

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 podat 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 zahájenou 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

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.