

## NA CO NEZAPOMENOUT V SOUVISLOSTI S NOVÝM STAVEBNÍM ZÁKONEM

Nový stavební zákon, který nabývá plné účinnosti 1. července 2024, přináší řadu významných změn, přičemž přechod na novou právní úpravu je spojen s řadou předpokládaných výzev pro stavebníky i stavební úřady.

### OČEKÁVANÉ POTÍŽE SPOJENÉ S PŘECHODEM NA NOVOU PRÁVNÍ ÚPRAVU

S nabytím plné účinnosti nového stavebního zákona je spojen velký nápor na stavební úřady, neboť žádosti již nebude možné podávat v režimu starého stavebního zákona, který sice není ideální, ale úředníci jej již dobře znají. Nadto nová právní úprava zavádí digitalizaci stavebního řízení, avšak napříč odbornou veřejností panuje obava ohledně připravenosti a personální i technické vybavenosti stavebních úřadů na tuto novinku. Konečně nový stavební zákon obsahuje automatické prodloužení lhůt u řízení zahájených do konce tohoto roku na dvojnásobek. Doporučovali bychom tedy raději počítat s tím, že přechod na novou právní úpravu alespoň ze začátku rychlosti povolovacích procesů nepomůže, spíše naopak.

### ZÁKONNÉ LHŮTY A JEJICH (NE)FUNGOVÁNÍ V PRAXI

Zákon sice obsahuje poměrně krátké lhůty pro vydání povolení (30, resp. 60 dnů od zahájení řízení podle typu stavby), nicméně tyto lhůty může stavební úřad usnesením prodloužit a s jejich nedodržením není spojeno automatické vydání povolení, jak bylo původně plánováno.

U závazných stanovisek zákon taktéž obsahuje poměrně krátkou lhůtu (30 dní od doručení žádosti stavebníka nebo od vyžádání stavebním úřadem), nicméně v případě nedodržení této lhůty nastupuje fikce vydání souhlasného a bezpodmínečného závazného stanoviska (kromě výjimek typu posouzení EIA). Takto vydané stanovisko však může být stále předmětem přezkumu i po pravomocném vydání povolení pro stavební záměr. V praxi si tedy stavebník musí dobře rozmyslet, zda na tuto zákonnou fikci opravdu spoléhat, protože případné zrušení závazného stanoviska v přezkumném řízení pak může vést k obnově řízení ohledně samotného povolení pro stavební záměr.

### JEDNOSTUPŇOVÉ POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ

Výrazným benefitem nového zákona je opuštění staré koncepce, která typicky vyžadovala nejprve získání územního rozhodnutí a následně stavebního povolení, přičemž vedle toho paralelně existovala řada hybridních režimů (územní souhlas, ohlášení stavby, společná územní a stavební řízení atd.). Nový zákon tuto koncepci opouští a zavádí jednotné povolení stavebního záměru, v jehož rámci stavební úřad mimo jiné posoudí požadavky na umístění stavby. Již získaná územní rozhodnutí však nepozbývají platnost a po 1. červenci 2024 se v rámci nových řízení o povolení záměru budou považovat za rozhodnutí v části věci, takže stavební úřad by alespoň neměl znovu posuzovat soulad umístění záměru s územně plánovací dokumentací. V žádosti o povolení záměru dle nového zákona stavebník může vyjít z dokumentace

#### Klíčové body

- Nový stavební zákon nabývá plné účinnosti 1. července 2024.
- Zákonné lhůty pro vydání povolení pouze na papíře (bez reálného dopadu).
- Zavedeno jednostupňové povolovací řízení, již vydaná územní rozhodnutí se však stále mohou hodit.
- Stavební úřad si má závazná stanoviska a vyjádření obstarat sám, pokud je stavebník nepřiloží k žádosti o povolení.
- Komplexní úprava plánovacích smluv – pozitiva sice převládají, ale je potřeba myslet na detaily.
- Kolaudační rozhodnutí je až na výjimky potřeba vždy.
- Časová omezenost povolení záměru i po zahájení stavby.
- Přísnější podmínky pro legalizaci černých staveb.

připravované pro územní rozhodnutí, pokud ji adekvátním způsobem dopracuje a předloží ji stavebnímu úřadu nejpozději do 30. června 2027 (poté již nebude možné žádat na podkladě dokumentace zpracované dle starého zákona).

## **SAMOSTATNÉ OBSTARÁNÍ STANOVISEK STAVEBNÍM ÚŘADEM**

Pokud stavebník k žádosti o povolení nepřiloží potřebná stanoviska a vyjádření, stavební úřad si je u dotčených orgánů vyžádá. Tato skutečnost je sice pozitivní, nicméně je potřeba mít na paměti, že lhůty pro vydání povolení se v takovém případě staví a zároveň z tohoto pravidla existuje výjimka u posouzení EIA. V praxi navíc lze očekávat, že ve většině případů bude jednání stavebníka s dotčenými orgány rychlejší. V zájmu stavebníka tedy stále bude podávat kompletní žádost opatřenou všemi potřebnými podklady a na tuto novinku nespolehat.

## **PROBLEMATICKÉ ASPEKTY PLÁNOVACÍCH SMLUV**

Nově je tento typ smluv komplexně upraven přímo v zákoně jakožto tzv. veřejnoprávní smlouva. Obecně je tato úprava pozitivním posunem, nicméně v praxi může přinášet celou řadu problémů. Veřejnoprávní smlouvy totiž dle správního řádu mohou být předmětem přezkumu z hlediska souladu s právními předpisy. Dále lze žádat o jejich zrušení například pro rozpor s předpisy, veřejným zájmem či s ohledem na změnu poměrů. Spory z veřejnoprávních smluv budou řešeny správními orgány, přičemž proti jejich rozhodnutí se sice lze bránit správní žalobou, avšak spory ve správním soudnictví bývají zdlouhavé a tyto smlouvy budou mít řadu aspektů, s nimiž správní soudy nemají zkušenost.

## **KOLAUDACE RODINNÝCH DOMŮ**

Kolaudační rozhodnutí je potřeba pro všechny stavební záměry s výjimkou drobných staveb a většiny jednoduchých staveb. Tato změna se dotkne rodinných domů, kde v minulosti většinou postačovalo úřadu pouze ohlásit dokončení stavebního záměru, zatímco nyní bude potřeba kolaudace u stavby pro bydlení vždy. Kontrolní prohlídku však stavební úřad provede, pouze pokud dospěje k závěru, že je to nutné pro ověření skutečného provedení stavby.

## **OMEZENÉ TRVÁNÍ POVOLENÍ**

Pokud stavebník zahájí provádění stavby po 1. červenci 2024, nezajistí si tím neomezenou časovou platnost povolení jako doposud. Pokud zahájenu stavbu nedokončí do deseti let od právní moci povolení a nepožádal si o prodloužení platnosti povolení, stavební úřad rozhodne o odstranění rozestavěné stavby.

## **ZPŘÍSNĚNÍ PODMÍNEK PRO LEGALIZACI ČERNÝCH STAVEB**

Vlastník tzv. černé stavby sice může jako dosud podat žádost o dodatečné povolení stavby po zahájení řízení o jejím odstranění, nicméně pokud tato žádost nebude podána řádně a včas (do 30 dnů od zahájení řízení), nelze stavbu dodatečně povolit. Dodatečné povolení vlastník nezíská, pokud neuhradí příslušnou pokutu (byla-li uložena), pokud by stavba vyžadovala výjimku dle příslušných právních předpisů (např. ochrana živočichů dle zákona o ochraně přírody) nebo pokud stavba vyžaduje výjimku z požadavků na výstavbu a stavebník nedoloží souhlasy sousedů. Zákon alespoň zvýhodňuje vlastníka, jenž realizoval stavbu na základě povolení, které bylo následně zrušeno. V takto specifické situaci by stavební úřad měl přihlížet k dobré víře stavebníka a újmě, která by mu odstraněním stavby vznikla.

Nový stavební zákon v některých oblastech přináší zásadní změny a s jeho příchodem se pojí mnoho otázek. Pokud máte ohledně nového stavebního zákona jakékoli dotazy, neváhejte nás kontaktovat.

## KONTAKTY



**Emil Holub**  
Partner

**T** +420 222 555 230  
**E** emil.holub  
@cliffordchance.com



**Milan Rákosník**  
Counsel

**T** +420 222 555 260  
**E** milan.rakosnik  
@cliffordchance.com



**Jan Christelbauer**  
Advokát

**T** +420 222 555 568  
**E** jan.christelbauer  
@cliffordchance.com



**Bára Hahnová**  
Business Development &  
Communications Executive

**T** +420 222 555 581  
**E** bara.hahnova  
@cliffordchance.com

Účelem tohoto shrnutí není pokrýt všechny významné otázky ani všechny jednotlivé aspekty oblastí, kterým se věnuje. Rovněž není jeho účelem poskytovat právní ani jiné poradenství.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Jungmannova Plaza,  
Jungmannova 24, 110 00 Praha 1, Česká  
republika

© Clifford Chance 2024

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •  
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •  
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •  
London • Luxembourg • Madrid • Milan •  
Munich • Newcastle • New York • Paris • Perth  
• Prague • Rome • São Paulo • Seoul •  
Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo •  
Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance má smlouvu o spolupráci  
s advokátní kanceláří Abuhimed Alsheikh  
Alhagbani v Rijádu.

Clifford Chance má přátelský vztah s Redcliffe  
Partners na Ukrajině.