

Nový stavební zákon a jeho novelizace

Real Estate Forum | 20.10.2022

Tomáš Běhounek

Základní principy nového stavebního zákona ANEB co mělo platit

Základní principy

- Povolování staveb v jediném správním řízení
- Celé řízení o povolení stavby povede jeden stavební úřad
- Výsledkem bude jedno „razítko“
- Nová soustava stavebních úřadů
- Digitalizace stavebních úřadů a stavebního řízení

Povolování staveb

Povolování staveb - dotčené orgány

- namísto závazných stanovisek budou dotčené orgány vydávat vyjádření
- vyjádření budou konsolidována do jednoho koordinovaného vyjádření
- ALE některé dotčené orgány nebudou integrované do koordinovaného vyjádření a v některých případech zůstanou i závazná stanoviska
- jasné lhůty pro vydání vyjádření/stanovisek a fikce souhlasu

Povolování staveb - jedno povolení

Namísto dosavadní dvoustupňovosti povolování staveb v územním řízení a ve stavebním řízení (a dalších typech řízení/rozhodnutí)

→ **jedno řízení a jedno povolení**

Zavádí se i **zrychlené řízení**, kdy v určitých případech bez projednání stavební úřad vydá povolení jako první úkon ve věci.

Povolování staveb - přezkum

- **Odvolací orgán** rozhodnutí potvrdí / zruší a zastaví / změní ALE nevrací
- V **soudním přezkumu** se pak zavádí zvláštní důvod nepřípustnosti žaloby (žaloba postavená pouze na novotách) a možnost soudu povolení změnit

Stavební správa

Struktura stavebních úřadů

Nová soustava státní stavební správy

- Nejvyšší stavební úřad
- Specializovaný a odvolací stavební úřad
- krajské stavební úřady a
- jiné stavební úřady

A platí to ... ???

Co platí?

- platný a účinný **starý stavební zákon** (183/2006 Sb.)
- **nový stavební zákon** (283/2021 Sb.) je platný a částečně účinný
- **odkládací novela** (195/2021 Sb.) odložila účinnost většiny ustanovení nového stavebního zákona
 - se připravila věcná novela (změna) nového stavebního zákona

Co platí?

- účinnost NStZ od 1.7.2023 ve vztahu k tzv. vyhrazeným stavbám, (dálnice, železnice, elektrárny, stavby přenosové soustavy, zásobníky plynu a další stavby dopravní a technické infrastruktury)
- účinnost NStZ ve vztahu k ostatním stavbám od 1.7.2024, tzn. ostatní stavby budou v přechodném období od 1.7.2023 do 30.6.2024 podléhat dosavadní právní úpravě

2 různé povolovací režimy

Co platí?

- odkládací novela neupravuje tzv. změnový zákon, kterým bylo v souvislosti s přijetím NStZ změněno více jak 50 právních předpisů → právní nejistota pro stavební úřady, dotčené orgány, ale i samotné investory
- riziko kompetenčních sporů v důsledku nesouladu se stavebním zákonem a vydávání nicotných správních aktů a následných soudních přezkumů
- způsobenou právní nejistotu má vyřešit věcná novela NStZ a nový zákon o jednotném environmentálním stanovisku



bnt

Co se připravuje?

Připravovaná věcná novela

- vrací se ke **smíšenému modelu** veřejné správy na úseku stavebního práva
- zruší se Nejvyšší stavební úřad

Připravovaná věcná novela

- podkladové akty a stanoviska budou integrována procesně, ale zůstane zachováno množství vyjádření a stanovisek dotčených orgánů
- připravuje se nový zákon o jednotném enviromentálním stanovisku, který na úseku ochrany životního prostředí vytváří požadavek na nové podkladové stanovisko pro povolení záměru

~~tím~~ dochází k nárůstu podkladů pro konečné rozhodnutí stavebního úřadu

- zachovává se jedno povolení, včetně povolení vydaném ve zrychleném řízení

A výsledek pro investory???

Sledují vnitřní souboj státu o to, který orgán má vydávat jaké rozhodnutí, a stanovisko nebo vyjádření kterého orgánu je potřeba pro povolení stavby.

Pro investiční prostředí v ČR je to zcela neúčinný proces, který přináší pouze právní nejistotu.

Děkuji za pozornost.

Tomáš Běhounek
Partner
Advokát
tomas.behounek@bnt.eu

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1



www.bnt.eu