



NEWSLETTER 2/2018

Novela stavebního zákona 2018

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA 2018

- Dne **1. ledna 2018** nabyla účinnosti **velká novela stavebního zákona**, tj. zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „SZ“).
- **Hlavním cílem** novely je **zjednodušit a zrychlit povolovací řízení** a tím podpořit výstavbu v ČR; důležité **změny** se týkají jak oblasti územního a stavebního řízení, tak i oblasti územního plánování. Nicméně, již nyní se ukazuje, že novela výše uvedené očekávání nenaplní.

I. Územní a stavební řízení

A. SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ

- Nejvýznamnější novinkou v této oblasti je zavedení institutu **tzv. společného řízení**, které v sobě **spojuje územní a stavební řízení** a vede k vydání pouze jednoho **tzv. společného povolení**, kterým se **stavba umístí a současně i povolí**. Proti společnému povolení bude stavebník moci podat jen jedno odvolání, případně jednu žalobu.
- Společné řízení bude možné vést i pro **soubor staveb**, tedy pro více staveb, které spolu vzájemně souvisejí (např. podnik) a které mohou být v působnosti několika stavebních úřadů. V takovém pří-

padě povede společné řízení stavební úřad příslušný k povolení **stavby hlavní**; stavební úřady jinak příslušné k povolení vedlejších staveb budou jen v pozici dotčených orgánů vydávat závazná stanoviska.

- V jednoduchých případech bude stavební úřad povinen rozhodovat **bez zbytečného odkladu**, nejdéle však **ve lhůtě do 60 dnů** ode dne zahájení řízení; ve složitých případech nejdéle **do 90 dnů**. **Platnost** společného povolení je **2 roky** ode dne nabytí právní moci; v odůvodněných případech může být stanovena lhůta delší, **nejdéle však 5 let**.
- Využití institutu tzv. společného řízení je fakultativní, nikoliv obligatorní. I nadále tak bude možné vést **samostatné územní řízení** a následně **samostatné stavební řízení** podle dosavadních pravidel. Je přitom zcela na vůli **stavebníka**, jaký postup zvolí.

B. INTEGRACE PROCESU POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (EIA)

- Druhou zásadní změnou v oblasti územního a stavebního řízení je zakotvení možnosti integrace procesu EIA (podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí), a to buď do samostatně vedeného **územního řízení**, nebo do **tzv. společného řízení**.

- Integrované řízení bude vedeno stavebním úřadem, který bude komunikovat jak se stavebníkem na straně jedné, tak s úřadem příslušným k procesu EIA (tj. s krajským úřadem nebo Ministerstvem životního prostředí) na straně druhé. Samotná integrace EIA bude spočívat v tom, že **závazné stanovisko** o vlivu na životní prostředí bude úřad příslušný k EIA vydávat **přímo v rámci územního nebo tzv. společného řízení**, a nikoliv již nutně v samostatném řízení, které předchází řízení podle stavebního zákona.
- **Volbu**, jaké řízení bude zahájeno, **má** opět **stavebník**. Ten může zvolit:
 - územní řízení s EIA,
 - tzv. společné řízení s EIA, nebo
 - samostatný proces EIA ještě před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí (příp. společného povolení), jako tomu bylo před novelou.

C. OMEZENÍ PRÁV EKOLOGICKÝCH SPOLKŮ

- Oprávnění spolků být účastníky územních nebo stavebních řízení se omezuje **jen na stavby**, které **povinně podléhají EIA** (např. letiště, dálnice, spalovny nebo skládky nebezpečných odpadů).
- Další podmínkou je **alespoň tříletá existence spolku** před jeho vstupem do řízení, čímž se má zabránit účelovému zakládání nových spolků.

D. ZJEDNODUŠENÍ PRO DROBNÉ STAVEBNÍKY

- Největším přínosem pro drobné stavebníky je možnost stavět **rodinné domy** a stavby pro rodinnou rekreaci **jen na základě ohlášení** (tj. aniž by bylo třeba žádat o stavební povolení), a to bez ohledu na velikost zastavěné plochy (doposud platil limit 150 m²).
- Bez jakéhokoli projednání se stavebním úřadem, tj. v **tzv. volném režimu**, bude možné umístit:
 - stavbu **skleníku** do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, který je umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku a je bez podsklepení;
 - stavbu **bazénu** do 40 m² zastavěné plochy, včetně jeho souvisejícího technického zařízení, na stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
 - stavbu **oplocení** do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a současně se nachází v zastavěném území a
 - stavbu **prodejních stánků**, konstrukcí a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, pokud jejich umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů (krátkodobá přenosná zařízení, která slouží především k různým jednorázovým akcím, např. trhy, vinobraní apod.).

D. KOLAUDACE STAVEB

- V oblasti povolování užívání staveb novela přináší prohloubení **deregulace**, a to zejména:
 - **ruší** dosavadní **povinnost** stavebníků **oznamovat** stavebnímu úřadu záměr zahájit užívání dokončené stavby. Znamená to, že jednodušší stavby (např. stavba rodinného domu), na které se tato povinnost dosud vztahovala, bude po novele možné začít užívat **bez kolaudace**;
 - **kolaudační povinnost ponechává** pouze u staveb, k jejichž užívání byl podle dosavadní právní úpravy vyžadován **kolaudační souhlas**. Kolaudačnímu souhlasu budou po novele podléhat pouze stavby uvedené v § 119 odst. 1 SZ, tedy obecně stavby, u nichž je zvýšená potřeba ochrany veřejných zájmů (např. stavby nemocnic, škol, stavby pro obchod a průmysl, pozemní komunikace, vodovody, kanalizace a další);
 - (znovu)**zavádí kolaudační řízení**, avšak jen u staveb vyžadujících kolaudační souhlas a pouze v případě, že stavební úřad při posuzování žádosti o vydání kolaudačního souhlasu dospěje k závěru, že žádost není úplná nebo nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu. V takovém případě má stavební úřad možnost provést kolaudační řízení, které vyústí ve vydání **kolaudačního rozhodnutí**. V kolaudačním rozhodnutí, na rozdíl od kolaudačního souhlasu, může stavební úřad stanovit podmínky pro užívání stavby (např. lhůtu pro odstranění drobných nedostatků).

II. Územní plánování

- Z hlediska stavebníka se mezi nejdůležitější změny na tomto úseku řadí:
 - **zavedení zjednodušeného postupu při pořizování změn územně plánovací dokumentace** (tj. při aktualizaci zásad územního rozvoje pro území kraje, při změnách územního plánu obce či při změně regulačního plánu pro území obce), a to v případech, kdy není potřeba zpracovávat pro dané území rozdílné varianty řešení;
 - **zkrácení lhůty pro podání návrhu na zrušení územně plánovací dokumentace**, a to z dosavadních tří let pouze **na jeden rok** ode dne nabytí její účinnosti;
 - možnost **zpracování územní studie** (tj. podkladu pro územní plánování, které řeší možnosti uspořádání určité lokality - např. vymezení veřejných prostranství atd.) **na žádost** (a náklady) **stavebníka**, což má přispět k urychlení přípravy území pro realizaci stavebníkovy záměru;
 - možnost stavebníků seznámit se podrobně s dokumenty územního plánování díky **zakotvení povinnosti uveřejňovat dokumenty územního plánování na internetu** (tj. na webových stránkách jednotlivých obcí a krajů, jejichž orgány příslušnou dokumentaci pořizují, a dále na portálu územního plánování na adrese: <http://portal.uur.cz/>).

Věříme, že výše uvedené shrnutí usnadní Vaši orientaci v nové právní úpravě. V případě potřeby jsme Vám plně k dispozici pro poskytnutí doplňujících informací nebo právní asistenci v dané oblasti.

Editor: JUDr. Magda Stárková, advokát, e-mail: starkova@akvk.cz

Hlavním cílem Newsletterů je poskytnout základní informace k danému tématu a nelze je považovat za vyčerpávající odborný návod. Obsah této publikace slouží pouze k základní orientaci a nevychází ze specifických okolností jednotlivého případu či individuálních potřeb klienta. Před každým právním jednáním v konkrétním případě doporučujeme si vyžádat odbornou právní pomoc, kterou Vám rádi na základě Vaší žádosti poskytneme.