



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Nový stavební zákon Povolování staveb

Vodoprávní úřady - Tábor – 25. 10. 2021

Mgr. Jana Macháčková, OSŘ MMR



Nový stavební zákon – pojmy

Zavedené pojmy – stavba, záměr, soubor staveb, dočasná stavba, změna dokončené stavby

Nové pojmy – budova, bytový dům, rodinný dům, byt, byt zvláštního určení, místnost, obytná místnost, pobytové místnost, podlahová plocha, stavba ubytovacího zařízení, stavba se shromažďovacím prostorem, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, zastavěná plocha, zastavěná plocha pozemku

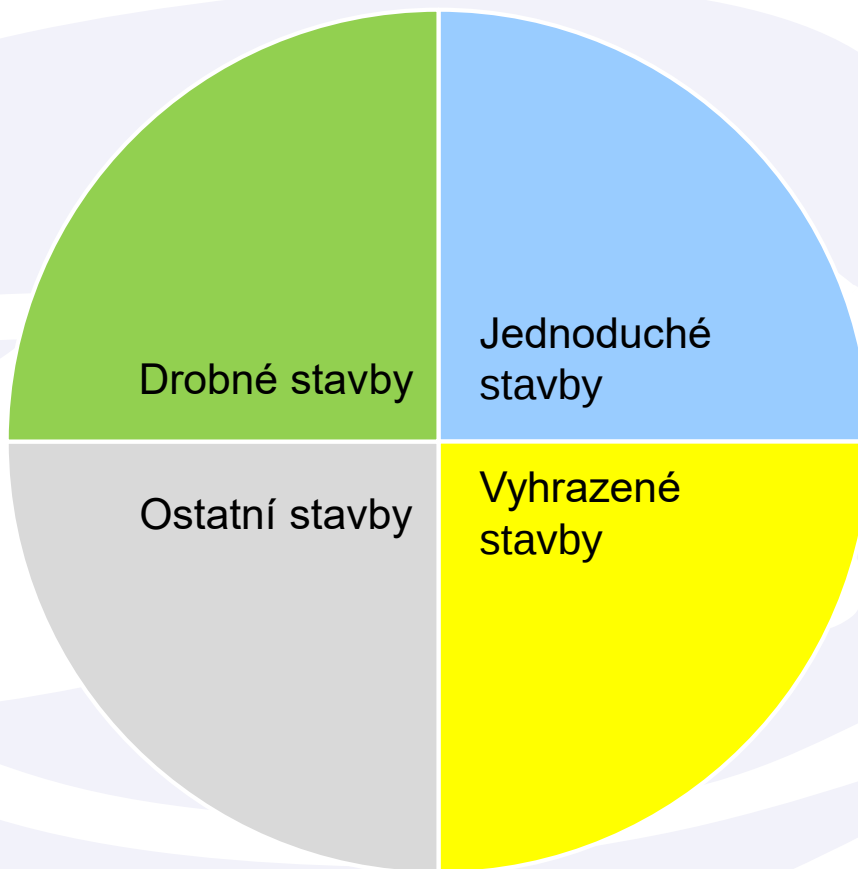


Kategorie staveb

- Drobné stavby - uvedeny v příloze č. 1
- Jednoduché stavby - uvedeny v příloze č. 2
- Vyhrazené stavby - uvedeny v příloze č. 3
- Ostatní stavby



Kategorie staveb



- stavba do 40 m² a do 5 m výšky s 1 NP, podsklepená do hloubky 3 m - na pozemku RD
- skleník do 40 m² a do 5m výšky bez podsklepení na pozemku RD
- bazén do 40 m² na pozemku RD
- běžný dobíjecí bod
- stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci se 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím, podkrovím nebo ustoupeným podlažím
- podzemní stavby do 300 m² a do 3m hloubky
- garáže do 5 m výšky s 1 nadzemním podlažím, podsklepené do 3 m hloubky

- stavby dálnic
- stavby drah
- letecké stavby
- velké vodní nádrže
- stavby a zařízení přenosové soustavy
- výroby elektřiny o celkovém výkonu 100 MW a více
- stavby v areálu jaderného zařízení



Důvody pro zavedení kategorií staveb

- Institucionální změny
- Procesní zjednodušení povolování záměrů
- Zachování možnosti zpracování některých druhů dokumentací osobou s jinou kvalifikací než pouze projektantem (autorizovanou osobou)
- Zachování možnosti provádět některé stavby svépomocí



Kategorie staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUcí, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí nebo stavební podnikatel – vedení a sítě TI	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí – vedení a sítě TI	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí - stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení)
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)



Ochrana veřejných zájmů

Zásadní změna v organizaci dotčených orgánů

- rozsáhlá integrace DO do soustavy státních stavebních úřadů
- u neintegrovaných DO – ve většině případů změna formy úkonu – namísto ZS budou vydávat vyjádření



Dotčené orgány (§ 2 a 3, § 175 až 179)

Základní zásady

- dotčený orgán je vázán předchozím vyjádřením, koordinovaným vyjádřením nebo ZS
- nepřihlíží se k vyjádření, koordinovanému vyjádření nebo ZS ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v ÚPD
- nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo ZS - může být uplatněno v téže věci pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností
- nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko může být vydáno pokud bylo původní vydáno na základě nepravdivých, neúplných nebo zkreslených údajů



Vyjádření, koordinované vyjádření a ZS

- žádost – na formuláři
- lhůta – 30 dnů ode dne doručení žádosti (+ 30)
- fikce souhlasu = souhlasné bez podmínek

Neuplatní se u:

- u posouzení vlivů na ŽP
- u orgánů ochrany přírody a krajiny, kde to vylučuje evropský předpis



Přezkum vyjádření, koordinovaného vyjádření a ZS

Nové vyjádření, koordinované vyjádření a ZS

- nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného bez podmínek
- původní se ruší
- lze vydat do vydání povolení SÚ

V povolení - podmínky k ochraně veřejných zájmů – je dotčený orgán příslušný ke kontrole jejich dodržování; SÚ poskytne součinnost



Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury (§ 180 a 181)

- k možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- žádost – prostřednictvím Portálu stavebníka/papírově
- lhůta - do 30/60 dnů – není fikce



Předběžná informace (§ 174)

- žádost – formulář
- lhůta - do 30 dnů od podání žádosti – SÚ – 4 druhy
- DO – 2 druhy



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Stavební řád (§ 171)

Záměr vyžaduje **povolení** s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon.



Účastníci řízení (§ 182 a 183)

Účastníky řízení jsou:

- stavebník
- obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon



Žádost o vydání povolení (§ 184)

- formulář
- součástí žádosti je:
 - dokumentace pro povolení
 - souhlas vlastníka
 - vyjádření, koordinované vyjádření, ZS nebo rozhodnutí DO
 - vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
 - závěr zjišťovacího řízení
 - specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu
 - souhlasy účastníků řízení – zrychlené řízení
 - plánovací smlouva



Doručování (§ 188)

V řízení s velkým počtem účastníků

- vyrozumění o zahájení řízení
 - jednotlivě – stavebník + obec + vlastník/jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě
- ostatní písemnosti
 - jednotlivě – stavebník + obec + dotčené orgány
 - veřejná vyhláška - ostatní



Posuzování záměru (§ 193)

SÚ posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- ÚPD a vymezením zastavěného území
- cíli a úkoly územního plánování
- požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
- požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- ochranou a práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení



Požadavky na výstavbu

V zákoně - základní hmotněprávní pravidla pro všechny tři kategorie požadavků na výstavbu, a to v podrobnosti přiměřené zákonu tak, aby mohla být dále rozvedena v prováděcím právním předpisu

- obecná ustanovení
- požadavky na vymezování pozemků
- požadavky na umisťování staveb
- technické požadavky na stavby
- společná ustanovení

Prováděcí vyhlášku vydá NSÚ



Zmocnění k vydání nařízení, které může stanovit podrobné požadavky na výstavbu odchýlně od vyhlášky NSÚ pro

- hlavní město Prahu
- statutární město Brno
- statutární město Ostrava

Vyhláška NSÚ nebo její jednotlivá ustanovení se na území hl. m. Prahy, Brna a Ostravy použijí, pokud nařízení vydané příslušným územním samosprávným celkem nestanoví jinak.



Definovány jako souhrnný pojem zahrnující

- požadavky na vymezení pozemků
- požadavky na umístování staveb
- technické požadavky na stavby

(pozn.: bezbariérové požadavky – nebudou formulovány samostatně, budou součástí požadavků pro jednotlivé záměry)

Požadavky na výstavbu se považují za splněné splněním požadavků, které stanoví zákon, jeho prováděcí právní předpisy a další právní předpisy



Taxativně vymezeno - 6 záměrů, u kterých se požadavky na výstavbu neuplatní - a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby:

1. dočasná stavba nebo zařízení staveniště
2. změna dokončené stavby nebo změna v užívání stavby
3. pozemek nebo stavba, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně
4. pozemek nebo stavba, které jsou součástí zvláště chráněného území nebo evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
5. veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření
6. vymezování pozemků veřejného prostranství



Výjimky z požadavků na výstavbu

- je možné, pokud bude dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými stavebním zákonem
- lze povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých to tento předpis výslovně umožňuje, a
- pouze, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby

Výjimky z požadavků na vymezení pozemků a požadavků na umístování staveb lze stanovit

- v regulačním plánu
- v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu,

a to pouze za podmínek uvedených v zákoně.



Vyjádření stavebníka (§ 194)

SÚ

- nemůže žádosti vyhovět
- budou v povolení stanoveny podmínky

vyrozumí o tom stavebníka a vyzve ho, aby se k této skutečnosti vyjádřil

Žádosti nelze i přes vyjádření stavebníka nebo jeho jiný úkon vyhovět nebo se stavebník nevyjádřil nebo neprovedl jiný úkon – SÚ neprovádí další úkony a žádost zamítne.



Lhůta pro vydání rozhodnutí (§ 196)

- 30 dnů – jednoduché stavby
- 60 dnů – ostatní stavby
- 120 dnů – záměry EIA

Lhůta může být před uplynutím prodloužena – usnesením

- až o 30 dnů ve zvláště složitých případech
- až o 60 dnů
 - v řízení s velkým počtem účastníků
 - je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat
 - je-li třeba doručovat do ciziny



Platnost povolení (§ 198)

Platnost povolení:

- 2 roky od právní moci
- nestanoví-li SÚ v odůvodněných případech dobu delší, max. 5 let

Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na **10 let** od dne právní moci povolení.



Zrychlené řízení (§ 212)

Povolení je vydáno jako první úkon v řízení, pokud:

- stavebník o vydání povolení ve zrychleném řízení požádal
- obec má územní plán
- nejde o záměr EIA
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- záměr splňuje zákonné požadavky
- stavebník podal bezvadnou žádost a doložil souhlasy všech účastníků řízení na situačním výkrese



Rámcové povolení (§ 221 až 223)

Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení:

- v případě staveb v areálu jaderného zařízení
- u záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu

V rámci povolení stavební úřad vymezí stavební pozemek, stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění, odstupové vzdálenosti, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.



Řízení o odvolání (§ 225 a 226)

Je-li rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo nesprávné - odvolací orgán jej změní (tzv. **apelační princip**).

Odvolací orgán **nepřihlíží**

- k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil
- k odvolacím námitkám, které odvolatel mohl uplatnit dříve
- k části odvolání, která by byla v rozporu s tím, k čemu se účastník v plánovací smlouvě zavázal



Řízení s posouzením vlivů (§ 201 až 210)

- samostatné posouzení vlivů
- řízení s posouzením vlivů

Samostatné posouzení vlivů

- ZS je vydáno samostatně
- k žádosti o povolení záměru – přiložena dokumentace EIA, posudek, ZS EIA a rozhodnutí, pokud byla již část záměru EIA posouzena

Řízení s posouzením vlivů

- proces upraven ve stavebním zákoně + zákon EIA



Nestavební záměry (§ 213 až 220)

Změna využití území

- změny, které vyžadují povolení
- změny, které nevyžadují povolení
- lze vydat i ve zrychleném řízení



Dělení nebo scelení pozemků

- pokud není třeba stanovit podmínky – je povolení vydáno jako první úkon SÚ v řízení
- pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu – vydá SÚ povolení jako první úkon v řízení
- pokud je dělení nebo scelení schváleno pozemkovými úpravami – povolení se nevydává



Stanovení ochranného pásma

- na návrh
 - stavebníka
 - vlastníka stavby
 - z moci úřední

- forma
 - OOP
 - povolení

určení dle rozsahu okruhu účastníků řízení



Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu (§ 330)

Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového SZ se dokončí podle NSZ. Lhůty pro vydání rozhodnutí a provedení jiných úkonů se prodlužují na dvojnásobek.

Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti NSZ, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle NSZ, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

U řízení zahájených podle NSZ do konce kalendářního roku, ve kterém NSZ nabyl účinnosti, se lhůty pro vydání rozhodnutí podle NSZ prodlužují na dvojnásobek. Lhůty pro vydání rozhodnutí podle NSZ počínají běžet dnem 1. 7. 2023.



Kolaudace (§ 230 až 235)

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Z jednoduchých staveb se kolaudují pouze

- Stavby pro bydlení
- Podzemní stavby
- Stavby garáží
- Stání pro obytné automobily a obytné přívěsy
- Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby

Nekolaudované stavby – lze užívat ihned po dokončení – dokončení je stavebník povinen neprodleně oznámit SÚ



Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí

Účastníci kolaudačního řízení jsou

- stavebník
- vlastník stavby

Závěrečná kontrolní prohlídka

- provede SÚ - je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby
- musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti
- o termínu musí být účastníci řízení vyrozuměni min. 10 dní předem



Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora, SÚ může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky

Lhůta pro vydání kolaudačního rozhodnutí:

- 15 dnů od závěrečné kontrolní prohlídky
- 15 dnů od podání žádosti v případě, že SÚ neprovádí závěrečnou kontrolní prohlídku



Změna záměru před dokončením (§ 224)

Změna záměru před dokončením

= změna v provádění záměru

- oproti jeho povolení
- oproti dokumentaci
- na žádost
- pouze na základě povolení
- nepodstatné odchylky – nepovažují se za změnu stavby – projednají se v kolaudačním řízení
- nedotýká-li se práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, chráněných veřejných zájmů, nejde o záměr EIA – povolení jako první úkon SÚ v řízení



Rekolaudace (§ 239 – 245)

= změna v užívání stavby nebo její části

- na žádost vlastníka stavby
- povolení – dosavadní účel/nový účel
- změna není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení
- jako první úkon SÚ v řízení – za splnění zákonem stanovených podmínek (§ 241/1)
- dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby – ruší se kolaudační rozhodnutí v rozsahu povolení změny



Odstraňování staveb a terénních úprav (§ 247 - 264)

Institut dodatečného povolení stavby zachován, ale výrazně omezen a podmíněn:

- prokázáním dobré víry (prokazuje stavebník)
- souladem záměru se všemi požadavky příslušných právních předpisů bez nutnosti výjimky
- uhrazením pokuty



Důvody pro nařízení odstranění stavby - § 250 odst. 1

Stavba, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest – odstranění pouze na základě povolení

Za zákonem stanovených situací – odstranění jako první úkon SÚ v řízení

Rozhodnutí o povolení odstranění – může být součástí rozhodnutí o povolení záměru



Dodatečné povolení (§ 255 až 257)

- žádost – do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby
- řízení – obdobné použití ustanovení o řízení
- řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby
- nelze vydat – zamítnutí žádosti o dodatečné povolení → nařízení odstranění stavby
- pro dokončenou stavbu – na žádost povinného lze současně vydat kolaudační rozhodnutí



Kontrola x kontrolní prohlídka

Kontrolní prohlídka (§ 227)

- stavební úřad může stanovit povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě nebo odstraňování postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím
- protokol
- podle stavebního zákona



Kontrola x kontrolní prohlídka

Závěrečná kontrolní prohlídka (§ 234)

- v kolaudačním řízení - je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby
- neprovádí se – u podzemních staveb energetických sítí technické infrastruktury (s výjimkou kolektorů a rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona; neplatí pro vybrané energetické stavby podle liniového zákona)
- provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti
- může být upuštěno – doložen odborný posudek AI o ověření souladu skutečného provedení stavby s povolením a její způsobilosti k užívání
- podle stavebního zákona



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Kontrola ve věcech stavebního řádu

Stavební kontrola (§ 291 až 297)

Kontrola výkonu působnosti stavebního řádu (§ 298 až 300)

Podle kontrolního řádu



Stavební kontrola (§ 291 - 297)

- kontrola je prováděna za účelem zajištění ochrany veřejných zájmů
- protokol
- pověření

SÚ může k ochraně veřejného zájmu, i bez provedené kontroly, nařídit opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti provést

- udržovací práce
- úpravu záměru
- nutné zabezpečovací práce
- neodkladné odstranění záměru
- vyklizení stavby



Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů (§ 298 - 300)

Kontrolu výkonu působnosti vykonává u

- Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů - Nejvyšší stavební úřad
- Krajských stavebních úřadů - Specializovaný a odvolací stavební úřad

Předmět kontroly je dodržování

- SZ + vyhlášek
- rozhodnutí
- OOP
- usnesení vlády a směrnic ústředních správních úřadů



Při výkonu kontroly – možnost uložení opatření

- k odstranění nedostatků
- k prevenci zjištěných nedostatků
- v přiměřené lhůtě
- do době zjednání nápravy – možnost pozastavení nebo omezení výkonu činnosti, při níž dochází k porušování povinnosti



Soudní přezkum (§ 305 - 310)

- žalobu proti rozhodnutí SÚ – lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno
- nepřipustnost žaloby – pouze skutkové a právní důvody, které nebyly uplatněny v řízení o odvolání
- posílení apelačních prvků = soud bude moci za zákonem stanovených podmínek rozhodnutí stavebního úřadu změnit
- odmítnutí žaloby z důvodu zneužití práva (§ 68 SŘS)
- povinnost soudu projednat všechny žalobní body
- zavedení speciální příslušnosti – prvoinstanční NSÚ nebo Specializovaný a odvolací SÚ - KS v Ostravě = specializace soudců na stavební právo



Vyhlášky k novému stavebnímu zákonu

Zmocnění pro NSÚ k vydání vyhlášek:

- o národním geoportálu územního plánování
- o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- **o požadavcích na výstavbu**
- **o stavebním řádu**
- **o dokumentaci staveb**
- stanovující územní pracoviště SOSÚ a KSÚ
- o evidenci stavebních postupů a elektronických dokumentací
- o identifikačním čísle stavby



Vyhláška o stavebním řádu

Obsahové náležitosti formulářů žádostí

- o úkony před zahájením řízení
- o povolení stavebního a nestavebního záměru a jejich příloh s ohledem na proces jejich povolení (standardní řízení, povolení stavby ve zrychleném řízení, řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, řízení bez posouzení vlivů na životní prostředí pro již posouzený záměr s EIA)
- týkajících se následného užívání staveb, odstraňování staveb a dodatečných povolení staveb

Dále

- vzor průkazu o pověření ke kontrole a rozsah zjišťování při kontrolní prohlídce
- systém stavebně technické prevence a
- problematika autorizovaných inspektorů



Vyhlášky o dokumentaci staveb

- Vyhláška stanoví obsah projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb, pasportu stavby, obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě
- Vyhláška bude obsahovat základní obsahové náležitosti jednotlivých druhů dokumentací ve vazbě na konkrétní druh stavby, zařízení nebo udržovací práce



Vyhláška o požadavcích na výstavbu

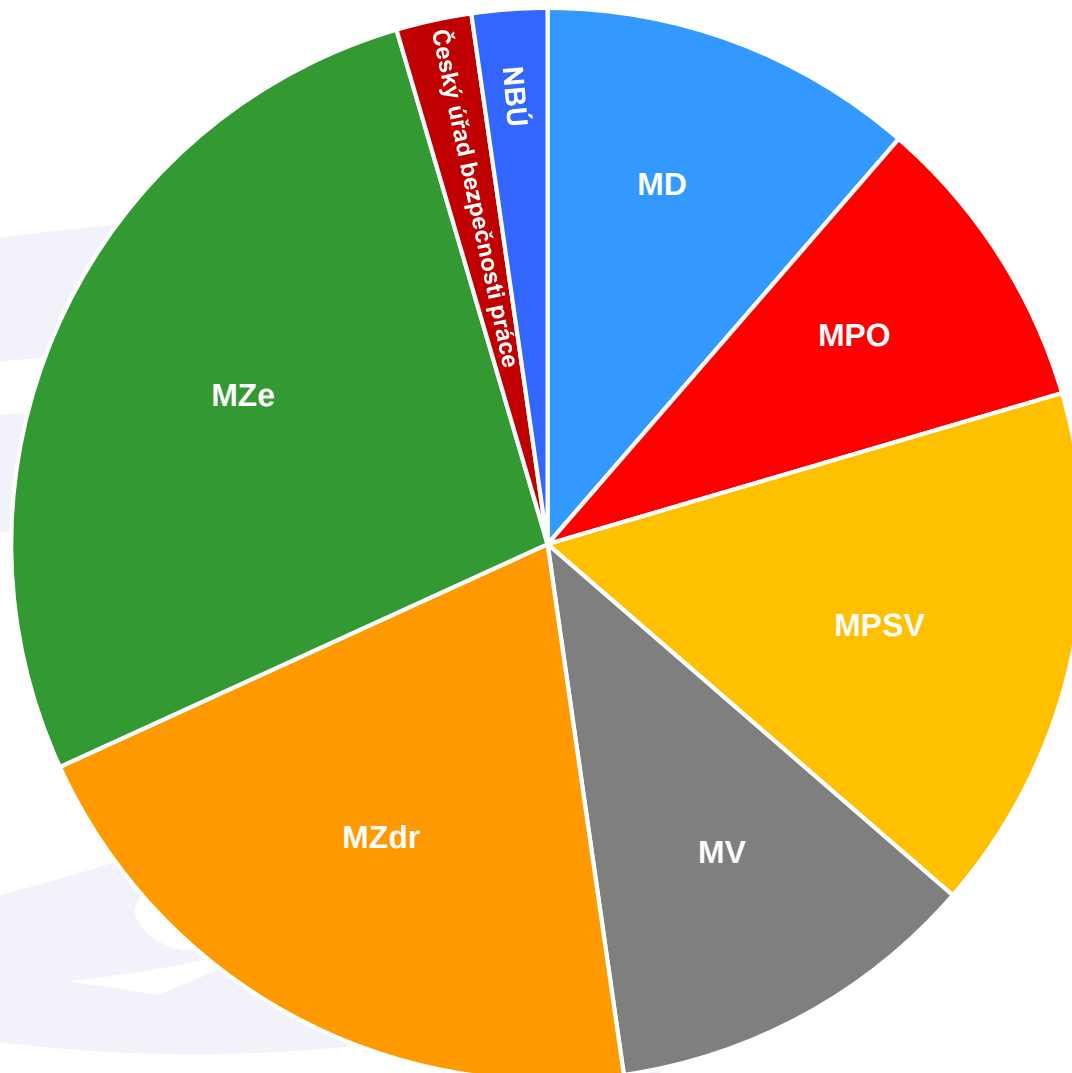
Vyhláška stanoví požadavky na výstavbu, čímž se rozumí požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby. Nová vyhláška o obecných požadavcích na výstavbu bude obsahovat:

- požadavky na vymezení pozemků - zejména podrobné požadavky na vymezení stavebních pozemků, veřejných prostranství a ulic nebo pozemků staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci
- požadavky na umístování staveb - zejména vzájemné odstupy staveb nebo další podrobné požadavky na umístování staveb technické infrastruktury (např. energetická vedení, vedení elektronických komunikací)
- technické požadavky na stavby - podrobné požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, ochranu zdraví, ochranu životního prostředí, bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, zahrnující též přístupnost osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace, úsporu energie a udržitelné využívání přírodních zdrojů



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

**Vyhlášky
dotčených
resortů, kde
byly
identifikovány
požadavky na
stavby**





MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost