

# Nový stavební zákon – 3. díl

Červenec 2024

Grow | Protect | Operate | Finance

Nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), nabyl navzdory všem překážkám při jeho přijímání 1. ledna 2024 účinnosti a postupně tak nahrazuje původní právní úpravu obsaženou především v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („SZ“).

30. června 2024 skončilo přechodné období dle NSZ a 1. července 2024 tak (s několika zbývajícími výjimkami) došlo k plnému spuštění procesů (včetně nových informačních systémů) podle NSZ.

Ve třetím díle našeho přehledu podstatných změn Vám jednak představujeme novou úpravu jednotného environmentálního stanoviska a novinky v otázce legalizace černých staveb, platnosti stavebních uzávěr či nových prováděcích předpisů, zároveň se ale vracíme i k otázce aktuální situace v oblasti digitalizace.

## Jednotné environmentální stanovisko

Jednotné environmentální stanovisko, tzv. JES, představuje nový integrovaný nástroj v oblasti vyhodnocení vlivů stavebních záměrů na životní prostředí. Problematika JES je upravena v samostatném zákoně č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. JES integruje a nahrazuje až 26 případných závazných stanovisek, rozhodnutí a vyjádření jednotlivých správních orgánů, které mají v gesci otázky týkající se ochrany přírody (zejména podle zákona o geologických pracích, zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o ochraně ovzduší, vodního zákona či zákona o odpadech), do jediného správního úkonu.

JES je vydáváno ve formě závazného stanoviska ke všem záměrům vyžadujícím povolení záměru dle NSZ.

Příslušným pro vydání JES je v zásadě obecní úřad s rozšířenou působností, ve vybraných případech krajský úřad (např. je-li záměrem dotčen zemědělský půdní fond o rozloze pozemků větší než 1 ha) a ve výjimečných případech (např. pro záměry, u nichž je příslušné pro posouzení EIA Ministerstvo životního prostředí, anebo pro stavby pro energetickou bezpečnost podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury) Ministerstvo životního prostředí.

Cílem JES je usnadnit proces vyřizování jednotlivých žádostí o povolení záměru. Nově by totiž měl mít stavebník (vedle možnosti požádat o vydání JES u příslušného správního orgánu sám) i právo podat stavebnímu úřadu přímo

žádost o povolení záměru a spolehnout se na splnění povinnosti stavebního úřadu vyžádat si JES od příslušných správních orgánů i bez zásahu stavebníka.

JES sice nemá pokrývat všechny správní úkony vydávané orgány ochrany přírody (např. správní úkony orgánů ochrany přírody ve zvláště chráněných územích, v evropsky významných lokalitách a v ptačích oblastech), i tak by ale mělo představovat zjednodušení procesu a zároveň zmírnění zátěže stavebníka (např. nutností opatřovat si velké množství jednotlivých stanovisek a vyjádření).

JES také nenahrazuje proces EIA (a proces EIA nenahrazuje JES), v případech, kdy záměr podléhá režimu EIA, lze ale zažádat o vydání JES a stanoviska EIA ve sloučeném řízení (výsledkem bude jediné stanovisko).

## Stavební uzávěry

Stavebními uzávěrami (jakožto jedním z nástrojů územního plánování) rozumíme opatření, jimiž se v nezbytně nutném rozsahu omezuje či zakazuje stavební činnost ve vymezeném území. Oproti ostatním nástrojům územního plánování však dosavadní stavební uzávěry nezůstávají podle NSZ bez dalšího v platnosti.

K omezením v opatřeních o stavebních uzávěrách, která nejsou v souladu s NSZ, se od 1. července 2024 nepřihlíží.

K 1. červenci 2024 také automaticky pozbyly účinnosti stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon účinný do konce roku 2006) pro zamezení ztížení nebo znemožnění budoucího využití území v souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací.

Stavební uzávěry přijaté dle SZ, tedy od 1. ledna 2007 do 30. června 2024, je příslušný úřad územního plánování povinen nejpozději do 1. července 2025 prověřit z hlediska jejich aktuálnosti i souladu s NSZ a informaci o tomto prověření vložit do národního geoportálu územního plánování. Zjistí-li příslušný úřad nesoulad s NSZ nebo neaktuálnost stavební uzávěry, takovou stavební uzávěru zruší a ta tím pozbývá účinnosti. Pokud příslušný úřad informaci o prověření stavební uzávěry ve stanovené lhůtě nevloží do národního geoportálu územního plánování, byť by stavební uzávěru prověřil, pozbývá stavební uzávěra k 1. červenci 2025 účinnosti automaticky.

Národní geoportál územního plánování však doposud spuštěn nebyl, vyhláška o podrobnostech národního geoportálu územního plánování nebyla přijata a ani není zveřejněn její návrh. Dle harmonogramu z webu Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „**Ministerstvo**“) přitom měla být účinná od 1. července 2024.

## Legalizace černých staveb

Stavbu provedenou bez příslušného povolení dle SZ/NSZ nebo v rozporu s ním označujeme jako tzv. černou stavbu.

Dle SZ bylo možné černou stavbu dodatečně povolit, prokázal-li její vlastník, případně stavebník, současné splnění tří podmínek:

- i. černá stavba nebyla umístěna v rozporu s nástroji územního plánování (tedy například územní plán obce, stavební uzávěry), ani v rozporu s předchozími rozhodnutími o daném území, na němž se černá stavba nachází;
- ii. černá stavba nebyla prováděna či provedena na pozemku, na němž to zvláštní právní předpis zakazoval či omezoval;
- iii. černá stavba nebyla provedena (prováděna) v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Dle NSZ musí být pro legalizaci splněny podmínky čtyři, a to sice:

- i. stavebník musí podat žádost o dodatečné povolení stavby do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby;
- ii. stavba splňuje podmínky pro povolení záměru, tj. podmínky, které by stavební úřad při povolování příslušného záměru posuzoval (například soulad s územně plánovací dokumentací);

- iii. stavebník řádně uhradil pokutu za provedení příslušné černé stavby (byla-li uložena); a
- iv. stavba nevyžaduje povolení některé z výjimek dle příslušných právních předpisů, kromě výjimky z požadavků na umístování staveb (například podmínky ve vztahu k hygienickým normám, hlučnosti či požární bezpečnosti).

Dle NSZ se černou stavbou stává také záměr, pro který sice bylo vydáno povolení záměru, jeho provádění bylo zahájeno v době platnosti předmětného povolení, ale záměr nebyl dokončen do 10 let ode dne právní moci povolení či rozhodnutí o prodloužení jeho platnosti.

## Nové prováděcí předpisy

S přijetím NSZ souvisí i nezbytnost přijetí nových prováděcích předpisů, které nahradí prováděcí předpisy k SZ. NSZ v tomto ohledu počítá se zvláštním přechodným obdobím až do 1. července 2027, do kdy by se mělo postupovat podle prováděcích předpisů k SZ, místo nichž doposud nebudou vydány nové prováděcí předpisy.

Ke dni 1. července 2024 tak nabyly účinnost jen některé z prováděcích předpisů, například [vyhláška o požadavcích na výstavbu](#), [vyhláška o dokumentaci staveb](#), [vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu](#) či [vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů](#).

Nová vyhláška o požadavcích na výstavbu vesměs vychází z dosavadních právních předpisů, slibuje však komplexní úpravu a sjednocení roztržité úpravy požadavků na výstavbu do jediného předpisu, nově upravuje například posouzení denního osvětlení v místnostech či bezbariérový přístup do vybraných staveb.

Vyhláška o dokumentaci staveb obsahuje náležitosti na dokumentaci pro povolení záměru i rámcové povolení, povolení změny využití území, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci pro odstranění stavby, doplnění vybrané dokumentace, pasport a také náležitosti kladené na obsah a způsob vedení stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě.

## Pražské stavební předpisy

Rada hl. m. Prahy v červnu přijala nové Pražské stavební předpisy (dále jen „PSP“), které mají zajistit kontinuitu s dřívějším zněním PSP, ale zároveň se přizpůsobit nové terminologii NSZ. Nové PSP nabyly účinnosti společně s vyhláškou o požadavcích na výstavbu k 1. červenci 2024.

Kromě hl. m. Prahy jsou k přijetí vlastních stavebních předpisů zmocněny i statutární města Brno a Ostrava. Brno své stavební předpisy vydalo stejně jako hl. m. Praha s účinností od 1. července 2024, Ostrava své stavební předpisy teprve připravuje.

## Digitalizace

Nové informační systémy byly, s výjimkou národního geoportálu územního plánování, k 1. červenci 2024 spuštěny. Současně se spuštěním informačních systémů Ministerstvo zřídilo [call centrum](#) informačních systémů stavební správy. Operátoři call centra poskytují stavebníkům i úředníkům základní podporu v případě dotazů a při řešení problémů v informačních systémech a případně zprostředkovávají kontakt s technickou obsluhou informačních systémů.

Zatímco ze stavebních úřadů, od řady odborníků i některých stavebníků se ozývá kritika, Ministerstvo si fungování informačních systémů pochvaluje a popírá výskyt celoplošných výpadků. Již před spuštěním informačních systémů Ministerstvo zveřejnilo [Záznam ze školení](#) i [prezentace ze školení](#), a k dispozici jsou také vzdělávací [videa na kanále Ministerstva pro místní rozvoj na internetovém serveru YouTube](#). Dle Ministerstva informační systémy aktuálně obsahují všechny funkce vyžadované NSZ, implementace dalších funkcionalit, které zvýší uživatelský komfort (ale NSZ vyžadované nejsou), je plánována až po překonání počátečních nedostatků.

**Počáteční nedostatky přitom zdaleka nejsou jen drobnosti. Klíčovým rozhraním pro stavebníky je [portál stavebníka](#).** Prostřednictvím portálu stavebníka mají stavebníci zejména podávat žádosti o povolení záměru, žádosti o změnu záměru před jeho dokončením, žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí či povolení předčasného



užívání stavby. **Přihlašování do portálu stavebníka je však aktuálně možné jen prostřednictvím identity občana (NIA), tedy jen pro fyzické osoby.** Za stavebníky právnické osoby tedy (prozatím) musí podávat žádosti zastupující fyzické osoby (zpravidla zaměstnanci či zmocněnci). Přístup k takto podaným žádostem, řízením a dokumentaci pak bude (prozatím) možný jen prostřednictvím účtu fyzické osoby, která žádost původně podala (což může v krajních případech být v tu chvíli již bývalý zaměstnanec, anebo dlouhodobě nemocná osoba). Ministerstvo si je údajně tohoto problému vědomo a pracuje na jeho vyřešení.

Žádost o vydání povolení záměru je sice i dle NSZ možné podat také v listinné podobě, projektovou dokumentaci pro záměry, pro něž musí projektovou dokumentaci zpracovat projektant (například rodinné domy či garáže, stavby pro rodinnou rekreaci, vyhrazené stavby jako výroby elektřiny a dálnice či ostatní stavby, například činžovní a bytové domy, kancelářské budovy či skladové haly), však musí stavebník nahrát do evidence elektronických dokumentací sám. Prakticky tak není možné podat kompletní žádost o povolení záměru pouze v listinné podobě, aniž by byly využity informační systémy.

Zároveň dle NSZ mají orgány územního plánování a stavební správy vykonávat spisovou službu pouze v elektronické podobě a nahlížení do (nových) spisů tak má být možné jen elektronicky. Systémy prý navíc nejsou propojené s dosavadními spisovými službami a jejich propojení ani není v plánu, Informační systém stavebního řízení eviduje (nové) dokumenty samostatně.

Informační systémy byly k 1. červenci 2024 spuštěny navzdory skutečnosti, že předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) **na konci května 2024 zamítl rozklady** podané Ministerstvem a dodavatelem informačních systémů ve věci návrhů na uložení zákazu plnění smlouvy o prováděcím projektu, vývoji a implementaci informačních systémů pro digitalizaci stavebního řízení. Předseda ÚOHS tak potvrdil správnost rozkladem napadeného prvostupňového rozhodnutí ÚOHS vydaného v této věci v březnu 2024. ÚOHS v prvním stupni řízení shledal, že výše zmíněná smlouva byla uzavřena v rozporu se zákonem a uložil zákaz plnění smlouvy s odkladem 4 měsíců ode dne, kdy rozhodnutí nabude právní moc. Odkladný účinek uplyne na přelomu září a října 2024.

Pokud by zákaz plnění dle zmíněné smlouvy vstoupil v účinnost, musely by být informační systémy prakticky ze dne na den vypnuty bez ohledu na probíhající řízení a žádosti v informačních systémech evidované. Věříme však, že Ministerstvo učiní veškeré potřebné právní kroky, aby této situaci zamezilo.

Situaci budeme nadále sledovat a naše zjištění v tomto ohledu případně aktualizovat.

*Na závěr si dovolíme připomenout, že pro všechna řízení zahájená dle stavebního řádu NSZ do konce roku 2024 se lhůty pro vydání rozhodnutí dle NSZ prodlužují na dvojnásobek. Stavební úřady zároveň aktuálně bojují s neočekávaným množstvím žádostí podaných dle SZ v červnu letošního roku, tedy těsně před koncem přechodného období – některé úřady obdržely i 18násobně více žádostí než v červnu 2023.*

***Pokud budete potřebovat asistenci v řízeních dle NSZ, anebo pokud budete mít jakékoliv dotazy týkající se nového stavebního zákona, neváhejte se na nás obrátit.***

## Kontakty



**Jiří Stržínek**  
Partner, Praha  
T +420 236 082 207  
[jiiri.strzinek@dentons.com](mailto:jiiri.strzinek@dentons.com)



**Jana Matisková**  
Counsel, Praha  
T +420 236 082 216  
[jana.matiskova@dentons.com](mailto:jana.matiskova@dentons.com)



**Samuel Bodík**  
Advokát, Praha  
T +420 236 082 231  
[samuel.bodik@dentons.com](mailto:samuel.bodik@dentons.com)



**Hana Uřičařová**  
Koncipientka, Praha  
T +420 236 082 261  
[hana.uricarova@dentons.com](mailto:hana.uricarova@dentons.com)

## O DENTONS

Dentons vám ve více než 80 zemích pomáhá rozvíjet, chránit, provozovat a financovat vaše podnikání poskytováním jedinečných globálních a lokálních právních řešení s hlubokou znalostí místního prostředí. Polycentrickým přístupem, orientací na hodnoty a smysluplné cíle, aktivním uplatňováním principů inkluze, diverzity, rovnosti a udržitelnosti se zaměřujeme na to, na čem vám záleží nejvíce. **dentons.com**