloha č. 2 k novému stavebnímu zákonu) mohou být prováděny svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.



Povinnost zhotovitele, stavbyvedoucího i stavebního dozoru jsou pak stanoveny v § 163, § 164 a § 165 nového stavebního zákona.



9.2. Srovnání „nového“ a „starého“

Novinkou při realizaci stavby je povinnost existence prováděcí dokumentace, která se neodevzdává stavebnímu úřadu, ale musí být kdykoliv k dispozici na staveništi. Povinnost existence prováděcí dokumentace se však nebude vztahovat na stavby povolené dle starého stavebního zákona.

Další novinkou je nutnost projednat prováděcí dokumentaci s orgánem požárního dozoru a povinnost mít k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy nikoliv k povolení (což byl stav dle starého stavebního zákona), ale nejdříve k zahájení realizace stavby.

10. KOLAUDACE



Stavbu, která vyžaduje povolení, je možné užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí (viz § 230 nového stavebního zákona). Kolaudují se i některé jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k novému stavebnímu zákonu, které jsou jinak jako celek z kolaudace vyloučeny, a to např. stavby pro bydlení určitých parametrů (rodinný dům), garáže určitých parametrů, stavební úpravy související se změnou v užívání.



10.1. Kolaudační řízení, změna v užívání

Kolaudační řízení je zahajováno na žádost, která musí splnit požadavky uvedené v § 232 nového stavebního zákona. Musí např. obsahovat závazná stanoviska, vyhodnocení zkoušek, geometrický plán či průkaz energetické náročnosti budovy.



Stavební úřad vede kolaudační řízení, jehož účastníkem je pouze stavebník a vlastník stavby (viz § 231 nového stavebního zákona).



Stavební úřad v rámci kolaudačního řízení provádí závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby (viz § 234 nového stavebního zákona). Závěrečná kontrolní prohlídka by měla být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti. Pokud je dokončená stavba provedena v souladu s povolením, tak stavební úřad vydá kolaudační rozhodnutí.



10.2. Přejídná ustanovení

Kolaudační souhlas se považuje za kolaudační rozhodnutí dle nového stavebního zákona – viz § 330 odst. 10 nového stavebního zákona.



10.3. Srovnání „nového“ a „starého“

Kolaudační souhlas dle starého stavebního zákona již neexistuje a bude vedeno vždy kolaudační řízení ukončené vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Stavby, které se povolují, vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí, tedy i např. stavby rodinných domů, které podle starého stavebního zákona nevyžadovaly vydání kolaudačního souhlasu, tak od 1.7.2024 i tyto stavby povolené podle starého stavebního zákona již vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí dle nového stavebního zákona.

11. ODSTRANĚNÍ STAVBY



11.1. Odstranění stavby

Stavbu, která vyžaduje povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit jen na základě povolení o odstranění stavby vydaného stavebním úřadem. Vlastník stavby podá žádost o povolení odstranění stavby, která obsahuje náležitosti uvedené v § 248 nového stavebního zákona.



Stavební úřad pak vede řízení o odstranění stavby ukončením vydáním povolení o odstranění stavby. Účastníkem řízení je vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, vlastník stavby a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

11.2. Nařízení odstranění stavby

Pokud stavební úřad zjistí, že stavba:

- byla provedena nebo je prováděna bez povolení nebo v rozporu s povolením
- nevyžaduje povolení, ale je v rozporu s požadavky jiných právních předpisů (např. dle požadavků zákona o ochraně přírody a krajiny)
- byla stavbou dočasnou a její doba trvání uplynula
- nebyla dokončena v době platnosti povolení (viz část 8.4. této publikace)
- byla provedena nebo je prováděna na základě povolení, které bylo zrušeno
- je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací (jedná se např. o drobnou stavbu v příloze č. 1 k novému stavebnímu zákonu nevyžadující povolení)
- svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav

pak nařídí vlastníkovi stavby odstranit stavbu.



Stavební úřad následně oznámí zahájení řízení, ve kterém podle § 255 nového stavebního zákona uvede, že vlastník stavby má možnost podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. **Žádost o vydání dodatečného povolení musí být podána ve stanovené lhůtě, tuto lhůtu nelze prominout.**



Pokud vlastník stavby podá žádost o vydání dodatečného povolení, je dále vedeno řízení o dodatečném povolení stavby, které se stává součástí původně zahájeného řízení o odstranění stavby.

Stavbu lze dodatečně povolit, pokud vlastník prokáže (viz § 256 nového stavebního zákona):



- stavba splňuje požadavky § 193 nového stavebního zákona
Jedná se o požadavky, které musí splnit každá stavba – soulad s územně plánovací dokumentací, soulad s požadavky na výstavbu, soulad s jinými právními předpisy apod.
- stavba nevyžaduje povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny),
- byla ve stanovené lhůtě uhrazena pokuta za přestupek, pokud byla uložena,
- stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu
Jedná se o požadavky stanovené vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, z nichž lze povolit výjimku.



Pokud by však stavba vyžadovala pouze povolení výjimky z požadavků na umístování staveb (typicky výjimka z odstupových vzdáleností) a byl by doložen souhlas účastníka řízení, jehož by se tato výjimka mohla dotknout, pak se požadavek o nemožnosti povolit výjimku považuje za splněný (viz § 256 odst. 2 nového stavebního zákona).

Následně stavební úřad po provedeném řízení vydá rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Pokud by však žádost o dodatečné povolení byla zamítnuta, nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí, a bude vydáno rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.

11.3. Srovnání „nového“ a „starého“

Sjednocen způsob odstraňování staveb, obecně tedy platí „co se povoluje, to se odstraňuje“, resp. vyžaduje vydání rozhodnutí o odstranění stavby.

Podmínky pro vydání dodatečného povolení jsou přísnější – není možné povolit výjimku z jiných právních předpisů, ani z požadavků na výstavbu. Jedinou úlevou je v případě odstupových vzdáleností, pokud bude doložen souhlas účastníka řízení, kterého by se zmenšení odstupů, které by vyžadovalo povolení výjimky, dotklo, pak předmětná povinnost je považována za splněnou.

Stále platí povinnost podat žádost ve stanovené 30denní lhůtě, tuto nelze prominout. Novinkou je, že pokud je žádost o dodatečné povolení zamítnuta, nelze podat novou.

ZDROJE A LEGISLATIVA

Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Zákon č. 283/2021 Sb. - Stavební zákon