



## Nová úprava stavebního zákona

### ■ Nový stavební zákon

S datem 1. ledna 2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jde o právní normu, která obsahuje oproti předešlé právní úpravě řadu změn a nových institutů, jejichž cílem je především zjednodušení a zrychlení přípravy staveb, jakož i územně plánovacího řízení. Stejně jako původní stavební zákon i nový stavební zákon počítá s koncepcí územního plánování a stavebního řízení. Novinkou ovšem je, že ze stavebního zákona vypadl institut vyvlastnění, který je upraven odděleně v samostatném zákonu, tj. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

### ■ Hlavní změny na úseku územního plánování

Územní plánování má sloužit zejména k posuzování stavu území, k plánování využití území a výstavby v něm, a to při zohlednění podmínek v daném území. Od 1. ledna 2007 se změnil proces a nástroje územního plánování, mezi které patří zejména:

- územní rozhodnutí a územní souhlas – územní rozhodnutí, které se vydává na žádost stavebníka a je základním předpokladem pro umístování staveb nebo zařízení, změny využití území, změny staveb, dělení nebo scelování pozemků či rozhodování o ochranném pásmu, může být podle nové právní úpravy nahrazeno tzv. územním souhlasem, a to za podmínek stanovených v zákoně a na základě oznámení záměru stavebnímu úřadu.
- zjednodušené územní řízení – územní rozhodnutí může být nově vydáno v tzv. zjednodušeném územním řízení, jsou-li splněny zákonem stanovené podmínky. To znamená, rozhoduje-li se o záměru v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, není-li nutné posuzovat vliv na životní prostředí a žádost je doložena stanovisky dotčených orgánů a souhlas ostatních účastníků.
- veřejnoprávní smlouva – novinkou je rovněž možnost uzavřít s žadatelem o vydání územního rozhodnutí, pokud se týká umístění stavby, změny využití území nebo změny vlivu stavby na využití území, tzv. veřejnoprávní smlouvu, která příslušné územní rozhodnutí nahradí. K tomuto postupu je nutný souhlas dotčených orgánů. Výhodou takového postupu je zejména rychlost a vyloučení možnosti odvolání se ze strany ostatních účastníků řízení.
- stavební uzávěra – o stavební uzávěře se nadále nerozhoduje územním rozhodnutím, ale tzv. územním opatřením. Na základě tohoto územního opatření se omezuje nebo zakazuje v daném území stavební činnost. Rada obce, která dané opatření vydává, může na základě žádosti povolit výjimku.
- předkupní právo – podle nového zákona má k pozemku, který je podle územního nebo regulačního plánu určen pro veřejně prospěšnou stavbu nebo opatření, obec, kraj nebo stát předkupní právo. Toto předkupní právo se vyznačuje v katastru nemovitostí po schválení územního nebo regulačního plánu.

### ■ Hlavní změny na úseku stavebního řádu

Zákon na úseku stavebního řádu má přispět ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb, oprostít stavební řízení od zbytečné administrativy a vést k zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb. Hlavní změny oproti předcházející úpravě:

- povolování a provádění staveb – mezi zásadní změny na úseku stavebního řádu patří zejména rozšíření počtu objektů či prací, které je možné provést bez ohlášení či stavebního povolení. Nová úprava v podstatě rozlišuje tři skupiny staveb, u kterých se obsah ohlášení, resp. jeho předpokladů a příkládané dokumentace, liší podle náročnosti prováděné stavby.



# NEWS číslo 3/2007

- stavební řízení – nová právní úprava výslovně stanoví druhy námitek, které mohou účastníci řízení ve stavebním řízení uplatnit. O námitkách, ohledně kterých je mezi účastníky stavby rozpor, rozhodne stavební úřad. V případě námitek občansko-právní povahy si stavební úřad sám učiní úsudek a ve věci rozhodne. Nadále tedy nebude stavební řízení přerušováno do doby rozhodnutí o občansko-právních otázkách soudem.
- zkrácené stavební řízení, autorizovaný inspektor – jedná se o nový postup, který by měl stavebníkům usnadnit a urychlit proces získání stavebního povolení. Předpokladem bude vydání tzv. certifikátu autorizovaného inspektora, kterým autorizovaný inspektor potvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady, dále opatření souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů a vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení.
- užívání stavby – užívání dokončené stavby je podle nové právní úpravy založeno na principu, že stavebník má právní nárok na užívání stavby. Stavbu, k jejímuž provedení není vyžadováno ani ohlášení ani stavební povolení, bude možné užívat po jejím dokončení bez nutnosti činit jakékoli oznámení nebo získávat souhlas stavebního úřadu.

## ■ Shrnutí

Nový stavební zákon byl vypracován především z důvodu zjednodušení a zrychlení přípravy staveb, jakož i územně plánovacího řízení. Hlavním nedostatkem na poli územního plánování v předešlé úpravě byla nedostatečná součinnost správních orgánů v oblasti územního plánování, která byla charakterizována komplikovaností a zdlohavostí. Nový stavební zákon stanoví v tomto ohledu jasné podmínky, např. lhůty, které by tyto procesy měly urychlit nebo zjednodušit. Pozitivem je určitě také to, že došlo k rozšíření počtu staveb, které nepotřebují ohlášení či povolení, čím dochází k minimalizaci administrativních úkonů pro realizaci staveb. Hlavním problémem předcházející úpravy byla četnost různých podzákoných předpisů, které způsobovaly chaos. Nová právní úprava tento trend neopustila a nadále počítá s tím, že jsou v rámci podzákoných předpisů stanoveny bližší podmínky a povinnosti. Dále je v novém stavebním zákoně ponechána možnost tzv. správního uvážení ve velmi širokém rozsahu. Správnímu orgánu je tak umožněno, aby při své rozhodovací činnosti posoudil určitou otázku, přičemž mantinely jeho rozhodování jsou stanoveny velice široce. Za současného stavu se často stává, že není vždy možné předvídat rozhodnutí správního orgánu, i když jsou splněny všechny zákonné podmínky pro jeho rozhodnutí.

Upozornění: Výše uvedené informace mají pouze obecný informativní charakter a nejsou komplexním vyčerpáním zmíněných témat. Jejich účelem je pouze upozornit na nejdůležitější body novelizací a změn. Jakékoliv nároky na odškodnění za kroky podniknuté na základě těchto informací nebudou akceptovány. Použijete-li informace v tomto materiálu obsažené, budete tak činit pouze na vlastní riziko a odpovědnost.

Informace z tohoto materiálu prosím neužívejte jako základ pro konkrétní rozhodnutí a využijte vždy našich profesionálních služeb kvalifikovaných odborníků.