



**Gaudens**

---

**EBOOK**

# **STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM**

**▪ NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON V PRAXI**





**eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - nový stavební zákon v praxi ©**

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 10.1.2022.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



## **eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - nový stavební zákon v praxi**

### **I. Stavební právo v novém (str. 5)**

- Úvod (str. 6)
- Právní předpisy (str. 6)
- Územní plánování a důležité pojmy (str. 7)
- Stavebník (str. 15)
- Námitky, připomínky (str. 18)
- Realizace stavebního záměru (str. 23)
- Úkony před zahájením řízení, stavební řízení (str. 25)
- Lhůty (str. 27)
- Stavební povolení a stavby (str. 28)
- Změna stavby před dokončením (str. 29)
- Kolaudace (str. 29)

### **II. Revoluce či evoluce ve stavebním řízení aneb co se vlastně mění (str. 30)**

- Přehled změn z pohledu státní správy a samosprávy (str. 30)
- Specializovaný a odvolací stavební úřad (str. 31)
- Typy výstupů dotčených orgánů (str. 32)
- e-NSZ, e-Government (str. 33)
- Rozdíly a změny SZ a NSZ (str. 33)
- Závazná stanoviska dotčených orgánů (str. 34)
- Změny v územním plánování (str. 35)
- Stavební řízení (str. 36)
- Černá stavba, resp. dodatečné stavební povolení (str. 40)



### **III. (Skoro) vše o stavbách a pozemcích pod nimi (str. 41)**

- Vyjasnění pojmů a nejasných ohraničení (str. 41)
- Druhy staveb (str. 42)
- Výčet právních možností stavby (str. 43)
- Stavba na více pozemcích (str. 47)
- Zvláštní případy staveb (str. 52)
- Terénní úpravy (str. 57)
- Malá vsuvka o odpadech (str. 57)
- Stavebník s (právním) titulem (str. 59)
- Trojúhelník (pyramida) právní jistoty k nemovitosti (str. 60)

### **IV. Lhůty stavebního zákona a nového stavebního zákona (str. 63)**

- Pro účastníky (str. 63)
- Pro orgány (str. 64)
- Rozdíly a změny SZ a NSZ (str. 69)

### **V. Správní řád – výtah ke stavebnímu řízení SZ a NSZ (str. 70)**

- Postup správního orgánu u závazného stanoviska podle NSZ (str. 71)
- Přezkum závazného stanoviska u nadřízeného správního orgánu (str. 72)

### **VI. Veřejnoprávní smlouva o výstavbě - vzor (str. 74)**



## **eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - nový stavební zákon v praxi**

Účinnost nového stavebního zákona se nezadržitelně blíží, a i když i nová (prosincová) vláda avizovala jeho (případné) změny, resp. posunutí jeho účinnosti o jeden rok, tak je (nejvyšší) čas se tento revoluční (a nikoliv jen evoluční) zákon podívat, neboť zásadně mění přístup ke stavebnímu řízení a (logicky) i adekvátně upravuje územní řízení. Jeho principy (rychlost, jednoduchost, předvídatelnost) by měly zůstat zachovány, stejně tak jako daleko větší elektronizace a (konečně snad) i přesná elektronická technická mapa (vedení sítí a jejich ochranná pásma).

Důležitá poznámka: **Zák.č. 283/2021 Sb.**, nový stavební zákon, nabývá účinnosti dnem **1.7.2023**, s výjimkou ustanovení:

- a)** § 36, 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324 a § 326 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení (zákon je platný od 29.7.2021),
- b)** § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2 a § 315 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem 1.1.2022,
- c)** § 312 odst. 4, které nabývá účinnosti dnem 1.1.2023.

V rámci této publikace přinášíme praktické informace k průběhu řízení, možnostem námitek, připomínek, sledování průběhu řízení a získávání relevantních informací. Vítejným bonusem by pak mohlo být i srozumitelné vysvětlení (spolu s výstižnými připodobněními a příklady) pojmů používaných právě v souvislosti s územním a stavebním řízením.

Jedná se tak o praktického průvodce od záměru stavebníka, přes změnu územního plánu, získání stavebního povolení až po kolaudaci a užívání daného záměru.

*Pro lepší pochopení problematiky je určitou výhodou (nikoliv však nutností!) využít publikaci „Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi“, C. H. Beck, 2020.*

Texty a materiály na sebe organicky navazují, doplňují se a rozšiřují. S ohledem na zaměření tohoto e-booku nebyl prostor se (dopodrobna) věnovat souvisejícím pojmům a institutům, např. oceňování, superficiální zásada, vlastnictví a jeho ochrana atd., což je právě (prakticky) vysvětlováno ve výše zmíněné realitní publikaci.

Lze shrnout, že tento exkurz do stavebního řízení a územního plánování má pomoci se základní orientací osobám, které se sice v nemovitostech již léta pohybují, ale tato část nebyla „jejich parketou“, tj. územní a stavební řízení nebylo jejich hlavní obchodní činností. Pro ty, kteří jsou v daném oboru patří mezi vyhledávané odborníky, jsou určeny jiné, vysoce odborné publikace a komentáře či důvodové zprávy k jednotlivým právním předpisům.



## I. Stavební právo v novém

### Úvod

Proč by se měl „běžný“ právník nebo realitní zprostředkovatel vůbec zabývat územním plánováním a tudíž číst tuto kapitolu?

Neboť právě v územním plánování je ukryt vůbec největší potenciál rozvoje a využití a tudíž i zhodnocení nemovitostí. Zelená louka se změní na zlatý dům (stavební pozemek). Chátrající lihovar (*opravdu i lihovar se může v ČR rozpadat viz Lihovar na Praze 5 – Zlíchově*) se může změnit na administrativně obchodní a prodejní centrum, a tomu se věnuje celá Část I.

Část II. tohoto exkurzu pak pojednává o realizaci stavebních a nestavebních záměrů stavebníka, tj. pozemek již mám v územním plánu „vhodně vybarvený“ a nyní je potřeba přejít od slov k činným, tj. něco na něm vybudovat (bydlení, komerci, cyklopark...).

Exkurzem je tato kapitola nazvaná z prostého důvodu, neboť pojednává o tak rozsáhlé a složité materii, že není možné (a pro daný účel ani praktické) do ní zahrnout vše co do územního plánování a stavebního řízení spadá a ani není možné „jít do větší hloubky“ dané materie. To bychom místo rozsahu větší kapitoly měli rozsah menší knihovny. V tomto exkurzu se tedy omezíme na to, co si myslíme, že je pro realitní odborníky důležité či zajímavé a pro běžnou praxi i využitelné, ve všem ostatním tedy odkazujeme na jiné účelově zaměřené publikace a stavební experty a informační zdroje. Osobně jednoznačně doporučuji od Ministerstva pro místní rozvoj provozovaný portál pro území plánování ([portal.uur.cz](http://portal.uur.cz)), který je opravdu cenným zdrojem informací (a metodik) se zaměřením na státní správu, kraje a obce.

### Právní předpisy

Zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, „starý“ stavební zákon, dále jen „SZ“

+ prováděcí předpisy k SZ:

vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

vyhláška 500/2006 Sb., o UAP, UPD a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Zák.č. 283/2021 Sb., v platném znění, „nový stavební zákon, dále jen „NSZ“

Zák.č. 284/2021 Sb., v platném znění, změnový zákon k NSZ, dále jen „ZZ NSZ“

+ prováděcí předpisy k NSZ (např. vyhláška 360/2021 Sb., o obecných požadavcích na využívání území)

Zák.č. 500/2004 Sb., v platném znění, správní řád, dále jen „SŘ“



Bohužel vám tady musíme míchat stará jablka s novými hruškami (ale oboje je ovoce), neboť se tyto právní předpisy **různě** překrývají; není zde „jediná tlustá čára“ za SZ a přechod na NSZ, ale NSZ nabývá účinnosti postupně, v několika krocích, kdy „ta plná“ účinnost nastane až 1.7.2023. A navíc i dosavadní předpisy (SZ a SŘ) prodělaly podstatnou modernizaci (právnicky – novelizaci), která s účinností od 1.1.2021 podstatně zvýšila jejich „přívětivost“ pro jejich uživatele, tj. stavebníky (např. zavedením fikce souhlasného nepodmíněného stanoviska dotčeného orgánu, tedy pokud není vydáno včas, tj. do 30ti, resp. max. 60ti dnů).

### Stavba

Stavební právo ji nejčastěji chápe a používá jako dynamickou (stavební činnost), kterou reguluje a méně ji používá ve smyslu občanského práva jako ten „hmotný substrát – věc“, či-li výsledek stavební činnosti člověka (nikoliv, že stavba vznikla například čistě působením přírodních sil).

Architektura: stavební umění, tj. od krajiny přes urbanismus až po interiéry.

Urbanismus: činnost sloužící vytváření harmonického prostředí lidských sídel v krajině.

Stavební kultura: výsledek lidské činnosti v architektuře a stavebnictví.

Územní plánování: soubor pravidel, metod a nástrojů pro komplexní řešení daného území.

Regionální plánování: strategické plánování, které určuje koncepce, směry a projekty pro daný region (ČR, kraj, obec).

### Bez plánování to nejde

Tato část bude pojednávat o územním plánování a všem co mu předchází a dále co po něm následuje, až „volně“ přejde do realizační části (Části Realizace záměru).

Kromě logické časové chronologie, tj. napřed ze zelené louky potřebuji „papírově“ udělat červenou (bydlení) či šedou (komerce) plochu v územním plánu a až pak mohu začít tuto louku parcelovat (k čemuž budu potřebovat souhlas či rozhodnutí příslušného správního orgánu) a chystat výstavbu, tj. z územního řízení pokračovat do řízení stavebního, ale též to má logiku i technicko-právní, neboť dle NSZ se nové postupy u stavebního řízení velmi blíží postupům u územního řízení, takže, co se naučíte v územním řízení (s výhodou) využijete i ve stavebním řízení.

### Udržitelný rozvoj území