



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Novela stavebního zákona na úseku stavebního řádu

Odbor stavebního řádu



Obsah

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 01 | Úvod/legislativa | 12 | Změna záměru před dokončením |
| 02 | Účinnost, předsazená účinnost | 13 | Kolaudace |
| 03 | Přechodná ustanovení | 14 | Předčasné užívání, Zkušební provoz |
| 04 | Soustava stavební správy, kvalifikační požadavky, AI | 15 | Rekolaudace |
| 05 | Ochrana veřejných zájmů, DO | 16 | Povolení odstranění |
| 06 | Pojmy | 17 | Nařízení odstranění, Dodatečné povolení |
| 07 | Druhy staveb - přílohy | 18 | Nestavební záměry |
| 08 | Požadavky na výstavbu | 19 | Přestupky |
| 09 | Dokumentace | 20 | Řízení o odvolání, Přezkum rozhodnutí v přezkumném řízení, Obnova řízení |
| 10 | Řízení o povolení záměru | | |
| 11 | Zrychlené řízení | | |



01 Úvod / legislativa



Novela stavebního zákona

Hlavní principy

- vznik státní stavební správy
- integrace dotčených orgánů
- změny v oblasti územního plánování
- změny u stavebního práva hmotného
- změny stavebního práva procesního



Novela stavebního zákona

Návrh novely stavebního zákona byl projednáván jako

- sněmovní tisk č. 67
- senátní tisk č. 272 – návrh byl Senátem zamítnut a vrácen do PSP
- **Dne 9. září 2026** bylo na 30. schůzi PSP o návrhu zákona vráceném Senátem hlasováno a návrh zákona **byl schválen**
- Dne **17.9.2026** byl návrh zákona podepsán prezidentem



Seznam zákonů, které se mění současně s novelou stavebního zákona

- Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon
- Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 360/1992 Sb., autorizační zákon
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách
- Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě
- Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích
- Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči
- Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- Zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání)
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií
- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech
- Zákon č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaných invazí vojsk Ruské federace
- Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku – ZRUŠUJE SE
- Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie
- Zákon č. 330/2025 Sb., o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně některých dalších zákonů



Prováděcí stavební předpisy

- **Vyhláška č. 130/2024 Sb.**, o stanovení obecních stavebních úřadů – ruší se
- **Vyhláška č. 131/2024 Sb.**, o dokumentaci staveb – ruší se
- **Vyhláška č. 227/2024 Sb.**, o obsahu a rozsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury – ruší se
- **Vyhláška č. 146/2024 Sb.**, o požadavcích na výstavbu – ruší se
- **Vyhláška č. 149/2024 Sb.**, o provedení některých ustanovení stavebního zákona (formuláře a vzory) – ruší se
- **Vyhláška č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standard – ruší se
- **Vyhláška č. 190/2024 Sb.**, o podrobnostech informačního systému stavební správy – ruší se
- Dále se ruší:
 - Vyhláška č. 583/2020 Sb., kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury
 - Vyhláška č. 114/2023 Sb., o požadavcích na bezpečnou instalaci výroby elektřiny využívající obnovitelné zdroje energie s instalovaným výkonem do 50 kW



Prováděcí stavební předpisy

- **§ 333 odst. 1 SZ**
 - Vláda vydá **nařízení** k provedení § 36 odst. 5, § 152 odst. 1, § 152a odst. 1, § 154 odst. 2, § 158 odst. 6, § 161 odst. 4, § 166 odst. 4, § 167 odst. 1 písm. e), f), j) a k) a § 169 odst. 2. Návrh nařízení vlády podle věty první připravuje a předkládá vládě Úřad ve spolupráci s dotčenými ministerstvy.
- **§ 333 odst. 2 SZ**
 - Úřad vydá **vyhlášky** k provedení § 12 písm. p), § 59 odst. 3, § 62 odst. 3, § 64 odst. 1, § 87 odst. 4, § 103 odst. 1, § 172 odst. 2, § 227 odst. 5, § 267 odst. 5, § 268 odst. 4, § 269 odst. 6, § 270 odst. 3, § 271 odst. 4, § 273 odst. 3, § 278, § 285 odst. 4 a § 292 odst. 5

S čím pracovat

MMR publikovalo na <https://nsz.gov.cz/novinky/dokumenty-ke-stazeni/>



Úplné znění stavebního zákona s vyznačením změn

PDF · 1,5 MB · 10.08.2026



Změnový zákon — platná znění dotčených zákonů

PDF · 3,3 MB · 14.09.2026



Důvodová zpráva (odůvodnění pozměňovacího návrhu)

PDF · 2 MB · 14.09.2026



Přechodná ustanovení k návrhu novely stavebního zákona

PDF · 288,6 kB · 14.09.2026

<https://novystavebnizakon.gov.cz/transformace-stavebni-spravy/nejcastejsi-dotazy>



02 Účinnost

Předsazená účinnost



ČÁST PADESÁTÁ sedmá

ÚČINNOST

Čl. LXXXV

Tento zákon nabývá účinnosti dnem **1. ledna 2027**, s výjimkou ustanovení

a) čl. I bodů 12, 404, 405, 410, 411, 417, 422 až 433, 439, 446, 447, 456 až 459, 464 až 472, 474, 475, 489, 495 až 530, 559, 560, 575, 576, 583, 584, 609 až 615, 617, 621, 641 až 687, čl. II, čl. XIV bodů 1, 23, 34 až 46 a 49 až 52, čl. XV bodů 16 a 20, čl. XVI bodů 1 až 7, 13 až 16, 18, 19 a 35, čl. XVII bodů 6 až 8, čl. XXIX, čl. XXXII bodu 1, čl. XLV bodů 17 až 20 a 35 až 89, čl. XLVI bodů 4 až 8, čl. XLVII bodů 2 až 4, 16 až 20, 56, 57 a 65, čl. XLVIII bodu 4, čl. LIII bodů 2 až 5, čl. LXIV bodů 19 a 25 a čl. LXXX, která **nabývají účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení → 1. 12. 2026**,

b) čl. I bodů 84 až 86, čl. LVII bodu 8, čl. LXXXI bodů 3 až 9 a 13 a čl. LXXXIV bodů 1 až 4, která nabývají účinnosti dnem **1. ledna 2028**.



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

Stavební zákon

- § 5/7 Stavba pro hromadné bydlení
- **§ 5/8 Veřejný zájem na vyhrazených stavbách a stavbách veřejné infrastruktury**
- **§ 179/2 Nové vyjádření nebo závazné stanovisko lze vydat do 6 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí**
- **§ 179a Vyjádření a závazné stanovisko nelze zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí**
- § 182/2 Ustanovení opatrovníka zemřelému účastníku řízení
- **§ 183 SVJ zástupcem vlastníků vždy, nejen když je samo stavebníkem**
- § 184/5 K žádosti lze připojit nebo doplnit návrh rozhodnutí o žádosti.



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

- § 187 zjednodušení souhlasu vlastníka a nahrazení u zákonné služebnosti
- § 188 zjednodušení vyrozumění o zahájení řízení a doručování
- § 189 zkrácení lhůt pro ústní jednání
- **§ 190a zjednodušení vyřizování námitek podjatosti**
- **§ 193/4-5 zjednodušení posuzování záměru**
- **§ 193/6 a § 224/6 změna rozhodného okamžiku**
- **§ 194 zjednodušení posuzování záměru v zastavitelném území**
- § 194a posílení předvídatelnosti rozhodování vyrozuměním stavebníka
- § 198 prodloužení platnosti povolení
- § 201 a 202 zrušení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

- § 211 zjednodušení povolení stavby
- § 212 zjednodušení zrychleného řízení
- § 214 přesun změn využití území ve volném režimu do přílohy 1
- § 230 až 245 zjednodušení a zrychlení řízení o užívání vč. zapojení AI
- § 264 rozšíření podmínek obnovy staveb po mimořádné události
- **§ 276/1, 277/1/d, 283/3 a 284/1 působnost autorizovaných inspektorů**
- **§ 306 až 310 změny soudního přezkumu**
- § 311/4-9 zvláštní pravidla pro zjednodušení správního řízení a rozhodnutí
- **změny v přílohách č. 1 a 2**
- **čl. II Novelty = všechna přechodná ustanovení ke StavZ**



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

§ 1 povinnost zohlednit i jiné veřejné zájmy

§ 12/4 krajinný ráz se **neposuzuje** v **zastavitelném území**, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby vymezeném v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody v ÚPD po 1.1.2007 (páruje se změnami v § 194/3 StavZ a přechodnými ustanoveními)

§ 37 **vyloučení** souhlasu orgánu ochrany přírody pro stavby v **zastavitelném území** ochranného pásma národního parku (velká města v Podkrkonoší)

§ 44 **vyloučení** souhlasu orgánu ochrany přírody pro kolaudace v ZCHÚ



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

§ 4 změny základních zásad ochrany, zohledňování i jiných veřejných zájmů a umožnění výstavby pro obchod a skladování na půdě I. a II. třídy ochrany do 1 km od dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb nebo vodních cest.

§ 5 orgány ochrany ZPF uplatňují stanoviska k ÚPD při respektování cílů a úkolů ÚP a s přihlédnutím k zájmu samospráv a státu na **rozvoji** svého území.

§ 9 odst. 2 **vyloučení** potřeby souhlasu orgánu ZPF v **zastavitelném území** pro drobné stavby a stavby na oploceném pozemku zázemí stavby

§ 9 odst. 6 písm. f) **vyloučení** nutnosti navrhování alternativ

§ 9 odst. 10 Podmínky pro odnětí se **neposuzují v zastavitelném území** v ÚPD dle stanoviska orgánu ZPF po 1. 4. 2015 (páruje se s § 193/4 StavZ)

Příloha, část B, bod E **zrušení** desetinásobku za odnětí nenavazující na ZÚ



Předsazená účinnost 1. 12. 2026

- § 8 **vodního zákona** – **vyloučení** nutnosti vodoprávního povolení pro vsakování nebo akumulaci srážkové vody a jejímu následnému využití nebo řízenému odvádění do kanalizace.
- § 9a a příloha č. 6 (prodloužení platnosti stanoviska EIA) a příloha 1 (zvýšení limitů pro povinné zjišťovací řízení) v zákoně o **EIA**
- § 2n urychlovacího zákona (strategické investiční stavby jako veřejně prospěšné stavby)
- § 42 (doručování zástupci), § 68 (žaloby proti závazným stanoviskům), 101a a 101d (incidenční neaplikovatelnost OOP) **SŘS**
- § 8 odst. 4 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem)



03 Přechodná ustanovení



Vývoj přechodných ustanovení v čase

2021: Přechodná ustanovení původního NSZ (z. č. 283/2021 Sb.)

- **vše po novu** (nutnost z důvodu vzniku NSÚ a nové soustavy státních stavebních úřadů → **nenabylo však nikdy účinnosti**)

2023: Přechodná ustanovení velké věcné novely (z. č. 152/2023 Sb.)

- **vše po staru**, vč. soudního přezkumu (§ 330, 331)

2026: Přechodná ustanovení aktuální novely (ST 67)

- **vše po novu (!)** (podobný důvod jako v r. 2021)



Přechodná ustanovení (PN 1174 Ožanová)

- Změny přechodných ustanovení stavebního zákona
- Změny přechodných ustanovení doprovodných zákonů
- Podle výsledků připomínkového řízení a dohod s resorty
- Obecný princip = vše hned podle nové úpravy, s **výjimkou integrace úřadů v území, která nastane až 1. 1. 2028, tj. v roce 2027 mimo URU ještě NE:**
 - **§ 1b – integrace**
 - **část druhá – institucionální reforma**
 - **§ 176 – zrušení koordinovaného stanoviska**
 - **§ 178 odst. 4 písm. b) – zrušení jednotného environmentálního stanoviska**



Rozdělení přechodných ustanovení ke stavebnímu zákonu

- ústředním orgánům (1 až 8)
- územním orgánům (9 až 20)
- Územnímu plánování (21 až 30)
- Hmotnému právu (31)
- Stavebnímu řádu a přestupkům (32 až 48)
- Informačním systémům (49)
- Soudnímu přezkumu (50 až 52)
- Právním předpisům (530 až 56)



Přechodná ustanovení

**k ústředním orgánům
(body 1 až 8)**



Vznik a zánik centrální působnosti

1.

Úřad rozvoje území ČR (dále jen „Úřad“, **URU**) vzniká a svou působnost začíná vykonávat dnem 1. ledna 2027. Návrh první systemizace a organizační struktury URU do 30 dnů ode dne vyhlášení tohoto zákona.

2, 3.

Dopravní a energetický stavební úřad a Ústav územního rozvoje zanikají dnem 31. prosince 2026 a jejich působnost, majetek, právní vztahy a zaměstnanci přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **DESÚ a ÚÚR kompletně**

4., 5.

Působnost MMR, MD a MPO jako **stavebních úřadů** a působnost MMR jako **orgánu územního plánování** a pracovněprávní vztahy zaměstnanců ČR zařazených v MMR, MD, MPO a v **dotčených orgánech**, kteří **převážně zajišťují výkon působnosti, která podle tohoto zákona přechází na Úřad**, přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **MMR, MPO, MD a DOSSy dle převahy** (zopakováno shodné řešení jako u DESU k 1.1.2024 podle § 312 NSZ)

6 až 8.

Svěřený majetek, spisy a rozpočtové prostředky přechází na Úřad.



§ 17 – URU a soustava úřadů rozvoje území

- Zřizují se Úřad rozvoje území České republiky se sídlem v Praze (dále jen „Úřad“).
- V čele předseda jmenovaný vládou na 6 let.
- Úřad je nový ústřední orgán státní správy pro územní plánování, stavební řád a vyvlastnění → doprovodná novela z. č. 2/1969 Sb.
- Proti rozhodnutí Úřadu není přípustný rozklad (§ 32/2) → řízení v jednom stupni po vzoru § 2d/1 a 2n/4 z. č. 416/2009 Sb. (podle nálezu Pl. ÚS 39/18 Listina ani Úmluva nezaručují dvou či vícecestupňové rozhodování ve správním řízení).



Přechodná ustanovení

k územním orgánům (body 9 až 12)



Vznik a zánik regionální působnosti v území

Obecně:

9.

Úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště **vznikají** a svou působnost začínají vykonávat dnem **1. ledna 2028**. Návrhy systemizací a organizačních struktur URUKů předloží předseda Úřadu v termínu stanoveném pro předložení návrhů systemizace pro rok 2028.

10.

Krajské stavební úřady a obecní stavební úřady **zanikají** dnem **31. prosince 2027** a jejich působnost přechází dnem 1. ledna 2028 na příslušné úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.



§ 17b – Úřady rozvoje území krajů (URUK)

- 14 Úřadů rozvoje území krajů a HMP (dnes 14 krajských úřadů a MHMP)
- 205 „Územních pracovišť“. Územní pracoviště jsou v obcích s rozšířenou působností = obec typu III (ORP) (dnes cca 600 stavebních úřadů na úřadech obcí III a II typu v přenesené působnosti státní správy)
- Úřad může zřídit „detašovaná pracoviště“ územních pracovišť i v jiných obcích, je-li to potřebné. Detašované pracoviště je součástí územního pracoviště. (může, ale nemusí; nejde o samostatný úřad, ale jen dislokované fyzické pracovní místo zřizované dle potřeby, zájmu a součinnosti obce)



Působnost v územním plánování – krajské úřady

11.

Působnost krajských úřadů, **kteřou má vykonávat URUK** (§ 21 odst. 3, 4), přechází dnem **1. ledna 2028 na příslušný URUK**; do té doby vykonávají tuto působnost krajské úřady v přenesené působnosti → **státní správa**.

- nadřízený orgán obcí
- (u krajů šlo dosud dle § 21/1 o MMR, proto vůči krajům je nadřízený orgán v r. 2027 URU a teprve od 1.1.2028 URUK)
- kontrola ve věcech územního plánování (viz § 287/3 → kontrola vůči obcím a zástupcům pořizovatele)

V **ostatních případech** přechází působnost krajských úřadů dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2027) na **příslušný kraj** → **samospráva kraje** = pořizování všech nástrojů územního plánování pro sebe

(a některé činnosti zrušeny, např. § 23/2/g - potvrzení o splnění kvalifikace)



Působnost v územním plánování - ORP

12.

Působnost obecních úřadů ORP při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření na žádost jiné obce a při vymezování zastavěného území, přechází dnem 1. ledna 2028 **na příslušný URUK**

nebo dle § 21/4 z jeho pověření na jeho územní pracoviště = interní organizační rozhodnutí URUK, kdo a kde bude tyto činnosti vykonávat

širší přechodné ustanovení o dokončení již započatého pořizování regulačních plánů, které jinak obecně dle § 47/2 do budoucna není

není-li dohodnuto podle § 47/1 jinak → možnost domluvy s jinou obcí, krajem nebo společenstvím obcí

V **ostatních případech** přechází působnost krajských úřadů dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2027) na **příslušný kraj** → **samospráva kraje** = pořizování všech nástrojů územního plánování pro sebe

(a některé činnosti zrušeny, např. § 23/2/g - potvrzení o splnění kvalifikace)



Přechodná ustanovení

**k úředníkům v území
(body 13 až 18)**



Předsunutý výběr budoucích vedoucích pracovníků

13.

Předseda Úřadu vyhlásí výběrová řízení a vybere ředitele URUKů, případně i vedoucí územních pracovišť **před jejich vznikem**.

Takto vybraní zaměstnanci jsou zařazeni v Úřadu a **podílí se na přípravě** zahájení činnosti URUKů.

Po tuto dobu může být jejich pracovněprávní vztah sjednán v **souběhu** s jejich dosavadním pracovněprávním vztahem.



Zákonný přechod pracovních poměrů

14.

Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů zaměstnanců krajů a obcí, kteří ke dni 31. 12. 2027 **převážně zajišťují výkon působnosti**, která podle tohoto zákona přechází na **URUK** (= *tím se rozumí i na jejich územní pracoviště, která jsou jejich součástí*), přechází podle § 338 až 345a zákoníku práce k 1. 1. 2028 z těchto krajů a obcí na stát.

Kraje: Dosavadní zaměstnanci krajů se stávají zaměstnanci s místem výkonu práce v URUK v sídle daného kraje.

Obce: Dosavadní zaměstnanci obcí a městských obvodů a městských částí se stávají zaměstnanci s místem výkonu práce v územním pracovišti v sídle obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se tato obec nachází.



Právní režim přechodu zaměstnanců

§ 338 odst. 1 zákoníku práce: k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů může dojít pouze v případech stanovených zákoníkem práce nebo jiným zákonem.

§ 338 odst. 2: při převodu činnosti zaměstnavatele nebo její části přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu na přejímajícího zaměstnavatele.

§ 340: stejný režim se použije i tehdy, pokud o převodu činnosti zaměstnavatele nebo jeho části rozhodl nadřízený orgán.

Praktický výklad pro transformaci: přechod zaměstnanců není založen novou pracovní smlouvou, ale nastává přímo ze zákona u osob, které splní podmínky příslušného přechodného ustanovení.



Přechod mezi organizačními složkami státu

§ 343: při zániku organizační složky státu sloučením, splynutím nebo rozdělením přechází výkon práv a povinností z pracovněprávních vztahů na přejímající nebo nově vzniklou organizační složku státu, stanoví-li tak zvláštní právní předpis.

§ 344 odst. 1: při převodu části organizační složky státu do jiné organizační složky přechází výkon práv a povinností vztahujících se k převáděné části na přejímající organizační složku státu.

§ 345: při zrušení organizační složky státu musí zvláštní právní předpis určit, na kterou organizační složku přejde výkon pracovněprávních práv a povinností a která uspokojí dosavadní nároky zaměstnanců.

Význam pro vznik URU: novela musí jednoznačně určit přejímající organizační složku a rozsah převáděných činností; personální přechod poté sleduje přechod příslušné působnosti.



Informování zaměstnanců a ochranné mechanismy

§ 339: Dosavadní a přejímající zaměstnavatel musí nejpozději 30 dnů před přechodem informovat odborovou organizaci a radu zaměstnanců a projednat datum, důvody, právní, ekonomické a sociální důsledky a připravovaná opatření.

§ 339 odst. 2: Nepůsobí-li odborová organizace ani rada zaměstnanců, musí být nejpozději 30 dnů před přechodem informování přímo zaměstnanci, kterých se změna týká.



Kvalifikace

15.

Kvalifikační požadavky podle tohoto zákona (§ 37) splňuje ten, kdo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona splňoval kvalifikační požadavky podle dosavadní právní úpravy.

→ **to platí i pro výkon integrovaných činností podle jiných zákonů dle § 1b a § 37/3**



Platový tarif

16.

Dosavadní **platové třídy** a **platové stupně** se **nemění**, ledaže by byly splněny podmínky pro zvýšení stupně dle doby práce

- ale fakticky se zvyšuje odměna ve vyšších třídách kvůli vyšším tabulkám pro státní správu v nařízení vlády č. 304/2014 Sb. oproti tabulkám pro samosprávu dle nařízení vlády č. 341/2017 Sbsenátní tisk č. 272 – návrh byl Senátem zamítnut a vrácen do PSP

Doba výkonu práce zaměstnanců pro kraje a obce na úseku stavebního řízení nebo územního plánování se těmto zaměstnancům započte pro účely stanovení platového stupně v plném rozsahu.

- stanovení platového stupně



Příplatky

17.

Osobní příplatek: Přísluší nejméně ve stejné výši

- ale spolu s tarifem nemůže být v součtu vyšší celková odměna než dnes
- toto omezení maxima celkové odměny však neplatí při zvýšení tarifu v důsledku postupu do vyšší třídy nebo vyššího stupně

18.

Zvláštní příplatek: Přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku

- a to i pokud by k jeho poskytování nebyly dále splněny podmínky

18.

Příplatek za vedení: Přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku

- a to i pokud by k jeho poskytování nebyly dále splněny podmínky



Spisy a prostory

19.

Kraje a obce předají k 1. lednu 2028 dokumenty a spisy, které se týkají výkonu působnosti stavebního úřadu, příslušnému URUKu.

- Při provedení **spisové rozluky** v souvislosti s činnostmi, které přecházejí na úřady rozvoje území, se postupuje podle § 68a zákona o archivnictví a spisové službě. Doba výkonu práce zaměstnanců pro kraje a obce na úseku stavebního řízení nebo územního plánování se těmto zaměstnancům započte pro účely stanovení platového stupně v plném rozsahu.

20.

Prostory spisoven, úřadoven a sídel stavebních úřadů se ponechají podle potřeby na stávajících místech až po dobu 5 let za náhradu placenou kraji nebo obcí ve výši **obvyklého nájmu** a nákladů za služby souvisejících s nájmem.

- „obvyklý nájem“ = tržní cena pronájmu
- v praxi lze očekávat spíše dobrovolné dohody, nejsou cílem spory



Přechodná ustanovení

**k hmotného právu
(bod 31 a bod 42)**



Obecný princip nepravé retroaktivity

31.

Po novu: Požadavky na výstavbu a další ustanovení části čtvrté, ve znění ode dne účinnosti tohoto zákona, se použijí ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

- **dále po novu**

Ale stačí i po staru: Pro povolení záměru v již zahájených řízeních však **postačí** splnění požadavků na výstavbu podle zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů, ve znění účinném **přede dnem** nabytí účinnosti tohoto zákona, je-li to pro stavebníka příznivější.

- **obdobné zmírnění pro zachování právní jistoty jako v § 329 NSZ**



Dokumentace a projektové dokumentace

42.

Dokumentace (§ 156/2) a **projektové dokumentace** (§ 157/1) zpracované podle dosavadních právních předpisů lze předložit jako součást žádosti o povolení záměru nebo odstranění stavby podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona **do 3 let** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

- obdobně jako v r. 2024 dle § 329/1 NSZ

Stavební úřad přezkoumává dokumentaci podle věty první podle dosavadních právních předpisů;

- obdobné ustanovení v NSZ chybělo, ale dovozovalo se výkladem

pro povolení však postačí splnění požadavků na výstavbu podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

- opačný princip než v bodě 31, možné jsou všechny kombinace



Přechodná ustanovení

ke stavebnímu řádu, kontrole a přestupkům (body 32 až 48)



Obecný princip nepravé retroaktivity

32.

Řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, není-li stanoveno jinak.

- dále vše po novu
- obecné pravidlo a princip, který je třeba **aplikovat vždy**, není-li výslovně stanoveno jinak
- nejde-li aplikovat po novu přímo, nutno aplikovat nejbližší možný nový institut podle smyslu a účelu (např. mizí řízení o povolení změny stavby před dokončením dle § 224 → změně se na řízení o změně povolení dle § 200 apod.; analogicky viz bod 48 na dalším slajdu)



Překonání předchozích přechodných ustanovení

Ve vztahu k řízením dle SZ2006 a SZ1976:

48.

Neskončené územní řízení, opakované územní řízení a další řízení nebo postupy podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo podle zákona č. 50/1976 Sb. se dokončí jako **řízení o povolení záměru** nebo **jiné odpovídající řízení nebo postup** podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Stavební úřad poučí stavebníka o případné potřebě doplnění podkladů pro rozhodnutí a umožní mu je doplnit (§ 194a).

- transformace do nových procesů a nejsou-li v nové úpravě, tak do nejbližších dle smyslu a účelu (podobně jako dle § 330 NSZ)
- další důsledky jako např. zánik potřeby závazných stanovisek k souladu s ÚPD dle § 96b SZ 2006 ad.



Vyhrazené stavby na URU – vše hned po novu

33.

Řízení a postupy zahájené a neskončené do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, k nimž je **příslušný URU**, převezme a dokončí od svého vzniku **URU**;

to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na Úřad.

- přechod běžících řízení se týká zejm. staveb pro hromadné bydlení (§ 5/7)
- URU postupuje ihned od 1. 1. 2027 plně podle Novely včetně integrace (viz obecný bod 32 – „podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona“)



Integrace na URU

34.

Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, vyjádření, popřípadě pravomocná rozhodnutí **DOSSů** podle jiných zákonů vydaná přede dnem vzniku Úřadu ve věcech, v nichž přechází působnost na stavební úřad podle § 1b odst. 2 (**integrace**) → mají v řízení vedeném **URU** právní význam a účinky podle dosavadních právních předpisů a považují se za podklady pro vydání rozhodnutí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Předloží-li stavebník závazné stanovisko nebo rozhodnutí, Úřad jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje.

- podklady DOSSů vydané před vznikem integrace lze použít
- URU je převezme a znovu nepřezkoumává (jako dle § 330/9 NSZ)
- stavebník je může, ale nemusí použít → může chtít integraci



§ 1b – obecná integrační klauzule

(1) Stavební úřady posuzují a chrání veřejné zájmy podle tohoto zákona a další veřejné zájmy zejména v oblasti

- a) života a zdraví lidí,
- b) životního prostředí,
- c) státní památkové péče,
- d) veřejné infrastruktury,
- e) zemědělství, lesnictví a ochrany zvířat,
- f) nerostného bohatství, hornické činnosti a výbušnin,
- g) výroby a hospodaření s energií,
- h) požární ochrany a integrovaného záchranného systému,

→ pro URU již od 1. 1. 2027, pro URUKy až od 1.1.2028



§ 1b/2 – důsledky integrace ve správním řízení

Při posuzování a ochraně veřejných zájmů podle odstavce 1 **vykonávají stavební úřady pravomoc dotčených orgánů** podle jiných zákonů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak.

Rozhodnutí stavebního úřadu nahrazuje rozhodnutí, závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak.

V rozhodnutí stanoví stavební úřad i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy (detail viz § 195/2).

- požadavky na oborové kvalifikace úředních osob (§ 37/3)



Běžné záměry v území – dělený režim

35.

Od 2028: Řízení a postupy zahájené a neskončené do 31. 12. 2027, k nimž je příslušný URUK, **od 1. 1. 2028 převezme a dokončí příslušný URUK** nebo jeho územní pracoviště; to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na stavební úřady, není-li dále stanoveno jinak → **jako URU**.

V průběhu r. 2027: Do dne vzniku URUK pokračují v těchto řízeních a postupech krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány příslušné podle dosavadních předpisů, a to *(postupují)* podle:

- a) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona → **po novu**, s výjimkou § 1b, části druhé, § 176 a § 178/4/b), a dále
- b) podle části druhé, § 176, § 178/4/b a § 304/2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona → **po staru**.



Integrace v území – obdobně jako URU, ale o rok později

36.

Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, vyjádření, popřípadě pravomocná rozhodnutí **DOSSů** podle jiných zákonů vydaná přede dnem vzniku **URUKů** ve věcech, v nichž přechází působnost na stavební úřad podle § 1b odst. 2 (**integrace**) → mají v řízení vedeném URUK nebo jeho územním pracovištěm právní význam a účinky podle dosavadních právních předpisů a považují za podklady pro vydání rozhodnutí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Předloží-li stavebník závazné stanovisko nebo rozhodnutí, URUK nebo jeho územní pracoviště jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje.

- podklady DOSSů vydané před vznikem integrace lze použít
- URUK/územní pracoviště je převezme a znovu nepřezkoumává
- stavebník je může, ale nemusí použít → může chtít integraci



Přezkumy podkladů nadřízenými DOSSy → integrace

37.

Přezkum závazného stanoviska prováděný správním orgánem nadřízeným správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 a 8 správního řádu ve věcech, v nichž přechází působnost na stavební úřad podle § 1b odst. 2 (**integrace**), zahájený a neskončený do dne přechodu působnosti na příslušný stavební úřad podle § 1b odst. 2, se dnem tohoto přechodu působnosti **zastavuje**; probíhá-li odvolací řízení, posouzení daného veřejného zájmu dokončí stavební úřad, který rozhoduje o odvolání.

- DOSSy v integrovaných agendách **ukončí** jak odvolací přezkumy dle § 149/7 SpŘ, tak i samostatná přezkumná řízení dle § 149/8 SpŘ
- obdobná přechodná ustanovení mají i doprovodné zákony
- ve věcech vyhrazených staveb dnem **1.1.2027** → **URU**
- ve věcech všech jiných staveb dnem **1.1.2028** → **URUK**



Nová rozhodnutí → integrace

44.

O **změně rozhodnutí** vydaného přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona jiným orgánem (**DOSSem**) než stavebním úřadem ve věcech, k nimž je po nabytí účinnosti tohoto zákona příslušný stavební úřad (**integrace**), lze na žádost stavebníka rozhodnout v rámci řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud ke změně rozhodnutí dochází v souvislosti s činností vyžadující povolení záměru podle stavebního zákona.

Žádost a dokumentace musí v takovém případě obsahovat náležitosti pro změnu dříve vydaného rozhodnutí.

- další z přirozených následků integrace
- ve věcech vyhrazených staveb od **1.1.2027** → **URU**
- ve věcech všech jiných staveb od **1.1.2028** → **URUK**

JES

38.

Žádost o vydání **JES** pro záměr, který podléhá povolení podle stavebního zákona, včetně žádosti stavebního úřadu podle § 184 odst. 3, podaná přede dnem vzniku URUK, se posoudí podle dosavadních právních předpisů; to neplatí pro žádosti, na základě nichž nebylo vydáno jednotné environmentální stanovisko do 31. 12. 2027.

39.

Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, se ode dne 1. 1. 2027 nepoužije na žádost o vydání JES pro záměr, který podléhá povolení podle stavebního zákona a u něhož je příslušným stavebním úřadem URU, podanou po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

- specifická formulace podmíněná **zrušením ZJES až k 31.12.2027**
- konec žádostí o JES u vyhrazených staveb do **1.1.2027** → pak URU
- konec vydání JES u všech jiných staveb dnem **31.12.2027** → URUK
- změny v obsahu JES v důsledku změn jiných zákonů ?



Nové lhůty a doby

40.

Lhůty nebo doby uvedené v § 178 odst. 1 větě druhé, § 178 odst. 2, § 181 odst. 5, § 188 odst. 1, § 188 odst. 5 a § 190a odst. 1 **začínají běžet nejdříve ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.**

Ustanovení § 179 odst. 2, § 179a, § 195a a § 195b (= **omezení lhůt pro přezkumy a obnovy**) se **uplatní až od uplynutí třicátého dne ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona → aby byla možnost dokončit již zahájené přezkumy**, ale možnost vydání nového vyjádření nebo závazného stanoviska nebo zahájení přezkumného řízení nebo obnovy řízení nebo rozhodnutí v něm neskončí později, než by skončila podle dosavadních právních předpisů → **ale těchto 30 dnů nemá prodloužit stávající lhůty.**

Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k **prodloužení lhůty** pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska podle § 178 odst. 2 nebo § 181 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, **platí takto prodloužené lhůty i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona X možnost prodlužování se do budoucna ruší.**



Omezení mimořádných opravných prostředků

§ 179a

Vyjádření a závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem (**dosud ještě 6 měs. po právní moci**)

§ 195a

(1) Usnesení o zahájení **přezkumného řízení** lze vydat

- do 1 měsíce ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl (**dosud 2 měs.**)
- nejpozději však do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí ve věci (**dosud 1 rok**)
- rozhodnutí v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 6 měsíců od právní moci rozhodnutí ve věci (**dosud 15 měs.**)



Odvolací řízení

41.

Odvolací řízení proti rozhodnutím stavebních úřadů zahájena a neskončená do dne nabytí účinnosti tohoto zákona ve věcech, v nichž podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona **není odvolání přípustné**, **se dokončí**.

- **týká se vyhrazených staveb, kde odvolání není přípustné dle § 32/2**
- **a všech rozhodnutí vydaných jako první úkon v řízení dle § 311/4**
- **dokončí ten, kdo je dle přechodných ustanovení obecně příslušný → URU nebo krajský stavební úřad**
- **dokončí podle tohoto zákona → po novu**



Rozhodování v zastavitelném území

43.

§ 194 odst. 3 se použije pouze ve vztahu k zastavitelnému území, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby, které již byly v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody vymezeny v ÚPD vydané po 1. 1. 2007 jako zastavitelné území, koridor pro stavební záměr nebo plocha těžby → neposuzuje se krajinný ráz v zastavitelném území vymezeném se souhlasem orgánu ochrany přírody po vzniku ÚPD ve formě OOP dle SZ 2006

§ 194 odst. 4 se použije pouze ve vztahu k zastavitelnému území, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby vymezeným v územně plánovací dokumentaci, k jejímuž návrhu bylo vydáno stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb. po 1. 4. 2015 → neposuzují se podmínky pro odnětí ze ZPF v zastavitelném území vymezeném se souhlasem orgánu ochrany ZPF po zpřísnující novele ZZPF č. 41/2015 Sb. (dohoda s MŽP)



Zbývající přechodná ustanovení

45.

Osvobození od správních poplatků podle zákona o správních poplatcích, pokud stavební úřad o žádosti **nerozhodne ve lhůtě** podle stavebního zákona, se použije až v řízeních zahájených po dni nabytí účinnosti tohoto zákona → **satisfakce za průtahy**

46.

Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat → **změny v příloze č. 1**

47.

§ 193 odst. 6 a § 224 odst. 6 se použije i na posuzování žádosti podané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona → **posuzování splnění podmínek ke dni podání žádosti**

Ustanovení § 193 odst. 4 věty druhé se použije až pro řízení zahájená po uplynutí 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona → **domněnka neexistence sítí TDI neuvedených v DTM**



§ 193/6 – rozhodný okamžik

(6) Stavební úřad posuzuje splnění podmínek podle odstavce 1 **ke dni podání žádosti**; to platí i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení.

- **zásadní změna koncepce**
- **nepřímá obrana proti nečinnosti stavebních úřadů**
- **jde zejména o soulad s ÚPD a s požadavky na výstavbu, který je stavebník schopen garantovat jen ke dni podání žádosti**



Přechodná ustanovení

k informačním systémům

(bod 49)



Informační systémy

49.

Do uplynutí přechodného období podle § 334b lze pro výkon působnosti podle tohoto zákona použít vedle informačních systémů podle tohoto zákona i jiné informační systémy veřejné správy a činit podání, vést evidenci, doručovat a předávat podklady i prostřednictvím dosavadních informačních systémů, datových schránek a jiných způsobů komunikace podle správního řádu.

- obecně § 334b odkládá povinnost použití některých systémů do 31. 12. 2030
- toto přechodné ustanovení relativizuje i zbývající povinnosti využívání informačních systémů



Přechodná ustanovení

k soudnímu přezkumu (body 50 až 52)



Přechodná ustanovení v tisku 67 k soudnímu přezkumu

50.

Řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí **podle tohoto zákona** → **vše po novu již od 1. 12. 2026**, není-li stanoveno jinak.

51.

Žalobu podanou přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona lze rozšířit podle § 306 odst. 2, ve znění účinném přede dnem nabytím účinnosti tohoto zákona → **doplnění žalobních bodů ve lhůtě 2. měsíce**

52.

Ustanovení § 308 odst. 1 se použije až pro žaloby a kasační stížnosti podané po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůta uvedená v § 308 odst. 2 začíná běžet ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona → **možnost žádat přiznání odkladného účinku jen s podáním žaloby/kasační stížnosti a 90 denní lhůta pro rozhodnutí po přiznání OÚ**



§ 307 odst. 1 – nepřipustnost – žaloba proti rozhodnutí

- (1) Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu je ~~nepřipustná, obsahuje-li pouze~~ **nebo jednotlivé žalobní body jsou nepřipustné, směřují-li k řešení nepřipustných námitek nebo obsahují-li** skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl; ...
- Lex specialis vůči obecnému RS NSS 10 As 24/2015 (3577/2017 Sb. NSS), že žalobce je oprávněn uplatnit v žalobě všechny důvody nezákonnosti rozhodnutí, bez ohledu na to, zda je uplatnil v odvolacím řízení (ale pozor, platí jen pro rozhodnutí SÚ, ne např. proti ZS DOSS)
 - Obecně aplikovatelnost § 307 až na řízení, v nichž účastník o těchto následcích věděl, tj. po účinnosti NSZ – k odst. 1 NSS 7 As 320/2024 (4679/2025 Sb. NSS), k odst. 2 NSS 10 As 182/2025
 - Nově výslovné řešení sporné otázky kombinace přípustných a nepřipustných bodů → **soud má vypořádat jen přípustné body**



§ 307 odst. 3 – nepřípustnost – následky

(3) Nepřípustné žalobní body soud nevypořádává.

Velké téma, problematická aplikace v praxi již od správního řízení.

Novinky:

- Nepřípustné jsou body, směřují-li k řešení nepřípustných námitek (307/1)
- Nepřípustné jsou námitky, k nimž se nepřihlíží; stavební úřad nepřípustné námitky **nevypořádává** = nemá/nesmí? vypořádat (jako soud) (§ 193/5)

Nepřihlíží se k námitkám:

- **opožděným**, a to i vůči ÚPD a odvolání (§ 190/1, § 181a/1, § 226/1)
- **opačným** (s čím dříve souhlasil vč. plánovací smlouvy) (§ 190/2)
- **mimo působnost SÚ** dle § 193 (tj. ne technické požadavky § 145–151)
- **mimo osobní legitimaci** účastníků dle § 190/3
- **bez odůvodnění** nebo bez uvedení dotčení práv (§ 190/4, § 190a/1)
- **bez účasti** na smírčím jednání (§ 191a/1)



§ 309 odst. 1 a 2 – jednání a dokazování

- Soud sdělí účastníkům jednání **právní názor** a umožní jim reagovat.
- Soud **nezruší** rozhodnutí ani opatření obecné povahy pouze pro **nepřezkoumatelnost** a **přezkoumá** je z hlediska **zákonnosti výroku**, je-li to na základě správního spisu nebo doplnění podkladů či důvodů rozhodnutí možné (srov. NSS 6 As 125/2024, 4642/2024 Sb. NSS);
- přitom vychází i z **vyjádření žalovaného**, odpůrce nebo dotčeného orgánu v řízení před soudem, kteří mohou chybějící podklady a důvody doplnit, k čemuž je soud vyzve (srov. § 49/4 věta 3 SŘS a 1 As 42/2005-62, 1617/2008 Sb. NSS).
- To platí i v případech, je-li žalobou napadeno rozhodnutí, které neobsahuje odůvodnění podle § 311 odst. 4 (první úkon v řízení) nebo které je založeno na závazném stanovisku bez odůvodnění podle § 178 odst. 1, 2 (fikce).



§ 309 odst. 5 – proporcionalita

(5) Soud nezruší napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy a návrh zamítne, pokud by jeho zrušení představovalo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou navrhovateli zamítnutím návrhu.

+ doprovodná novela z. č. 82/1998 Sb.: § 8/4:

Nárok na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím lze uplatnit i tehdy, pokud soud ve správním soudnictví zamítl žalobu nebo návrh na zrušení opatření obecné povahy podle § 309 odst. 5 stavebního zákona a v odůvodnění rozsudku uvedl, že tak učinil proto, že by jeho zrušení představovalo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou navrhovateli zamítnutím návrhu.



Přechodná ustanovení

k právním předpisům (body 53 až 56)



Přechodná ustanovení k prováděcím předpisům

53.

Do dne nabytí účinnosti nařízení vlády podle § 333 odst. 1, nejpozději však do 31. prosince 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů zrušených tímto zákonem → **jednotné prováděcí nařízení vlády**

54.

Dosavadní (**zrušené**) vyhlášky MMR vydané podle § 333 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se do vydání vyhlášek URU podle § 333 odst. 2, nejpozději však do 31. prosince 2027, považují za vyhlášky URU podle § 333 odst. 2

55.

Podle (**zrušené**) vyhlášky MMR č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, se postupuje až do vzniku URUKů.



Přechodná ustanovení ke změnám pojmů

56.

Změny pojmů podle § 12 písm. c) a h), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se pro účely § 194 a přílohy č. 1 a 2 stavebního zákona, § 12, 26, 37 a 44 zákona o ochraně přírody a krajiny a § 4 a 9 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu použijí již od prvního dne měsíce následujícího po dni vyhlášení tohoto zákona → aby fungovaly změny v předsazené účinnosti



Přechodná ustanovení

k dalším změnovým zákonům



Principy

- respektování principu **nepravé retroaktivity** → vše od účinnosti po novu
- respektování myšlenky **integrace** a ukončení působnosti DOSSů u integrovaných agend včetně přezkumů
- u vyhrazených staveb od **1.1.2027** → **URU**
- u všech jiných staveb od **1.1.2028** → **URUK**
- výjimka zákon o požární ochraně, Čl. V: 1. Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů → **princip neretroaktivity**



04 Soustava stavební správy

Soustava stavební správy

Kvalifikační požadavky

AI



ÚŘAD ROZVOJE ÚZEMÍ (ÚRÚ)

- Ústředním správním úřadem
- Odvolacím orgánem ÚRÚK
- Stavebním úřadem ve věcech vyhrazených a s nimi souvisejících staveb
- Vyvlastňovacím úřadem ve věcech vyhrazených staveb
- Vydává rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související
- Řídí a metodicky sjednocuje činnost SÚ



ÚŘAD ROZVOJE ÚZEMÍ KRAJE (ÚRÚK)

- Odvolacím orgánem územních pracovišť
- Stavebním úřadem u vybraných staveb
- Vyvlastňovacím úřadem u staveb v působnosti územních pracovišť
- Vydává rámcové povolení pro stavby v působnosti jiných stavebních úřadů



ORP – ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ ÚRÚK

- Stavebním úřadem ve věcech záměrů, které nespadají do působnosti ÚRÚ, ÚRÚK nebo jiného stavebního úřadu



MINISTERSTVO OBRANY

- SÚ pro území vojenských újezdů, záměry k zajištění obrany státu, záměry k plnění úkolů NÚKIB

MINISTERSTVO VNITRA

- SÚ pro záměry k zajištění bezpečnosti státu, s výjimkou staveb pro účely bytové, nebo rekreační

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI

- SÚ pro záměry staveb vězeňské služby ČR

DETAŠOVANÁ PRACOVIŠTĚ ORP



Organizační uspořádání soustavy (§ 17)

- Soustava
 - Úřad rozvoje území České republiky („ÚRÚ“)
 - úřady rozvoje území krajů („ÚRÚK“)
 - územní pracoviště úřadů rozvoje území krajů
- Postavení ÚRÚ a ÚRÚK
 - ÚRÚ je organizační složkou státu a samostatnou účetní jednotkou
 - ÚRÚK mají postavení vnitřních organizačních jednotek ÚRÚ
 - ve věcech hospodaření s majetkem státu, účetnictví a právních vztahů vystupuje navenek ÚRÚ
 - totéž platí pro pracovněprávní vztahy zaměstnanců



Úřad rozvoje území - ÚRÚ (§ 17a)

- ÚRÚ je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších oblastí upravených stavebním zákonem
- plní roli nadřízeného orgánu úřadů rozvoje území krajů
- řídí a metodicky sjednocuje činnost stavebních úřadů, provádí výzkum, publikační činnost a řeší koncepční otázky teorie a praxe v oblasti stavebního řádu, stavební kultury a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury
- sídlem ÚRÚ je Praha, případně lze zřídit detašovaná územní pracoviště
- v čele ÚRÚ stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj na dobu 6 let



Úřad rozvoje území kraje – ÚRÚK (§ 17b)

- ÚRÚK = územní správní orgán
- vykonává působnost ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených SZ
- 14 úřadů rozvoje území krajů se sídlem v jednotlivých krajských městech a hlavním městě Praze
- územní působnost jednotlivých krajských úřadů odpovídá území příslušného kraje
- ÚRÚK plní roli nadřízeného orgánu územních pracovišť
- v čele ÚRÚK stojí ředitel



Územní pracoviště ÚRÚK (§ 17b)

- územní pracoviště jsou územními správními orgány ve věcech stavebního řádu a územního plánování
- zřizují se v obcích s rozšířenou působností (ORP)
- územní působnost vykonávají ve správním obvodu příslušné ORP, ve které mají sídlo
- ÚRÚ může zřídit detašovaná pracoviště i mimo sídla ORP
- detašované pracoviště je součástí územního pracoviště
- v čele územního pracoviště stojí vedoucí



Působnost ÚRÚ ve věcech stavebního řádu (§ 32)

- vykonává **působnost SÚ ve věcech vyhrazených staveb** (dle přílohy č. 3 k SZ) a s nimi souvisejících staveb
- rozhoduje v pochybnostech, zda se jedná o vyhrazenou stavbu nebo stavbu či záměr s ní související
- vydává **rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související**, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení
- **rozhodnutí vydaná ÚRÚ podle části šesté SZ jsou konečná**; není možný rozklad, možná je správní žaloba
- vykonává působnost **vyvlastňovacího úřadu ve věcech vyhrazených staveb**
- vykonává **kontrolu ve věcech stavebního řádu**
- kontroluje **činnost autorizovaných inspektorů**



Působnost ÚRÚ ve věcech stavebního řádu (§ 32)

- sleduje činnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně
- navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich částí, funkce, prvky a stavební výrobky a podává podněty k úpravě českých technických norem
- připravuje seznam závazných českých technických norem ve stavebnictví
- zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám
- vede systém stavebně technické prevence
- plní funkci **jednotného kontaktního místa pro vyhrazené stavby podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1252**



Působnost ÚRÚK ve věcech stavebního řádu (§ 33)

- vykonává **působnost SÚ** ve věcech (pokud není příslušný ÚRÚ nebo jiný stavební úřad)
 - záměrů EIA
 - silnic I. třídy
 - výroben OZE neuvedených v příloze č. 3 k SZ
 - vodních nádrží s celkovým objemem nad 1000000 m³ nebo s výškou vzdutí nad 10 m ode dna základové výpusti
 - staveb a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV, včetně transformoven a zařízení pro ukládání energie připojených do distribuční soustavy s napětím 110 kV
 - staveb a zařízení distribuční soustavy s tlakem nad 4 do 40 barů, včetně souvisejících objektů



Působnost ÚRÚK ve věcech stavebního řádu (§ 33)

- vykonává **působnost SÚ a vyvlastňovacího úřadu**
 - u staveb vyžadujících vyvlastnění, které by jinak spadaly do působnosti jeho územních pracovišť
 - u drobných staveb a dalších případů, pokud není příslušný ÚRÚ
- vydává **rámcová povolení pro stavby v působnosti jiných stavebních úřadů**, včetně souvisejících staveb
- provádí **kontrolní činnost ve věcech stavebního řádu**
- uplatňuje **stanoviska k návrhům územních opatření pro akcelerační oblasti** podle zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie
- vykonává **působnost SÚ pro záměry využívající obnovitelné zdroje energie v akceleračních oblastech, pokud není příslušný ÚRÚ**



Působnost územních pracovišť (§ 34)

- vykonávají **působnost SÚ** ve věcech záměrů, které nespadají do působnosti ÚRÚ, ÚRÚK nebo jiného stavebního úřadu
- vykonávají **kontrolu** ve věcech stavebního řádu



Jiné stavební úřady (§ 35)

- **Ministerstvo obrany** vykonává působnost SÚ pro
 - území vojenských újezdů
 - záměry k zajišťování obrany státu
 - záměry k plnění úkolů NÚKIB
- **Ministerstvo vnitra** vykonává působnost SÚ pro
 - záměry k zajištění bezpečnosti státu, tj. stavby pro potřeby MV, Policie ČR, HZS ČR, BIS, ÚZSI a NBÚ
 - působnost se nevztahuje na stavby bytové nebo rekreační
- **Ministerstvo spravedlnosti** vykonává působnost SÚ pro
 - záměry staveb pro účely Vězeňské služby ČR a jejích organizačních jednotek



Přechodná ustanovení – vznik ÚRÚ ČR

- **k 1. 1. 2027 vzniká Úřad rozvoje území ČR**
 - zahajuje výkon působnosti podle stavebního zákona
 - stává se novým ústředním správním úřadem pro stavební správu a územní plánování
- dnem 31.12.2026 zanikají
 - Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ)
 - Ústav územního rozvoje (ÚÚR)
- organizační změny DESU
 - dosavadní územní pracoviště DESÚ se mění na detašovaná územní pracoviště ÚRÚ



Přechodná ustanovení k územním orgánům

- **Vznik nové soustavy územních orgánů od 1. 1. 2028**
 - vznikají úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště
 - zahajují výkon působnosti podle stavebního zákona od 1. ledna 2028
 - organizační strukturu a systemizaci připravuje Úřad rozvoje území ČR
- **Zánik dosavadních stavebních úřadů**
 - krajské stavební úřady zanikají k 31. 12. 2027
 - obecní stavební úřady zanikají k 31. 12. 2027
 - jejich působnost přechází na ÚRÚK a územní pracoviště ÚRÚK



04 Kvalifikační požadavky



Kvalifikační požadavky (nově § 37)

- sjednoceny požadavky na orgány ÚP a SÚ do jednoho ustanovení
- orgány územního plánování a stavební úřady vykonávají činnost **prostřednictvím osob splňujících kvalifikační požadavky podle tohoto zákona nebo podle jiných zákonů**
- kvalifikační požadavky **podle SZ** splňuje fyzická osoba, která má
 - požadovanou zkoušku
 - požadované vzdělání



Kvalifikační požadavky zkoušky a vzdělání dle SZ

- **zkouška**
 - ZOZ v územním plánování, stavebním řádu nebo vyvlastnění nebo
 - úřednická zkouška pro obor, jehož součástí **je legislativa, právní činnost, stavebnictví, bydlení, regionální rozvoj, ÚP nebo stavební řád**
- **vzdělání**
 - VŠ program z oblasti **architektura a urbanismus, biologie, ekologie a ŽP, doprava, ekonomické obory, energetika, lesnictví a dřevařství, právo, stavebnictví, vědy o zemi, strojírenství, technologie a materiály,**
 - vyšší odborné nebo střední s maturitní zkouškou v oboru **stavebnictví, geodézie a katastr nemovitostí, obecně právní činnost, veřejnosprávní činnost nebo doprava**



Kvalifikační požadavky

- **pokud při postupech podle SZ vykonává SÚ působnost podle jiných právních předpisů**
 - podílejí se na této činnosti oprávněné úřední osoby, které splňují kvalifikační požadavky podle jiných právních předpisů a
 - mají osvědčení o ZOZ pro úředníky ÚSC pro příslušnou správní činnost nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro příslušný obor

nepoužije se v případech, kdy je daný veřejný zájem pokryt externím vyjádřením nebo závazným stanoviskem DO

- **osoba nesplňující kvalifikační požadavky**
 - pod odborným vedením osoby splňující kvalifikační požadavky
 - nejvýše po dobu 3 let



Kvalifikační požadavky – přechodná ustanovení

- § 313 odst. 4 zachován z důvodu právní jistoty
- bod 15 přechodných ustanovení – automatické splnění:

Kvalifikační požadavky podle tohoto zákona splňuje ten, kdo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona splňoval kvalifikační požadavky podle dosavadní právní úpravy.



04 **Autorizovaný inspektor**



Autorizovaný inspektor (§ 276, § 282 a 283)

Působnost ve věcech stavebního řádu (§ 30 odst. 1)

AI = stavební úřad - pravomoc

- Vydává
 - **kolaudační rozhodnutí**
 - **rozhodnutí o povolení zkušebního provozu**
 - **rozhodnutí o předčasném užívání stavby**
 - **rozhodnutí ve zrychleném řízení o změně v užívání stavby**
 - **rozhodnutí o povolení odstranění stavby**
- vydá-li AI rozhodnutí místo stavebního úřadu, doručí jej vždy také stavebnímu úřadu, a to společně se žádostí žadatele včetně jejích příloh – **nově přidaná povinnost pro AI**

Další oprávnění

- **vydává vyjádření k předčasnému užívání stavby**
- **ověřuje pasport stavby** namísto stavebního úřadu, pokud jej o to vlastník stavby požádá
- vydává odborné posudky pro účely kolaudace



Podmínky výkonu činnosti AI (§ 277)

Autorizovaným inspektorem se může stát osoba, která splní **všechny** uvedené podmínky

- plná svéprávnost; bezúhonnost
- magisterské vzdělání stavebního nebo architektonického směru
- autorizovaná osoba (autorizace ČKA nebo ČKAIT)
- **nově** 7 let praxe (původně 15 let praxe)
 - projektová činnost, nebo
 - odborné vedení provádění staveb, nebo
 - činnost na stavebním úřadu
- **nově** ZOZ nebo Úřednická zkouška
 - zvláštní odborná způsobilost podle zákona o úřednících, nebo
 - úřednická zkouška podle zákona o státní službě (obor jehož součástí je stavební řád)
- úspěšné složení zkoušky před odbornou komisí (komise jmenovaná ÚRÚ)
- oprávnění k výkonu činnosti **nově** uděluje/odnímá ÚRÚ



Přechodné ustanovení (§ 330 odst.11)

§ 330 odst.

(11) Osoba, která vykonávala činnost autorizovaného inspektora ke dni 31. prosince 2023, je oprávněna vykonávat činnost podle tohoto zákona do doby, která končí uplynutím 10 let ode dne jmenování ministrem pro místní rozvoj, nebo do doby prodloužené, **a pokud splní požadavky podle § 277 odst. 1 písm. e)**

- ZOZ nebo Úřednická zkouška
 - zvláštní odborná způsobilost podle zákona o úřednících, nebo
 - úřednická zkouška podle zákona o státní službě (obor jehož součástí je stavební řád)



05 Ochrana veřejných zájmů, DO



Základní zásady (§ 1a)

- platí pro celý SZ
- platí jak pro SÚ, tak i pro postupy DO podle jiných zákonů, pokud v nich vznikají podkladové akty nebo se jinak týkají postupů podle SZ

Stavební úřady

- zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů
- koordinují veřejné zájmy
- předcházejí rozporům mezi veřejnými zájmy



Dotčené orgány (§ 2 a 3)

- uplatňují stanoviska, vyjádření nebo ZS
 - **pouze v mezích své působnosti**
 - **činí tak co nejdříve**
 - **v první fázi, kdy je to možné**
 - **jen v nezbytném rozsahu, který je potřebný k ochraně jimi chráněného veřejného zájmu**
- jsou vázány svým předchozím stanoviskem, vyjádřením nebo ZS
- nemohou uplatňovat vyjádření a ZS k věcem, o kterých již bylo rozhodnuto v ÚPD nebo územním opatření a **ve věcech, které byly vyhodnoceny v ZS EIA**



- nové stanovisko, vyjádření a ZS mohou uplatňovat v téže věci pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se změnily podmínky, na základě který bylo vydáno
- **mohou změnit své původní vyjádření, stanovisko nebo ZS též za účelem řešení rozporu, je-li to pro stavebníka příznivější**
- nové stanovisko, vyjádření nebo ZS mohou vydat tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených



Ochrana veřejných zájmů integrovaných do SÚ (§ 1b)

- výčet základních oblastí integrovaných veřejných zájmů
- při posuzování a ochraně veřejných zájmů vykonávají SÚ pravomoc DO podle jiných zákonů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak
- rozhodnutí SÚ nahrazuje rozhodnutí, ZS a jiné úkony DO, nestanoví-li zvláštní zákon jinak
- v rozhodnutí stanoví SÚ i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy



Posuzování veřejného zájmu

Plná integrace – posuzování veřejného zájmu SÚ – např.

- požární ochrana – stavby kategorie I (dosud ZS HZS ČR),
- památková péče – ochranná pásma (dosud ZS + vyjádření NPÚ, resp. JES/KZS)

Vyjádření DO místo dosavadního ZS – např.

- požární ochrana – stavby kategorie II (dosud ZS HZS ČR)
- památková péče – rezervace a zóny (dosud ZS + vyjádření NPÚ)

Zachování samostatného ZS – např.

- požární ochrana – ZS HZS ČR → ale jen pro stavby kategorie III (§ 39 zákona o požární ochraně)
- památková péče – ZS orgánu státní památkové péče (ORP/KÚ) dle § 14/1 zákona o státní památkové péči + vyjádření NPÚ dle § 14/4 zákona o státní památkové péči → ale pouze pro konkrétní kulturní památky a národní kulturní památky

Rušené nebo omezované samostatné procesní úkony - např.

- koordinované závazné stanovisko (§ 176) - od 1. 1. 2028
- jednotné environmentální stanovisko i celý ZoJES - od 1. 1. 2028



Součinnost orgánů veřejné správy (§ 18)

- SÚ postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s DO
- **společné jednání**
 - může nařídit SÚ - s obcemi, kraji nebo DO
 - oznámení – nejméně 5 prac. dnů před jeho konáním (není-li dohodnuto jinak)
 - neveřejné
 - sepisuje se protokol
 - je-li to účelné, lze přizvat jiné osoby
 - nezúčastní-li se DO bez důvodné omluvy – platí, že souhlasí s řešením SÚ
 - k odstranění rozporů nebo zjevných vad vyjádření, stanovisek nebo ZS - může SÚ stanovit DO lhůtu, která nepřekročí 15 dní
 - nedojde-li k odstranění rozporu mezi SÚ a DO, mezi DO navzájem - postupuje se podle SŘ - **je-li příslušným správ. orgánem tentýž úřad, rozhodne o rozporu jeho vedoucí**
- kontrola podmínek – DO + součinnost SÚ



Neformální konzultace a předběžná informace (§ 174)

Vložen nový odst. 1 - upravuje tzv. **neformální konzultace (§ 174 odst. 1)**

- poskytují - SÚ, dotčené orgány, pořizovatelé, obce a kraje – v oblasti jejich působnosti – zejm.
 - o procesních postupech
 - uplatňování jejich požadavků podle SZ a dalších právních předpisů souvisejících s výstavbou
- poskytuje se stavebníkům a dalším žadatelům
- forma – není předepsána → ústně/vyjádření



Předběžná informace (§ 174 odst. 3)

- poskytuje DO v rámci své působnosti
 - o nezbytnosti vyjádření nebo ZS
 - o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo ZS a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět
 - **o rozsahu nezbytné dokumentace a podkladů pro vydání vyjádření nebo ZS**

Žádost – formulář není

Poskytnutí - do 30 dnů ode dne podání žádosti

Možnost odchýlit se od předběžné informace nebo její části (nový odst. 7)

- **v rozsahu nově zjištěných skutečností nebo na základě změny okolností nebo právních předpisů, anebo pokud je předběžná informace v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávná**



Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

Vyjádření (§ 175) a závazné stanovisko (§ 176)

- vydává DO pouze, pokud tak stanoví zákon; dbá přitom § 1a, 2 a 3
- obsahuje – závěr a odůvodnění, možnost stanovit podmínky přípustnosti (ty musí být vzájemném souladu)

Žádost o vyjádření nebo ZS

- formulář – není
- její součástí je **dokumentace v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo ZS**



Lhůta pro vydání

- 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání SÚ
- lhůtu **nemůže DO prodloužit**
- v případě odstraňování vad žádosti – po jejich odstranění lhůta nová
- není vydáno ve lhůtě – **fikce souhlasu** = souhlasné bez podmínek (neplatí pro ZS EIA a pro ZS podle zákona o ochraně přírody a krajiny - určité úkony orgánu ochrany přírody - § 178 odst. 4)
- **v případě zrušení vyjádření nebo ZS – musí DO vydat nové vyjádření nebo ZS do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí o zrušení**



Přezkum ZS podle § 149 odst. 7 SŘ se specifiky podle § 179 odst. 2 SZ

- nadřízený DO do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny
 - ZS potvrdí nebo změní
 - ZS zruší – pouze v případě, nemělo být vůbec vydáno
- nevydá-li DO ve lhůtě a přezkoumává-li souhlasné ZS – nastane fikce = dnem uplynutí lhůty k přezkumu DO potvrdil souhlasné ZS

Nové vyjádření nebo ZS

- nebyly-li splněny předpoklady pro vydání souhlasného vyjádření nebo ZS bez podmínek – nadřízený orgán vydá nové vyjádření nebo ZS – **změna původního**
- lze vydat – **do právní moci rozhodnutí**, pro které bylo podkladem (dříve bylo do 6 měsíců)

Přezkum vyjádření a ZS v přezkumném řízení

- nelze zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo podkladem

06 Pojmy





§ 4 – 5 Záměr a stavba

- záměrem **NENÍ** dělení a scelování pozemků
- rozšiřuje pojem souboru staveb: nově i více souvisejících záměrů nebo etapy výstavby
- stavba hlavní nově určuje také druh stavby a příslušnost stavebního úřadu k celému souboru
- nový pojem: stavba pro hromadné bydlení
- stanoví veřejný zájem veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb



§ 6 - Změna dokončené stavby

- Změna formulace: místo změny způsobu užívání nově **změna účelu užívání stavby**

§ 10 – Veřejná infrastruktura

- Dopravní infrastruktura nově výslovně zahrnuje i stavby **cest**

§ 11 Veřejně prospěšná stavba a opatření

- Veřejně prospěšná stavba je vymezena i **v zákoně**
- Veřejně prospěšnou stavbou je i **strategická investiční stavba**



§ 12 Základní pojmy územního plánování

- pojem „~~zastavěný stavební pozemek~~“ se nahrazuje pojmem „**zázemí stavby**“
- „~~zastavěné území~~“ se nahrazuje pojmem „**zastavitelné území**“
- nový pojem „**nestavební plocha**“ v zastavitelném území
- pojem „~~nezastavěné území~~“ se nahrazuje pojmem „**nezastavitelné území**“
- nový pojem „**blok**“ = ucelená část území vymezené zpravidla uličním prostranstvím a uliční čárou. Bloky se rozlišují na stavební, určené převážně k umístování budov, a nestavební, určené zejména pro zeleň, veřejná prostranství nebo dopravní infrastrukturu.



§ 13 Základní pojmy stavebního řádu

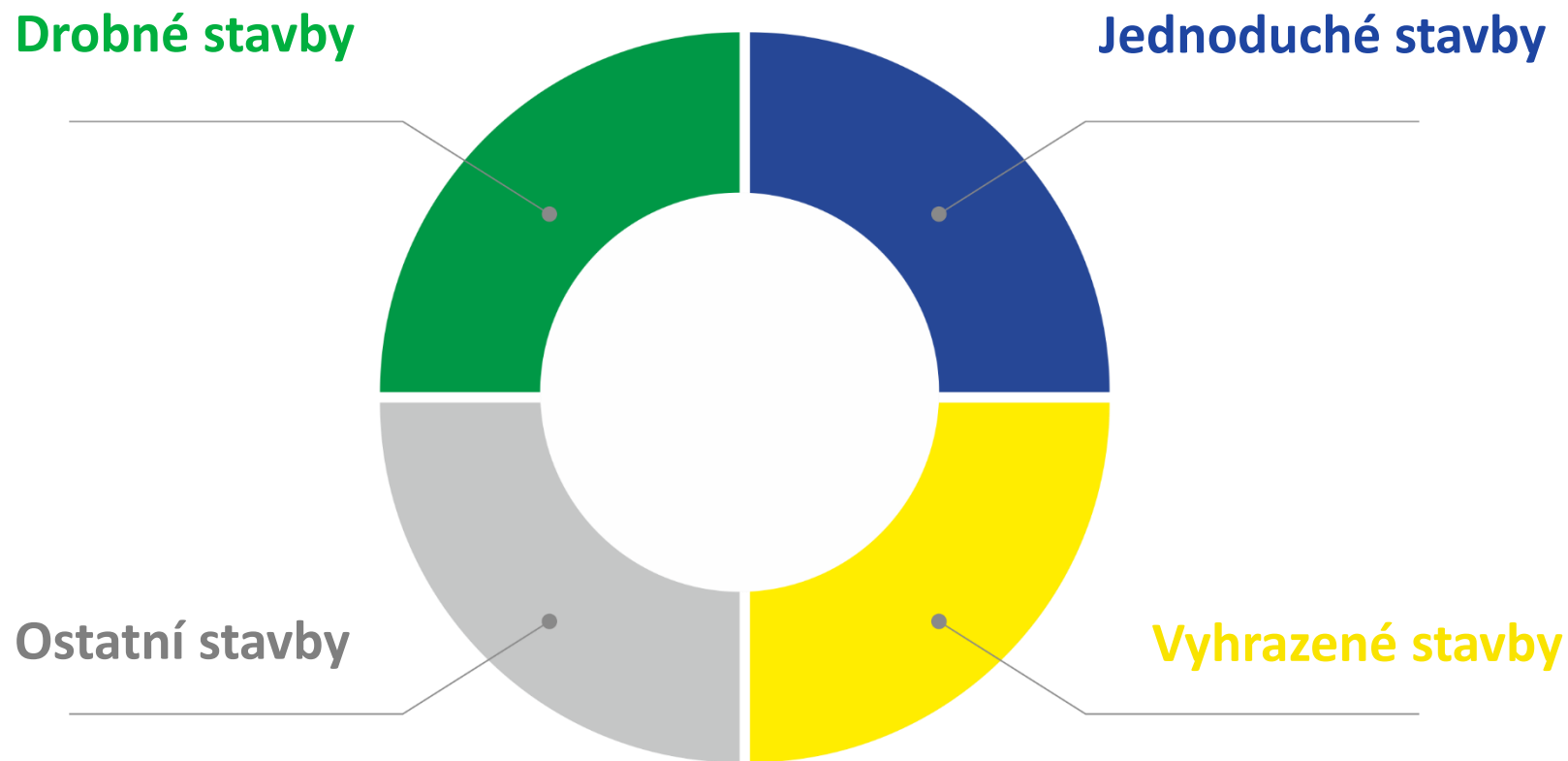
- **přístupnost** = vytváření podmínek pro využití pozemků a staveb osobami s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením
- **stavba ubytovacích zařízení** - vypouští se „~~ani stavba pro rodinnou rekreaci~~“
- **stavba pro obchod** = **stavba s převažující prodejní plochou**
- **stavba pro zemědělství** = zahrnuje rostlinnou výrobu **bez nutnosti využití místní půdy**
- **zastavěné plochy stavby** = průmět vnějšího líce obvodových konstrukcí do vodorovné roviny terénu; plochy balkonů a lodžii se nezapočítávají



07 Druhy staveb - přílohy



Kategorie staveb





Kategorie staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ SU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE	DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY	KOLAUDACE
DROBNÉ STAVBY	Ne	Svépomocí, Stavební podnikatel: OZE	Stavební dozor (5let praxe) Stavbyvedoucí: pokud je povinnost realizace stavebním podnikatelem	Není stanoven	NE	NE
JEDNODUCHÉ STAVBY	ANO	Svépomocí, Stavební podnikatel: BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP , OZE a vodní díla	Stavební dozor Stavbyvedoucí : stavby pro bydlení (RD) + pokud je povinnost realizace stavebním podnikatelem	Kvalifikovaná osoba, Projektant: stavby pro bydlení (RD a také BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP), stavby pro rodinnou rekreaci a vodní díla	BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP	NE, vyjma stavby pro bydlení (RD), stavby určené výhradně pro bydlení - BD (do 500m² a 9m výšky a 4 NP) a stavby pro rodinnou rekreaci
VYHRAZENÉ STAVBY	ANO	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí	Projektant	ANO	ANO
OSTATNÍ STAVBY	ANO	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí	Projektant	ANO	ANO, vyjma staveb zařízení staveniště

Příloha č. 1 – Drobné stavby

Na přílohu č. 1 se vztahuje předsazená účinnost





Příloha č. 1 – Drobné stavby

Novela rozšiřuje okruh drobných staveb a zjednodušuje jejich realizaci

Hlavní oblasti změn

- doplňkové stavby pro bydlení a rekreaci – navýšení limitů
- stavby pro zemědělství – nově zařazeno do drobných staveb za splnění parametrů
- technická a dopravní infrastruktura
- nové druhy drobných staveb
- změny využití území
- úprava některých dalších limitů a parametrů



Příloha č. 1 – Doplnkové stavby pro bydlení a rekreaci

Rozšíření možností na pozemcích rodinných domů a rekreačních staveb

- zvýšení limitu zastavěné plochy z **40 m² na 60 m²**
- nově možné **jedno nadzemní podlaží a podkroví**
- zaveden pojem „**zázemí stavby**“ namísto pozemku rodinného domu či rekreační stavby
- rozšíření možnosti umísťování v režimu drobných staveb například: garáží; skladů; dílen; saun; altánů

Stavby v plochách rekreace

- výška 4 → 5 m
- 55 → 60 m²
- Nově pro umístění takovýchto drobných staveb nemusí mít územní plán prvky regulačního plánu, jako doposud



Příloha č. 1 – Zemědělství, oplocení a dočasné stavby

Zmírnění podmínek a nové kategorie

- nová drobná stavba pro zemědělství
 - do 60 m²
 - do 5 m výšky
- opěrné zdi
 - 1,0 → 1,5 m
- nově ohrady pro hospodářská zvířata do 1,5 m výšky
- prodloužení doby umístění dočasných staveb
 - 30 → 90 dnů



Příloha č. 1 – Sítě a technická infrastruktura

Rozšíření okruhu drobných staveb

Nově mezi drobné stavby patří například

- veřejné osvětlení
- sítě elektronických komunikací
- tepelné přípojky
- ukládání nadzemních vedení NN do země
- doplnění a odstranění sítí technické infrastruktury
- širší možnosti úprav tras technické infrastruktury



Příloha č. 1 – Přípojky a energetika

Výrazné zjednodušení připojování staveb

Navýšení délkových limitů přípojek

- elektrické přípojky: **25 → 100 m**
- plynové přípojky: **25 → 100 m**
- vodovodní přípojky: **25 → 100 m**
- kanalizační přípojky: **25 → 100 m**



Příloha č. 1 – Změny využití území (nová oblast)

Nově zařazené drobné změny využití území

- terénní úpravy do 300 m²
- odstavné, manipulační, skladové a výstavní plochy do 300 m²
- změna druhu nebo způsobu využití pozemku do 300 m²
- některé úpravy v korytech vodních toků
- úpravy pozemků související se vsakováním dešťových vod u bydlení a rekreace



Příloha č. 1 – Stavební úpravy a hlavní dopady novely

Rozšíření okruhu nepovolovaných úprav

- výslovné doplnění zateplování budov
- nová kritéria
 - mechanická odolnost
 - stabilita stavby
- změna pojmu
 - „způsob užívání“ → „účel užívání“
- obdobné změny pro FVE a další obnovitelné zdroje energie

Příloha č. 2 – Jednoduché stavby

Na přílohu č. 2 se vztahuje předsazená účinnost



Odst. 1 písm. a) – Rodinný dům



Odst. 1 písm. q) – Elektrická stanice



Odst. 2 písm. h) – Drobná stavba nedodržující
odstup od hranice pozemku



Příloha č. 2 – Jednoduché stavby

Hlavní změny v kategorii jednoduchých staveb

- rozšíření okruhu staveb zařazených mezi jednoduché stavby
- nová kategorie menších bytových domů
- výrazné rozšíření parametrů zemědělských staveb
- nová jednoduchá venkovní sportoviště
- úpravy u výminků
- zjednodušení některých energetických a infrastrukturních staveb



Příloha č. 2 – Bydlení a rekreace

Nejvýznamnější změny pro obytné stavby

Nově mezi jednoduché stavby patří

- rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci s max. 2 NP + podkrovím nebo ustoupeným podlažím
- bytové domy do 500 m² zastavěné plochy, do 4 NP, výšky do 9 m, určené výhradně k bydlení

Úprava výminků

- nově výslovně umožněno podkroví
- nahrazení pojmu „pozemek rodinného domu“ pojmem „zázemí stavby“



Příloha č. 2 – Zemědělské stavby

Výrazné rozšíření parametrů

Původně:

- do 60 m² a 5 m výšky

Nově:

- až 300 m² zastavěné plochy
- až 7 m výšky
- možnost podsklepení do 3 m
- výslovně zahrnuta rostlinná výroba i bez využití místní půdy

Příklady:

- stáje; sklady zemědělské techniky; sklady produktů rostlinné výroby



Příloha č. 2 – Sport, rekreace a veřejná vybavenost

Nové jednoduché stavby

- venkovní sportoviště do 3 000 m²
- zázemí sportovišť (šatny, toalety, občerstvení) do 300 m² a 7 m výšky

Příloha č. 3 – Vyhrazené stavby

Na přílohu č. 3 se NEvztahuje představená účinnost





Příloha č. 3 – vyhrazené stavby

Rozšíření okruhu vyhrazených staveb

- Novela rozšiřuje přílohu č. 3:
- doplněno několik zcela nových kategorií vyhrazených staveb,
- nově jsou za vyhrazené stavby považovány některé rozsáhlé bytové, zdravotnické a průmyslové projekty,
- rozšiřuje se okruh strategických a infrastrukturních záměrů podléhajících režimu vyhrazených staveb



Příloha č. 3 – vyhrazené stavby pro bydlení a občanskou vybavenost

Nové kategorie

Stavby pro hromadné bydlení

- stavba nebo soubor staveb s převládající funkcí bydlení
- celková podlahová plocha od 10 000 m²

Nová zdravotnická zařízení

- nemocnice a obdobná zařízení
- kapacita nad 1 500 lůžek



Příloha č. 3 – Strategické a průmyslové stavby

Rozšíření strategických projektů

Výroba polovodičů

- integrovaná výrobní zařízení a otevřené továrny uznané Evropskou komisí podle Aktu o čipech (EU Chips Act)

Deponie strategických surovin

- deponie produktů po spalování uhlí,
- zařízení pro těžbu, separaci a získávání kritických surovin ze stávajících deponií



Příloha č. 3 – Stavby dopravní a environmentální infrastruktury

Nové infrastrukturní kategorie

Vodní doprava

Nově mezi vyhrazené stavby patří například:

- přístavy, přístaviště, plavební komory, zdymadla, plavební infrastruktura

Nakládání s odpady

Nově mezi vyhrazené stavby patří

- spalovny nebezpečných odpadů

Stavby pro zachytávání a ukládání CO₂



Příloha č. 3 – Ostatní změny

Další úpravy

Těžební stavby

- nově výslovně zahrnuta i likvidace a zajištění těžebních děl

Související stavby a záměry

- dále se za vyhrazené považují také stavby a záměry s vyhrazenými stavbami související



08 Požadavky na výstavbu



Požadavky na výstavbu – Obecná ustanovení (§ 137 odst. 2 a 3)

Rozvolnění použití

- požadavky na výstavbu se používají ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost použití nebyly zjevně nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují
- Je-li použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo ÚP nebo RP, použijí se přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a
- do odst. 3 se doplňuje, že **pokud lze požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby dle § 167 SZ (Vlastník stavby a zařízení) lze splnit více způsoby, volba řešení na straně stavebníka nebo vlastníka**



Požadavky na výstavbu – Obecná ustanovení

(§ 137 odst. 4)

- nově **pozitivní vymezení případů** pro neuplatnění požadavků na výstavbu
- požadavky se neuplatní v případě závažných územně technických/ stavebně technických důvodů nebo jiných veřejných zájmů a dále nově **pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům**
- do dosavadního taxativního výčtu případů se nově doplňují **stavby v proluce (písm. g)**
- v demonstrativním výčtu - **zejména požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a TP na ochranu zdraví, ochranu životního prostředí, bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, úspora energie a udržitelné využívání přírodních zdrojů**



Požadavky na výstavbu – Obecná ustanovení

(§ 137 odst. 5)

- nové ustanovení pro nepoužití TP na mechanickou odolnost a stabilitu a požární bezpečnost u staveb dle odst. 4 ve vazbě na odpovědnost projektanta
 - závažné stavebně technické důvody
 - nepřiměřené ekonomické náklady
 - jiný převažující veřejný zájem
- platí jen, je-li v PD zpracované AO musí být doloženo, že navržené řešení zajišťuje rovnocenný výsledek a bezpečnost z hlediska mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnosti stavby



Požadavky na výstavbu – Obecná ustanovení

(§ 137 odst. 6 až 8)

- nově se doplňují ustanovení
 - pro přiměřené uplatnění požadavků na pozemky a stavby s ohledem na památkovou ochranu pro pozemky a stavby = kulturní památky v památkové rezervaci / zóně
 - pro přiměřené uplatnění požadavků u drobných staveb dle charakteru stavby
 - pro požadavky zejména na parkování, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, hygienická zařízení, a nakládání s odpady a vodou, lze splnit také poskytnutím příspěvku na společné řešení na základě plánovací smlouvy s obcí
 - pokud právní předpis EU stanoví nižší minimální úroveň požadavku, považuje se požadavek za splněný již při této úrovni a dále platí, pokud právní předpis EU umožňuje výjimku z požadavku, požadavek ve vnitrostátním předpisu je pouze směrný



Požadavky na výstavbu - Výjimky z požadavků na výstavbu a odchylná řešení (§ 138)

- nově výjimka **ze všech požadavků na výstavbu**, nikoliv, pouze pokud to právní předpis umožňuje
- platí dosavadní úprava pro žádost a pro její projednání
 - **žádost o výjimku je součástí žádosti o povolení záměru**
 - **obsahem je uvedení o jakou výjimku se žádá a její odůvodnění**
 - **SÚ rozhoduje v řízení o povolení záměru**
- v ÚP nebo RP lze stanovit požadavky na vymezení pozemků a na umístování staveb odchylně (vypouští se ÚP „**s prvky regulačního plánu**“)



Požadavky na vymezení pozemků – Obecné požadavky (§ 139 odst. 2)

- obce bez územního plánu
 - nově v „**zastavitelném**“ (nikoliv zastavěném) území lze vymežovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství



Požadavky na vymezení stavebních pozemků - Veřejné prostranství (§ 141 odst. 2 a 3)

- veřejná prostranství musí zajistit prostupnost chodci a nově cyklisty a jinou bezmotorovou dopravou
 - tzn. pěší a cyklistická dostupnost má být preferována před individuální automobilovou dopravou
- nově platí, že **stavby a zařízení se mají přednostně sdružovat, pokud tomu nebrání technické, funkční či ekonomické důvody**
- požadavky na přístupnost veřejného prostranství se uplatní, **pokud to místní podmínky nevylučují**
 - (dle DZ se uplatní pravidlo podle § 137 odst. 2, kdy požadavky na výstavbu se použijí s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost)



Požadavky na vymezení stavebních pozemků (§ 140 odst. 2 a 3)

- pro dopravní napojení stavebního pozemku nově postačí **věcné právo (břemeno) k zajištění přístupu**
- stavební pozemek se nově vymezuje **s řešením uplatnění základních ekosystémových funkcí prostřednictvím ploch nebo prvků zelené infrastruktury**



Požadavky na vymezení pozemků - Veřejné prostranství (§141 odst. 2 a 3; § 141 odst. 4 až 6)

- na veřejném prostranství se stavby a zařízení přednostně sdružují, pokud tomu nebrání technické, funkční a ekonomické důvody
- splnění přístupnosti se nově podmiňuje **splněním místních podmínek**
- **nově veřejně přístupná nábřeží, parkově upravené plochy jiná veřejná prostranství podél vodních toků a významných vodních ploch v zastavitelném území**
 - musí být zachována prostupnost pro chodce a cyklisty
- při vymezení veřejných prostranství se dbá na prostorové a funkční propojení do navazujících veřejných prostranství a do volné krajiny
- oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí navazovat na místně obvyklé řešení
 - nezhoršovat spojitost, prostupnost a nesnižovat kvalitu veřejného prostoru



Požadavky na vymezení pozemků - Uliční prostranství

(§ 142 odst. 4)

- nový požadavek pro ulice se zvýšenými nároky na pobytovou kvalitu veřejných prostranství
- přednostně se vymezují a využívají sdílené, obytné, cyklistické nebo pěší zóny (zákon o silničním provozu č. 361/2000Sb.)



Požadavky na umístování staveb – Obecné požadavky

(§ 143 odst. 2 a 4, § 144 odst.3)

- podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování nově **vozidel a jízdních kol**
 - ustanovení navazuje na všeobecnou podporu bezmotorové dopravy ve městech viz § 141 odst. 2 a 4 a § 142 odst.4
- rozšiřuje se okruh staveb, které lze umístit mimo stavební pozemek, a to o **stavby pro parkování**
 - požadavky na parkování lze řešit smlouvou s obcí ve smyslu § 137 odst. 7 a § 131 odst. 2 písm. c)
- požadavky na odstupy staveb se nově **neuplatní u spojitě zástavby, v rámci jedné stavby, souboru staveb nebo společně řešeného celku** (dle DZ převzato z PSP a BSP)



Požadavky na umístování staveb - FVE a stavební úpravy pro instalaci využívající OZE (§ 144a)

- změna názvu ustanovení § 144a → nově podle obsahu ustanovení
- změně podmínek, za nichž se zastavěná plocha stavby pro VE využívající energii slunečního záření nezapočítává do celkové plochy určené k zastavění a do minimálního podílu zeleně, kdy podmínky v odst. 1 písm. a) a b), nově zní:
 - **v zastavitelných plochách hlavním využitím určeným pro výrobu nebo skladování a**
 - **pod stavbou je zachována vegetační plocha a jsou zajištěny podmínky pro její základní ekosystémové funkce**
- stavby VE lze umístit i na stávající stavby, pokud to nevylučuje **z důvodu jiného převažujícího veřejného zájmu** regulační plán
- doplňuje se nový odst. 3, dle kterého **má se za to, že stavební úprava pro instalaci OZE není v rozporu s charakterem území ani není v rozporu se zájmy památkové péče**

možnost regulace: **lze stanovit podmínky pro umístění, vzhled**

- neplatí pro: **nemovitě kulturní památky a nemovitě národní kulturní památky**



Požadavky na umístování staveb - Stavby pro reklamu a reklamní zařízení (§ 144b)

- nové ustanovení § 144b – nový požadavek na zákonné úrovni, nikoliv na úrovni právního přepisu pro regulaci umístění staveb pro reklamu a reklamní zařízení
- **nesmí narušit urbanistický, architektonický ani pietní charakter území**
- **v území musí být zajištěn vzájemný stavebně-technický soulad**
- **na budovách musí respektovat architektonický charakter stavby**
- **nesmí nenarušovat užívání veřejného prostranství, členění průčelí budov a jeho významné detaily a narušit stabilitu budovy**
- **reklamu a informace ke stavbě lze umístit i na oplocení staveniště**



Požadavky na umístování staveb - Pohoda bydlení (§ 144c)

- nové ustanovení § 144c – nový požadavek na zákonné úrovni
- vychází z judikatury správních soudů ve vztahu k povolování staveb
- **právo každého na ochranu před nepřiměřenými zásahy do pohody svého bydlení**
- **pohodou bydlení se rozumí souhrn podmínek v území a v užívání staveb, který odpovídá obvyklým požadavkům na bydlení s přihlédnutím k místním poměrům**
- **za narušení pohody bydlení se nepovažuje**
 - **architektonické ztvárnění záměru**
 - **imise a účinky (pokud nejsou v rozporu s plánovaným charakterem území, pokud odpovídají běžné okolní zástavbě, běžnému využívání okolního území)**
- **SÚ upřednostňuje uložení podmínek, kompenzačních nebo zmírňujících opatření před nepovolením, omezením či zákazem záměru**



Požadavky na umístování staveb - Účinky stávajících staveb a zařízení (§ 144d)

- nové ustanovení § 144d – nový požadavek na zákonné úrovni
- úprava vychází z požadavku MZe, kdy nová stavba musí respektovat stav území, včetně účinků již existujících staveb a jejich provozu (např. stávající zemědělské provozy)
- **důsledek pro novou výstavbu → nelze požadovat omezení stávající stavby jen proto, že vzniká nová, vlastníci nových staveb v území musí přijmout stav v území jaký je**
- **ochrana stávajících staveb: povolení nové stavby nebo změny užívání není důvodem pro**
 - **omezení provozu**
 - **změnu podmínek nebo**
 - **dodatečné zpřísnění podmínek provozu stávající stavby nebo zařízení**



Technické požadavky na stavby - Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí (§ 148 odst. 2 a 3)

- dochází k doplnění a formulačnímu zpřesnění požadavků na ochranu ŽP
- změna je spojena se změnami v § 49a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- nově se do odst. 2 doplňuje písm. b) stavba musí být navržena a provedena tak, aby
 - **předcházela poškozování zvláště chráněných rostlin a živočichů**
 - **zmírňovala nebo kompenzovala negativní dopady**
 - **neznemožnila prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy (zmírnění požadavku)**
- nové ustanovení odst. 3: v ustanovení definice „rozumně dosažitelné míry“
- **platí, pokud nelze zajistit splnění hygienických limitů hluku nebo vibrací, nebo by to bylo technicky, funkčně či ekonomicky zjevně nepřiměřené pak se limity považují za splněné, pokud jsou dopady omezeny na rozumně dosažitelnou míru nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území. K navýšení hluku o méně než 2 dB se nepřihlíží**



Technické požadavky na stavby - Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě (§ 149 písm. b)

- dochází k úpravě ustanovení ve vazbě na změnu definice přístupnosti viz § 13 SZ pojmy - z osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace nově na **osoby se zdravotním postižením**
- legislativně technicky se proto úprava propisuje do návětí ustanovení § 149 písm. b) s příkladným výčtem staveb, u kterých se musí zohlednit požadavky na přístupnost
- vlastní výčet staveb se však nemění



Technické požadavky na stavby – Požadavky na úsporu energie (§ 150)

- dochází ke zmírnění aplikace požadavku § 150 SZ
- požadavky na úsporu energie se použijí **s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost**
- zdůraznění pravidla, které platí obecně již na základě § 137 odst. 2



Technické požadavky na stavby – vazba do jiných částí SZ

- **§ 167 nový odst. 2 – dobíjecí infrastruktura** Povinnost vlastníka stavby a zařízení

Pro účely zajištění dobíjecí infrastruktury pro elektrická vozidla a výpočtu povinného množství dobíjecích bodů se jeden stejnosměrný dobíjecí bod s výkonem 50 až 150 kW považuje za deset běžných dobíjecích bodů a jeden ultrarychlý stejnosměrný dobíjecí bod s výkonem nad 150 kW za dvacet běžných dobíjecích bodů.

- **§ 167 odst. 1 písm. g) a h)** Povinnost vlastníka stavby a zařízení

Zohlednění ekonomické proveditelnosti u instalací automatizačních a řídicích systémů budov



Projektant (§ 162)

- Projektant odpovídá za soulad jím zpracované projektové dokumentace, územně plánovací dokumentace a územní studie s právními předpisy

Vztah odpovědnosti k požadavkům na výstavbu

- projektant a kvalifikovaná osoba odpovídají za splnění technických požadavků na stavby
- SÚ posuzuje splnění pouze požadavků na **vymezování pozemků a požadavků na umístování staveb**
- **§ 193 SZ - posuzování záměru** - SÚ posuzuje soulad záměru s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, **s výjimkou technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2**



Zmocňovací ustanovení (§ 333)

- v ustanovení se ruší zmocnění MMR a MD k vydání prováděcího právního předpisu
- nově vláda vydá nařízení k provedení příslušných ustanovení zákona
- základem bude dosavadní celostátní vyhláška MMR a dále vybrané, věcně související požadavky vyhlášek ostatních resortů (MD, MZ, MZe aj.), které budou identifikovány pro integraci do jednotného předpisu
- návrh nařízení vlády připravuje a předkládá vládě ÚRÚ ve spolupráci s dotčenými ministerstvy
- nově kromě hlavního města Prahy, statutárního města Brna a statutárního města Ostrava, **mohou i obce, ve kterých je sídlo kraje (krajská města)**, vydat v přenesené působnosti nařízení k provedení § 152 odst. 2 a § 152a odst. 1



Zmocňovací ustanovení

- Úprava zmocnění (§ 152 odst. 4)
 - povinnost územního samosprávného celku projednat návrh prováděcího právního předpisu s dotčenými vlastníky technické infrastruktury, kteří jsou subjekty kritické infrastruktury. Povinnost se uplatní v případě, že návrh obsahuje požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb technické infrastruktury



Přechodná ustanovení

- do dne nabytí účinnosti nařízení vlády podle § 333 odst. 1, nejpozději však do **31. prosince 2027**, se postupuje podle prováděcích právních předpisů zrušených tímto zákonem
- za vyhlášky Úřadu podle § 333 odst. 2, nejpozději však **do 31. prosince 2027**, se považují dosavadní vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj vydané podle § 333 odst. 1



09 Dokumentace



Projektová dokumentace (§ 157)

Projektová dokumentace = dokumentace pro

- povolení stavby nebo zařízení jednoduchých staveb pro bydlení (RD a **také BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP**) a rodinnou rekreaci, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb
- rámcová povolení
- povolení změny využití území
- provádění stavby jednoduchých staveb **bytových domů (BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP)**, vyhrazených a ostatních staveb
- odstranění stavby **jednoduchých staveb bytových domů (BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP)**, jednoduchých staveb v nichž je obsažen azbest, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb



Obsah dokumentace (§ 158)

- dokumentace pro povolení stavby
 - průvodní list
 - souhrnná technická zpráva
 - situační výkresy
 - **dokumentace objektů a odůvodnění řešení, které využívá možnost odchýlného použití požadavků na výstavbu (§ 137 odst. 4 - 8) nebo které navrhuje udělit výjimku (§ 138)**
 - obsahuje urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí
- Nový prováděcí právní předpis - **nařízení vlády – nahrazuje vyhlášky o dokumentaci staveb MMR a MD**



Projektová činnost (§ 156)

- dokumentace jednoduchých staveb - s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení (RD a **také BD určené výhradně pro bydlení, do 500 m², 9 m výšky a 4 NP**) a rodinnou rekreaci nebo vodních děl, a pasport stavby
 - AO
 - osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru **pro pozemní stavby** s maturitní zkouškou a alespoň 5 let praxe v projektování staveb
- dokumentace ostatních a vyhrazených staveb
 - AO
- zpracovatel dokumentace (AO a **kvalifikovaná osoba**) má přístup do digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost



Prováděcí projektová dokumentace (§ 160 a 161)

- povinnosti stavebníka
- ruší se povinnost vypracování dokumentace pro provádění stavby u jednoduchých staveb pro bydlení (RD) a rodinnou rekreaci
- nově u **jednoduchých staveb bytového domu do 500 m² zastavěné plochy, které mají nejvýše 4 nadzemní podlaží, požární výšku do 9 m, nejvýše jedno podzemní podlaží a jsou určeny výhradně k bydlení**
- u vyhrazených a ostatních staveb
- **v rozsahu nezbytném pro průběh výstavby**
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, pokud se zpracovává, a také ke **každé její změně, která má vliv na požární bezpečnost**



Přechodná ustanovení

- do dne nabytí účinnosti nařízení vlády podle § 333 odst. 1, nejpozději však do **31. prosince 2027**, se postupuje podle prováděcích právních předpisů zrušených tímto zákonem
- za vyhlášky Úřadu podle § 333 odst. 2, nejpozději však **do 31. prosince 2027**, se považují dosavadní vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj vydané podle § 333 odst. 1



10 Řízení o povolení záměru



Neformální konzultace a předběžná informace (§ 174)

Vložen nový odst. 1 - upravuje tzv. **neformální konzultace (§ 174 odst. 1)**

- poskytují - SÚ, dotčené orgány, pořizovatelé, obce a kraje – v oblasti jejich působnosti – zejm.
 - o procesních postupech
 - uplatňování jejich požadavků podle SZ a dalších právních předpisů souvisejících s výstavbou
- poskytuje se stavebníkům a dalším žadatelům
- forma – není předepsána → ústně/vyjádření



Předběžná informace (§ 174 odst. 2) – poskytovaná SÚ

- o podmínkách využívání území a změn jeho využití a **o souladu záměru s ÚPD**
- o nezbytnosti povolení, kolaudace nebo **rekolaudace**
- o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat **žádost** – jakoukoliv, ne jen o povolení záměru - a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět
- **o účastnících** a o dotčených orgánech – **neposkytuje se v případě, že jde o řízení s velkým počtem účastníků (§ 144 SŘ)**
- **o výkladu a použití nebo nepoužití požadavků na výstavbu podle § 137 nebo o možnosti udělení výjimek podle § 138 odst. 1** (nová koncepce požadavků na výstavbu a výjimek z nich)
- **o posuzování podstatných a nepodstatných změn stavby před jejím dokončením podle § 224**



Žádost - formulář

Poskytnutí - do 30 dnů ode dne podání žádosti

Možnost odchýlit se od předběžné informace nebo její části (nový odst. 7)

- **v rozsahu nově zjištěných skutečností nebo na základě změny okolností nebo právních předpisů, anebo pokud je předběžná informace v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávná**



Řízení o povolení záměru

Základní principy

- řízení v plném rozsahu / zrychlené řízení (s možností **fikce povolení**)
- rámcové povolení

Řízení o

- povolení stavby
- povolení změny využití území

Stanovení ochranného pásma – rozhodnutí / opatření obecné povahy

Základní zásada - záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon (§ 171 odst. 1)



Žádost o vydání povolení (§ 184)

Žádost - formulář

Součástí žádosti je

- dokumentace pro povolení záměru
- plánovací smlouva, je-li uzavřena
- souhlas účastníků řízení – v případě žádosti o vydání povolení ve zrychleném řízení (§ 212)



- **souhlas vlastníka** (§ 187) – vlastníka pozemku nebo stavby nebo je-li oprávněn z práva stavby nebo ze služebnosti – ověřit v katastru nemovitostí

Zákonná služebnost, která není předmětem evidence v KN – stavebník doloží naplnění podmínek pro její vznik čestným prohlášením.

Zákonné věcné břemeno podle jiného právního předpisu, které vznikne na základě pravomocného rozhodnutí o povolení záměru – stavebník doloží čestné prohlášení

Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace **nebo k němu být připojen** + vypuštěna specifikace identifikačních údajů.

Po podání žádosti dojde k podstatné změně záměru, **kte**rá se **týká vlastníka** → souhlas vlastníka s upraveným záměrem

Souhlas není potřeba

- je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění
- **vznikne zákonné věcné břemeno podle jiného právního předpisu na základě pravomocného rozhodnutí o povolení záměru**



- vyjádření, ZS nebo rozhodnutí DO - **týká-li se záměr jím chráněných veřejných zájmů** a je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem (nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo ZS součástí žádosti)

Není-li součástí žádosti vyjádření nebo ZS vyžadované stavebním zákonem nebo jiným právním předpisem – SÚ si vyžádá u DO sám - to neplatí pro **ZS k posouzení vlivů provedení záměru na ŽP podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a pro vyhrazené stavby**

- vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedených v DTM, **týká-li se záměr této infrastruktury**

K vyjádření – předložena **dokumentace pouze v nezbytném rozsahu**

Lhůta – **do 30 dnů** ode dne doručení úplné žádosti – možnost **prodloužení o 15 dnů** v případě stanovování podmínek, je-li to nezbytné (dříve do 60 dnů bez možnosti prodloužení)
– **fikce souhlasu bez podmínek**



- **závěr zjišťovacího řízení** – že nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí
- **odůvodnění odchýlného použití požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 4 až 8** nebo specifikace požadované výjimky z obecných požadavků vč. odůvodnění + vyjádření nebo ZS DO, kterých se výjimka týká
- **další podklady** vyžadované jinými právními předpisy

Součástí žádosti o povolení záměru může být i žádost o výjimku z požadavků na výstavbu → o jakou výjimku se žádá a její odůvodnění.

Výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit pouze, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.

K žádosti lze připojit nebo doplnit návrh rozhodnutí o žádosti.



Vady žádosti (§ 185)

- SÚ vyzve stavebníka k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti nejpozději do 10 dnů od zahájení řízení; usnesení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat
- stavební úřad žádost neprojedná a usnesením ji odloží, **není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru** – ostatní důvody zrušeny
- usnesení o odložení žádosti a **usnesení o zastavení řízení z důvodu neodstranění vad žádosti nebo nezaplacení správního poplatku** se oznamuje pouze stavebníkovi

Správní poplatek

- **Položka 18 – osvobození → od poplatku je osvobozeno vydání povolení záměru a vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud stavební úřad o žádosti nerozhodne ve lhůtě podle SZ**
- přechodná ustanovení – bod 45 → osvobození od správního poplatku se použije až v řízeních zahájených po dni nabytí účinnosti novely SZ



Vyrozumění o zahájení řízení a doručování (§ 188)

- bezodkladně, nejpozději **do 10 dnů** (dříve 7 dnů) od zahájení řízení doručením bezvadné žádosti nebo od odstranění vad žádosti vyrozumí SÚ o zahájení řízení - účastníky řízení a dotčené orgány, **pokud jsou záměrem dotčeny jimi chráněné veřejné zájmy a pokud se již k záměru nevyjádřily**
- vypuštěno - vyrozumění hlavního projektanta
- ve vyrozumění SÚ - **vyzve k podání námitek ve lhůtě 10 dnů od doručení výzvy** (dříve 15 dnů)
- ve vyrozumění SÚ uvede - jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, popřípadě kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě



Ústní jednání (§ 189 odst. 1)

- je možné nařídit, případně spojit s ohledáním na místě
- je-li nařízeno – vyrozumí se účastníci řízení a DO o termínu jeho konání nejméně 10 dnů předem (dříve 15 dnů)
- **na návrh účastníka nebo je-li to účelné - lze provést ústní jednání s využitím technického zařízení pro přenos obrazu a zvuku (videokonferenční zařízení) – § 311 odst. 6**

Veřejné ústní jednání (§ 189 odst. 2)

- obec nemá ÚP – musí být; záměr EIA – může být
- konání – oznámeno veřejnou vyhláškou – stanoveno **nejdříve po uplynutí 15 dnů** (dříve 30 dnů) ode dne doručení veřejnou vyhláškou



Doručování (§ 188 odst. 4 a 5)

- způsoby ve vazbě na počet účastníků - se nemění
- při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v KN a za den doručení se považuje **patnáctý den** (bylo třicátý den) od předání písemnosti k poštovní přepravě, **neprokáže-li se doručení dříve**
- vypouštěno - oznámení vyvěšením na úředních deskách obcí u záměru zasahujícího do území několika obcí



Účastníci řízení (§ 182)

- vymezení okruhu účastníků – beze změny
- nová úprava - **při úmrtí účastníka řízení, jemuž se doručuje jednotlivě**
 - **SÚ zjistí osoby, které by se staly účastníky řízení v důsledku jeho smrti**
 - **ustanoví opatrovníka, pokud se nepodaří zjistit do 30 dnů ode dne, kdy SÚ zjistil, že účastník zemřel**

Společenství vlastníků jednotek (§ 183)

- **jsou-li účastníkem řízení vlastníci jednotek, je společenství vlastníků jednotek jejich zástupcem** → rozšíření zastoupení účastníků SVJ = vždy
- oznámí-li zastoupený vlastník jednotky stavebnímu úřadu, že nadále nechce být zastupován společenstvím vlastníků jednotek, jeho zastoupení zaniká okamžikem, kdy toto oznámení dojde stavebnímu úřadu



Námitky účastníků řízení (§ 190)

- nepřihlíží se k námitkám
 - o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ÚPD
 - opožděným – podaným po lhůtě, po ústním/veřejném ústním jednání
 - **proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil**
- Souhlas účastníka řízení se záměrem nelze vzít po podání žádosti o povolení záměru zpět ani jej změnit, nedojde-li k podstatné změně záměru**
 - **které přesahují působnost SÚ podle § 193**
 - v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž je účastník smluvní stranou
 - **které neobsahují důvod podání námitky a rozsah dotčení práv nebo zájmů, které účastník hájí**
- k později uplatněným SÚ přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve
- účastníci mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv + námitky v rozsahu stanoveném stavebním zákonem



Posuzování ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení (§ 193 odst. 5)

- SÚ vychází z včasných a přípustných námitek

Nepřípustné námitky

- takové, k nimž se ze zákona nepřihlíží
- SÚ je nevypořádává

Nedůvodné námitky

- nespočívají v porušení právních předpisů

Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv (§ 191)

- právní úprava beze změny



Možný rozsah námitek

- obec - pouze v rozsahu **své ÚPD a ochrany dalších hodnot v její samostatné působnosti**
- účastník řízení podle § 182 odst. 1 písm. c) a d), tj. vlastník a „sousedí“ - pouze v rozsahu možného přímého dotčení **svého vlastnického nebo jiného věcného práva**
- účastník řízení podle § 182 odst. 1 písm. e), tj. osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon - pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona

Shledá-li SÚ námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu



Námitka podjatosti úřední osoby (§ 190a)

- námitku podjatosti musí účastník řízení uplatnit do jednoho týdne ode dne, kdy se o podjatosti dozvěděl
- zjistí-li důvod podjatosti při ústním jednání, musí ji uplatnit při tomto jednání
- k později uplatněným námitkám se nepřihlíží
- musí být zdůvodněna a musí v ní být uvedeny konkrétní skutečnosti a navrženy důkazy, z nichž je dovozována podjatost, jinak se k ní nepřihlíží
- proti rozhodnutí o námitce podjatosti není odvolání ani přezkumné řízení přípustné



Smír (§ 191a)

- na žádost stavebníka - SÚ nařídí ústní jednání k projednání námitek a dosažení smíru
- obsahem smíru může být zejména
 - změna žádosti
 - zpětvzetí námitek
 - poskytnutí finanční náhrady
 - provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření – pak nutné zahrnout do podmínek rozhodnutí
- smír podléhá schválení SÚ - schválí, pokud neodporuje právním předpisům nebo veřejnému zájmu
- § 141 odst. 8 správního řádu se použije obdobně
- nezúčastní-li se účastník řízení bez důvodné omluvy nařízeného jednání o smíru, k jeho námitkám se nepřihlíží



Posuzování záměru (§ 193)

SÚ posuzuje, zda je záměr v souladu s

- územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením **zastavitelného** území

Záměr se může odchýlit od ÚPD, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území

- se souhlasem toho, kdo ÚPD, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal a
- se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187
- pokud nenaruší veřejné zájmy a
- nedotkne se jiných osob,
- nedotkne se ochranných pásem nebo koridorů; pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena



- cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec **pro dané území** územní plán **nebo regulační plán**
- požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

SÚ – vychází z vyjádření nebo ZS nebo z výsledku řešení rozporů

SÚ nepřihlíží k vyjádřením a ZS

- **v částech, v nichž překračují jejich působnost**
- **ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto již při vydání územně plánovací dokumentace**

Na vyžádání stavebního úřadu vydá DO do 5 dnů sdělení k návrhům, námítkám, vyjádřením nebo návrhům důkazů účastníků řízení, které se týkají jím chráněného veřejného zájmu.



Veřejný zájem nenarušuje - záměr vyhrazené stavby v zastavitelném území, o kterém je uzavřena plánovací smlouva mezi stavebníkem a tím, kdo ÚPD, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, pokud se stavebník v plánovací smlouvě zavázal podat podnět k pořízení změny ÚPD tak, aby s ní byl záměr v souladu, a uhradit náklady na pořízení ÚPD

Soulad záměru s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy – posoudí oprávněná úřední osoba splňující příslušné kvalifikační požadavky

- **požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s výjimkou technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2**



- požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu – **SÚ vychází z jejich vyjádření a z údajů uvedených v DTM**
- ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Všechny požadavky SÚ hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Splnění podmínek posuzuje SÚ – ke dni podání žádosti; to platí i v odvolacím, přezkumném, soudním a opakovaném řízení.

Pokud o to stavebník požádá – posuzuje SÚ splnění podmínek ke dni rozhodnutí.



Posuzování záměru v zastavitelném území (§ 194)

Má se za to, že

- **stavební záměr umístovaný v zastavitelném území nebo v koridoru pro stavební záměr v souladu s ÚPD a v souladu s požadavky na výstavbu - je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky byly zohledněny v ÚPD**

Je-li to potřebné, stavební úřad stanoví podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a práv účastníků řízení.

- **povolení záměru v zastavitelném území nebo v koridoru pro stavební záměr je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, pokud záměr splňuje požadavky na výstavbu a odpovídá plánovanému charakteru území, běžné okolní zástavbě nebo běžnému využívání okolního území**



Vyjádření stavebníka (§ 194a)

- dojde-li SÚ k předběžnému závěru, že žádosti nelze vyhovět, nebo z projednání žádosti vyplývá nezbytnost uložení podmínek, které nejsou v souladu s předloženými podklady
 - vyrozumí o tom a o důvodech stavebníka - může spojit s jiným úkonem v řízení
 - podle okolností jej poučí o možnostech řešení
 - vyzve jej, aby se ve stanovené lhůtě vyjádřil
 - může řízení přerušit
- SÚ neprovádí další úkony a žádost zamítne
 - nelze-li žádosti vyhovět i přes vyjádření nebo jiný úkon stavebníka
 - stavebník se ve stanovené lhůtě nevyjádřil nebo neprovedl jiný úkon
- pokud SÚ dosud nevyrozuměl další účastníky o zahájení řízení, doručí rozhodnutí o zamítnutí žádosti pouze stavebníkovi



Povolení záměru

Lhůta pro vydání rozhodnutí (§ 196)

- 30 dnů – jednoduché stavby a **v případech, kdy je rozhodnutí prvním úkonem SÚ**
- 60 dnů – ostatní případy

Lhůta může být před uplynutím prodloužena usnesením

- až o 30 dnů
 - ve zvlášť složitých případech
 - je-li nařízeno ústní jednání
- až o 60 dnů
 - v řízení s velkým počtem účastníků
 - je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat
 - je-li třeba doručovat do ciziny



Obsah povolení (§ 197)

Výroková část

- základní věcné obsahové náležitosti – beze změny

Při povolení stavby nebo zařízení se pro stejný záměr nevydává povolení změny využití území.

Po nabytí právní moci – SÚ zašle

- stavebníkovi - oznámení o ověření dokumentace pro povolení stavby spolu se štítkem
- vlastníkovi, pokud není stavebníkem – oznámení o ověření dokumentace pro povolení stavby

Oznámení – potvrzuje soulad dokumentace pro povolení stavby s povolením a s podmínkami podle § 193 odst. 1, které posuzuje SÚ.

V případě rozporu mezi povolením a ověřenou dokumentací pro povolení stavby – má přednost ověřená dokumentace pro povolení stavby.



Platnost povolení (§ 198)

- základní doba platnosti
 - 2 roky
 - pro **stavby dopravní a technické infrastruktury prodloužena - 4 roky**
- maximální doba platnosti stanovená SÚ - **7 let** (dříve 5 let)
- bylo-li provádění záměru zahájeno v době platnosti - prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení

To neplatí pro **veřejně prospěšné stavby** a vyhrazené stavby, vč. staveb souvisejících.

Prodloužení platnosti povolení

- opakovaně - nejdéle o další 2 roky; u **vyhrazených staveb nejdéle vždy o dalších 5 let**



Pozbytí platnosti povolení

- oznámení stavebníka, že upouští od svého záměru; upustit lze i od **oddělitelné části záměru** → pozbývá platnosti pouze příslušná část povolení

Změna a zrušení povolení (§ 200)

- vypuštěna právní úprava týkající se vazby změny povolení a platnosti povolení – věcně se nic nemění – pokud bude chtít stavebník povolení prodloužit, musí o to vždy požádat
- o změnu povolení lze požádat kdykoliv – i pokud již bylo se stavbou započato
- nový princip změny povolení části nebo etapy záměru – **společně s povolením jiné části nebo etapy záměru – v tomto případě stavebník nebo vlastník stavby předloží dokumentaci pro povolení části nebo etapy záměru a popis změn jiné části nebo etapy záměru**



11 Zrychlené řízení



Zrychlené řízení (§ 212)

Zákonem stanovené podmínky

- obec má územní plán
- nejde o záměr EIA
- stavba splňuje požadavky pro vydání povolení
- stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení

Povolení je vydáno jako první úkon v řízení

Pokud nejsou splněny podmínky - řízení o povolení stavby



Povolení vydané jako první úkon v řízení (§ 311 odst. 4)

- obsahuje
 - výrok
 - poučení o opravném prostředku
- odvolání není přípustné
- lze přezkoumat v přezkumném řízení
 - lze zahájit do 1 měsíce ode dne, kdy se SÚ dozví o důvodu zahájení přezkumného řízení, nejpozději do 2 měsíců od právní moci rozhodnutí
 - rozhodnutí v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 3 měsíců od právní moci přezkoumávaného rozhodnutí

§ 311 odst. 5

- rozhodnutí nebo usnesení, proti kterému se nelze odvolat – nabývá právní moci dnem doručení stavebníkovi nebo povinnému



Povolení záměru uplynutím lhůty (§ 212a)

Fikce povolení

- o povolení bylo požádáno ve zrychleném řízení
- uplynula lhůta pro vydání povolení
- pouze
 - jednoduché stavby
 - stavby sítě technické infrastruktury

O fikci vydá SÚ – osvědčení – do 15 dnů ode dne, kdy se záměr považuje za povolený.



Obsah osvědčení

- popis záměru
- označení pozemků dotčených záměrem
- označení pozemků, na kterých vzniklo věcné břemeno podle jiných právních předpisů
- den, od kdy se záměr považuje za povolený
- konstatování - že jde o záměr, na který se vztahuje zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury – pokud o takový záměr půjde

Zaslání osvědčení

- stavebníkovi
- nadřízenému SÚ
- DO

Zveřejnění osvědčení

- na úřední desce úřadu po dobu 15 dnů



Přezkum

- **nadřízený SÚ**
 - **na základě podnětu účastníka řízení – může být podán do 15 dnů ode dne zveřejnění osvědčení na úřední desce**
 - **z moci úřední**

pokud nebyly splněny podmínky pro povolení

- **rozhodnutí v přezkumném řízení**
 - **záměr se nepovažuje za povolený – věc se vrátí k pokračování v řízení o povolení podle § 212**
 - **nelze vydat po uplynutí 3 měsíců ode dne zveřejnění osvědčení na úřední desce**

Rozhodnutí, že se záměr nepovažuje za povolený – nelze se odvolat, nelze přezkoumat

Osvědčení – pozbývá právních účinků dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaném SÚ v následném postupu.



12 Změna záměru před dokončením



Změna záměru (§ 224)

- oproti jeho povolení
- oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené SÚ

Změnu

- lze realizovat pouze na základě **změny** povolení – rozhoduje SÚ, který záměr povolil
- **posuzuje SÚ pouze v rozsahu požadované změny**

Žádost

- popis změn
- připojí - dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením zamýšlených změn, **je-li to nezbytné**
- vyjádření, ZS a rozhodnutí DO v rozsahu, v jakém se dotýká chráněných zájmů



Nepodstatné odchylky od ověřené dokumentace

- nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby
- **nemění mechanická odolnost a stabilita stavby**
- nemění účel užívání stavby
- nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti

nebo jiné nepodstatné změny

→ nepovažují se za změnu stavby a projednají se v kolaudačním řízení

SÚ – vydá povolení jako první úkon v řízení

- nedotýká-li se změna záměru práv účastníka řízení (s výjimkou stavebníka)
- nedotýká-li se změna záměru chráněných veřejných zájmů
- nepodléhá-li změna záměru posouzení vlivu na životní prostředí



Posouzení změny záměru před dokončením

- uplatní se požadavky na výstavbu a stav ÚPD
 - ke dni podání žádosti o povolení původního záměru
 - ke dni podání žádosti o změnu záměru - pokud o to stavebník požádá
 - ke dni rozhodnutí – pokud o to stavebník požádá



13 Kolaudace



Kolaudace (§ 230 až 235)

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí a pouze k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí.

Kolaudační rozhodnutí

- na žádost
 - **stavebníka**
 - **vlastníka stavby**
- vydává
 - SÚ
 - **autorizovaný inspektor**



Kolaudační rozhodnutí **nevyžadují**

- jednoduché stavby, s výjimkou stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a **bytové domy** uvedené v příloze 2 odst. 1 písm. b)
- **stavby zařízení staveniště – bez ohledu na to, zda se jedná o jednoduchou stavbu či nikoliv**

Nekolaudované stavby – lze užívat ihned po dokončení – dokončení je stavebník povinen neprodleně oznámit SÚ.

Drobnou stavbu – lze užívat **ihned po jejím dokončení** a pouze k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.



Osvědčení vzniku věcného břemene ze zákona

- vydá na žádost vlastníka sítě technické infrastruktury - SÚ nebo autorizovaný inspektor

Je-li to potřebné – přiloží k žádosti vlastník sítě dokumentaci podle § 167 odst. 1 písm. d)

- má zákonem předepsané minimální obsahové náležitosti (údaje o vzniku věcného břemene; ustanovení, na jehož základě věcné břemeno vzniklo; označení osoby, pro kterou věcné břemeno vzniklo; identifikace stavby, které věcné břemeno svědčí; označení zatížení pozemku; datum vzniku věcného břemene)

Pokud je zatížena pouze část pozemku nebo je to potřeba z jiného důvodu – osvědčení obsahuje i odkaz na geometrický plán, ve kterém je zatížená část pozemku vymezena – předloží žadatel

Katastrální úřad

- zapíše věcné břemeno do katastru nemovitostí na základě osvědčení
- na návrh oprávněného (souhlas vlastníka pozemku není vyžadován)



Žádost

- formulář
- přílohy - postačí předložit **nejpozději k závěrečné kontrolní prohlídce, popřípadě ke kolaudaci, pokud se od závěrečné kontrolní prohlídky upouští**

SÚ nebo autorizovaný inspektor posoudí

- zda je **žádost úplná** a zda skutečné provedení stavby, popř. její část, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením
- nepodstatné odchylky od dokumentace pro povolení stavby a **uvede je v kolaudačním rozhodnutí**



Účastníci kolaudačního řízení

- stavebník
- vlastník stavby

Dojde-li během provádění stavby ke změně požadavků na výstavbu nebo norem - posuzuje se stavba **podle požadavků a norem, které platily v době podání žádosti o povolení záměru SÚ.**



Závěrečná kontrolní prohlídka

- provede SÚ nebo autorizovaný inspektor
- koná se u dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby
- lze upustit – je-li přiložen k žádosti o kolaudační rozhodnutí odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením
- neprovádí se - u podzemní stavby energetických sítí technické infrastruktury, s výjimkou kolektorů a rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona
- musí být provedena - **do 15 dnů** (dříve 30 dnů) od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti
- o termínu konání - musí být účastníci vyrozuměni **nejméně 5 dní předem** (dříve 10 dní), **nedohodnou-li se jinak**
- vyrozumění hlavního projektanta o jejím konání - **vypuštěno**

Neprovádí-li se závěrečná kontrolní prohlídka – kolaudační rozhodnutí je vydáno jako první úkon v řízení.



Kolaudační rozhodnutí

- vydáno - do 15 dnů od závěrečné kontrolní prohlídky
- SÚ nebo autorizovaný inspektor povolí užívání stavby k určenému účelu
- lze vydat i pro část stavby, lze-li ji užívat samostatně, pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí
- doručování – **vypuštěno**

Odvolání proti kolaudačnímu rozhodnutí nemá odkladný účinek.



14 Předčasné užívání Zkušební provoz



Předčasné užívání (§ 236)

- povoluje SÚ nebo **autorizovaný inspektor** jako **první úkon stavebního úřadu v řízení**
- před dokončením stavby - na žádost stavebníka – ten musí doložit, že nedokončenou stavbu lze předčasně užívat
- součástí žádosti jsou podklady jako k žádosti o kolaudaci dle charakteru stavby
- u stavby prováděné dodavatelsky – stavebník připojí k žádosti vyjádření zhotovitele stavby nebo autorizovaného inspektora o tom, že stavbu lze užívat a stavba neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí



Předčasné užívání (§ 236)

- v rozhodnutí – doba trvání – **max. 3 roky** (pro všechny stavby)
- možnost **prodloužení doby trvání** předčasného užívání
 - před jejím uplynutím
 - na žádost stavebníka
 - rozhodnutí - jako první úkon SÚ v řízení
 - opakovaně - maximální celková doba předčasného užívání - 3 roky; v případě vyhrazených staveb a **veřejně prospěšných staveb** - 10 let **nebo 5 let od dokončení výstavby všech staveb v rámci souboru staveb, pokud by jinak 10 let uplynulo dříve**



Předčasné užívání (§ 236)

- účastníci řízení – stavebník a vlastník stavby
- po dokončení stavby - kolaudační řízení (obdobně)
- **je-li žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podána před uplynutím doby trvání předčasného užívání – prodlužuje se předčasné užívání do vykonatelnosti kolaudačního rozhodnutí**
- **stavby přenosové, přepravní a distribuční soustavy lze užívat ihned po jejich zprovoznění na základě platné revizní zprávy**

Odvolání proti rozhodnutí o předčasném užívání nemá odkladný účinek.



Zkušební provoz (§ 237)

- ověřuje se funkčnost stavby
- na žádost stavebníka - povolí SÚ nebo **autorizovaný inspektor** jako **první úkon stavebního úřadu v řízení**
- z moci úřední - nařídí SÚ - pokud byla tato podmínka stanovena v povolení - jako **první úkon stavebního úřadu v řízení**
- účastníci řízení – stavebník a vlastník stavby
- stavebník - je povinen písemně oznámit SÚ dokončení stavby
- v rozhodnutí – doba trvání – **max. 3 roky** (pro všechny stavby)



- možnost **prodloužení doby trvání** zkušebního provozu
 - před jejím uplynutím
 - na žádost stavebníka
 - rozhodnutí - jako první úkon SÚ v řízení
 - opakovaně - maximální celková doba zkušebního provozu - 3 roky; v případě vyhrazených staveb a **veřejně prospěšných staveb** - 10 let **nebo 5 let od dokončení výstavby všech staveb v rámci souboru staveb, pokud by jinak 10 let uplynulo dříve**
- pokud je požádáno o kolaudační rozhodnutí před uplynutím doby trvání zkušebního provozu prodlužuje se zkušební provoz do vykonatelnosti kolaudačního rozhodnutí

Odvolání proti rozhodnutí o zkušebním provozu nemá odkladný účinek.



15 Rekolaudace



Rekolaudace (§ 239 až 242) = změna v užívání stavby nebo její části

- na základě povolení, pokud změna není podmíněna úpravou stavby - vydá SÚ
- žádost
 - vlastník stavby
 - **stavebník se souhlasem vlastníka stavby**
- kolaudační rozhodnutí – se dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby v rozsahu povolené změny ruší
- změnou v užívání se rozumí i **změna doby trvání stavby**

Pokud změna spočívá pouze ve změně trvání dočasné stavby - posuzuje se soulad s podmínkami dle § 193 SZ pouze v případě, pokud od povolení stavby nebo od posledního povolení prodloužení doby trvání stavby ke změně těchto podmínek



- účastník řízení – vlastník stavby
- SÚ nebo **autorizovaný inspektor** - **vydá** povolení změny v užívání ve zrychleném řízení za splnění zákonných podmínek = první úkon v řízení – za splnění zákonem stanovených podmínek
- **je-li změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení – projedná SÚ stavební úpravu v řízení o povolení záměru**

Pokud vyžaduje stavební úprava kolaudaci – pak se kolauduje

Pokud nevyžaduje užívání stavby a stavební úprava kolaudaci – stanoví se nový účel užívání stavby v povolení stavební úpravy

Povolení změny v užívání – nevyžaduje se, pokud se změnily pouze požadavky právních předpisů – faktický způsob užívání stavby se nemění

ZRUŠENA – speciální úprava změny v užívání drobné a jednoduché stavby



16 Povolení odstranění



Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest – lze odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby

Rozhodnutí vydává

- SÚ
- **autorizovaný inspektor – v případě jednoduchých staveb, u nichž lze povolení vydat jako první úkon SÚ v řízení**

Žádost může podat

- vlastník stavby
- **stavebník se souhlasem vlastníka stavby**
- **stavebník stavby, pro kterou je stanoven účel vyvlastnění v zákoně, pokud je pro realizaci této stavby nutné odstranit cizí stavbu – souhlas vlastníka odstraňované stavby se nevyžaduje**

Žádost – lze podat jako součást žádosti o povolení záměru



- na základě úplné žádosti vydá SÚ nebo **autorizovaný inspektor** povolení jako první úkon v řízení
 - nejde-li o stavbu v památkové rezervaci, památkové zóně
 - nejde-li o stavbu, v níž je obsažen azbest
 - **nejde-li o vyhrazenou stavbu**
 - žádost nedotýká vlastnických nebo jiných věcných práv třetích osob
 - není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů



- účastník řízení
 - vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází
 - vlastník stavby
 - **ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě**
 - další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám mohou být odstraňování stavby přímo dotčena

Řízení o povolení odstranění – § 200a

Rozhodnutí o povolení odstranění – může být součástí rozhodnutí o povolení záměru

Po nabytí právní moci povolení odstranění – zašle SÚ stavebníkovi oznámení o ověření dokumentace pro odstranění stavby spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o odstraňované stavbě.



17 Nařízení odstranění Dodatečné povolení



Taxativní důvody pro nařízení odstranění (§ 250)

- svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí a nebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí SÚ ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku – *nelze dodatečně povolit*
- je prováděna nebo byla provedena bez povolení ~~podle tohoto zákona~~, **které měla mít**, anebo v rozporu s ním
- je prováděna nebo byla provedena na základě povolení ~~podle tohoto zákona~~, které bylo zrušeno
- nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy



- jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla ~~do skončení této doby~~ podána žádost o prodloužení doby trvání stavby
- jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení – *nelze dodatečně povolit*
- jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby – *nelze dodatečně povolit*
- je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou ÚPD – *nelze dodatečně povolit*



Řízení o nařízení odstranění stavby

- v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o **dodatečné povolení stavby**

VYPUŠTĚNO – v případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost o dodatečné povolení podána, nelze stavbu dodatečně povolit.

Žádost o dodatečné povolení

- byla podána před zahájením řízení – platí, že byla podána v okamžiku zahájení řízení
- byla zamítnuta – nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí
- stejné náležitosti jako žádost o povolení

Výslovně je vyloučeno použití § 185 odst. 3 SZ.

Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.



Účastníci řízení

- vlastník stavby
- vlastník pozemku, na němž se nachází odstraňovaná stavba
- stavebník

= povinný

- osoba, která má která má jiná věcná práva k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo ke stavbám na něm
- obec, na jejímž území se stavba, která má být odstraňována, nachází
- další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčena



Stavbu lze dodatečně povolit, pokud

- jsou splněny podmínky pro povolení
- stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu
- stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu.

Pokud stavba vyžaduje pouze výjimku z požadavků na umístování staveb a stavebník doloží souhlas třetích osob (sousedů s přímou dotčeností) – považuje se tato podmínka za splněnou (souhlas – náležitosti jako v případě souhlasu vlastníka podle §187)

- povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek, tj. provedení stavby bez povolení nebo v rozporu s ním

Stavbu nelze dodatečně povolit – SÚ žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.



Zásadní změna v konstrukci prodloužení doby trvání stavby

- zrušen § 260
- § 254 odst. 4 – základní princip – žádost o změnu povolení

Je-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba – může SÚ na žádost povinného podanou společně se žádostí o dodatečné povolení – vydat kolaudační rozhodnutí → vydáno společné rozhodnutí

Stavební úřad nenařídí odstranění stavby a stavbu, která vyžaduje povolení, dodatečně povolí i bez splnění podmínek pro povolení, pokud by

- **nařízení odstranění stavby představovalo pro povinného nebo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem zcela zjevně zásah nepřiměřený přínosům**

a zároveň

- **ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejné zájmy ani práva třetích osob.**

Odpovědnost povinného za přestupek tím není dotčena.



18 Nestavební záměry



- změna využití území
- dělení nebo scelování pozemků - **ZRUŠENO**
- stanovení ochranného pásma



Změna využití území (§ 213 a 215)

- změny, které vyžadují povolení - § 213, příl. č. 2 odst. 2 písm. **e) až g)**
- **změny, které nevyžadují povolení - § 214 – přesunuto do příl. č. 1 odst. 1 písm. j) + odst. 2 písm. k)**
- povolení lze vydat i ve zrychleném řízení
- povolení = určí nový způsob užívání pozemku a stanoví podmínky jeho využití



Stanovení ochranného pásma (§ 218 až 220)

- 2 účely
 - k ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí
 - k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení
- nestanovuje se, pokud vyplývá přímo ze zvláštního zákona
- na návrh stavebníka nebo vlastníka stavby nebo z moci úřední
- OOP/povolení – určení dle rozsahu okruhu účastníků řízení
- k návrhu OOP se může vyjádřit
 - DO
 - **dotčený oprávněný investor podle evidence v DTM**



- **proti návrhu OOP - nelze podat námitky podle části šesté SŘ**
- z OOP nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma - může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost - povolit **rozhodnutím** časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti, pokud tato činnost není v rozporu s účelem ochranného pásma.

19 Přestupky





Skutkové podstaty přestupků (§ 301 - 303)

- rozdělení
 - přestupky osob
 - přestupky vybraných osob

Přestupky osob - redukce počtu skutkových podstat

- **provede záměr bez povolení nebo v rozporu s povolením**
- **provede jednoduchou stavbu bez povolení nebo v rozporu s povolením**
- **užívá záměr vyžadující povolení bez povolení nebo v rozporu s povolením**
- **odstraní stavbu, která podléhá povolení, bez povolení odstranění nebo v rozporu s povolením**
- **odstraní stavbu obsahující azbest bez povolení odstranění nebo v rozporu s povolením**



- porušení zakazujících opatření podle § 294
- neplnění uložených opatření k nápravě podle § 295
- **užívání záměru bez povolení za účelem zisku nebo umožnění takového užívání jiným osobám**



20 Řízení o odvolání

Přezkum rozhodnutí v přezkumném řízení

Obnova řízení



Řízení o odvolání (§ 225 a 226)

Zavedení plného apelačního principu

- dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti
 - je v rozporu s právními předpisy
 - je nesprávné
 - **trpí jinou vadou**napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit
- **zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci SÚ prvního stupně k novému projednání podle věty první je nepřípustné**



Možné způsoby rozhodnutí odvolacího orgánu

- odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí
- napadené rozhodnutí změní
- napadené rozhodnutí zruší a řízení zastaví

Rozhodnutí o odvolání – vydáno ve stejných lhůtách jako prvostupňové povolení



Odvolací správní orgán nepřihlíží

- k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve = opožděné
- k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy – odvolání je v rozporu s tím, k čemu se zavázal
- k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil
- k odvolacím námitkám, které přesahují působnost SÚ podle § 193
- k odvolacím námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ÚPD
- k odvolacím námitkám, pokud odvolání neobsahuje odůvodnění, v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo – k odstranění se nevyzývá → odvolací orgán přezkoumá pouze soulad rozhodnutí a řízení s právními předpisy



Přezkum rozhodnutí v přezkumném řízení (195a)

- usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat
 - do 1 měsíce ode dne zjištění důvodu přezkumu
 - nejpozději do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí
- rozhodnutí v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 6 měsíců od právní moci rozhodnutí



Obnova řízení (§ 195b)

- žádost lze podat
 - do 1 měsíce ode dne zjištění důvodu obnovy
 - nejpozději do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí
- rozhodnutí o obnově řízení nelze vydat po uplynutí 6 měsíců od právní moci rozhodnutí
- je-li rozhodnutí dosaženo trestným činem, běží lhůta od právní moci rozsudku

Váš názor nám pomůže



- Jak jste byli se školením spokojeni?
- Jak vnímáte změny, které přináší novela stavebního zákona a transformace stavební správy?
- Co funguje a co je třeba zlepšit?
- Vaše odpovědi nám pomohou lépe nastavit další školení, metodickou podporu i komunikaci změn.

**Naskenujte QR kód a dejte nám
zpětnou vazbu.
Zabere vám to jen několik minut.**



Ministerstvo
pro místní rozvoj

**Děkujeme
za pozornost**

mmr.gov.cz

novystavebnizakon.gov.cz