DENTONS

Nový stavební zákon – 1. díl

leden 2024

Grow | Protect | **Operate** | Finance

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

Dovolili jsme si pro Vás připravit přehled nejpodstatnějších změn a informací, které by Vám v rámci přechodu na novou úpravu neměly uniknout. Vzhledem ke komplexnosti úpravy jsme náš přehled rozdělili do několika dílů. V tomto prvním dílu začínáme problematikou účinnosti NSZ a přechodného období, digitalizace, nové podoby řízení o povolení záměru a zmínkou o nové kategorii staveb – tzv. vyhrazených staveb. V dalších dílech Vás pak seznámíme například s novou úpravou jednotného environmentálního stanoviska, plánovacích smluv a předběžné informace, novinkami v přijímání územně plánovací dokumentace a jejích změn či nově zavedeným principem úplné apelace.

Účinnost a přechodné období

I přes účinnost NSZ k 1. lednu 2024 platí pro drtivou většinu jeho ustanovení **do 30. června 2024 přechodné období, v němž** se bude nadále postupovat dle SZ a jeho prováděcích předpisů (např. vyhlášky o technických požadavcích na stavby). Od 1. ledna 2024 se tak NSZ uplatní prakticky pouze pro **vyhrazené stavby**, tj. dálnice, dráhy, zařízení přenosové soustavy, výrobny OZE či jiné vybrané dopravní a průmyslové stavby.

Vyhrazené stavby a stavby s nimi související jsou v gesci nově vzniklého specializovaného úřadu – Dopravního a energetického stavebního úřadu (DESÚ).

NSZ dále počítá s celou **řadou zvláštních přechodných období, například** se **zvláštním přechodným obdobím pro otázky projektové dokumentace či aplikaci prováděcích předpisů.** Až do 30. června 2027 by stavebníci měli být oprávněni zahájit provádění stavby na základě podkladů zpracovaných podle SZ a až do 1. července 2027 by se mělo postupovat podle **dosavadních prováděcích předpisů** k SZ (místo nichž doposud nebyly vydány nové prováděcí předpisy). Tato zvláštní přechodná období přitom platí pro všechny stavby, včetně výše uvedených vyhrazených staveb.

Bez ohledu na zmíněná přechodná období v zásadě platí, že **veškerá řízení zahájená podle dosavadní právní úpravy se podle ní (s určitými výjimkami) také dokončí**. Výjimky platí například pro územní řízení týkající se záměrů, které podle NSZ již povolení záměru nevyžadují.

Kromě výše uvedeného zavádí NSZ i další specifická přechodná období, zejména ve vztahu k územně plánovací dokumentaci a procesu jejího přijímání nebo ke stavebním uzávěrám.

Řízení o povolení záměru

Jedním z hlavních pilířů NSZ měla být koncepce „jeden úřad–jedno razítko–jedno povolení“. Tu zákonodárce naplnil tím, že dosavadní dvě samostatná řízení (územní a stavební) NSZ spojuje do **jednoho řízení o povolení záměru**. Povolovací proces stavby se tím výrazně zjednoduší.

Od této koncepce však zákonodárce upustil ve vztahu k vybraným závazným stanoviskům a vyjádřením dotčených orgánů. **Stavebník tak bude i nadále nucen pro účely řízení o povolení záměru sám získat některá z jednotlivých závazných stanovisek, podobně jako doposud**.

NSZ stanoví pro stavební úřady povinnost rozhodnout o povolení záměru ve lhůtě 30 dnů, případně 60 dnů (v závislosti na typu stavby). Za nedodržení předmětné lhůty nicméně NSZ nepočítá s žádnou sankcí, lhůta pro vydání rozhodnutí tak zůstává (podobně jako dnes) de facto nevymahatelná. Případnými průtahy v řízení lze tedy argumentovat vesměs jen v navazujícím správním soudnictví.

Přínosem je ovšem fikce souhlasu u závazných stanovisek (s výjimkou EIA a jednotného environmentálního stanoviska) a ostatních vyjádření, která znamená, že pokud dotčené orgány závazné stanovisko či vyjádření ve lhůtě 30 (respektive 60) dnů nevydají, má se za to, že se záměrem bezpodmínečně souhlasí.

Digitalizace

Digitalizace stavebnictví spočívá ve spuštění a zavedení nových informačních systémů veřejné správy. Půjde zejména o (i) portál stavebníka, (ii) evidenci elektronických dokumentací nebo (iii) evidenci stavebních postupů.

Portál stavebníka bude stěžejní platformou zajišťující komunikaci stavebníka se správními orgány, jakož i komunikaci příslušných správních orgánů mezi sebou. Jeho prostřednictvím bude stavebník zejména oprávněn podávat jednotlivé žádosti, např. žádost o povolení záměru.

Evidence elektronických dokumentací bude elektronickým úložištěm dokumentace relevantní pro stavební řízení, zejména dokumentace pro povolení záměru, projektové dokumentace či výsledků zeměměřických činností.

Evidence stavebních postupů bude sloužit stavebním úřadům a dalším dotčeným správním orgánům k ukládání podání, rozhodnutí nebo dalších písemností. Tato evidence by měla fungovat jako úložiště údajů a dokumentů a měla by mimo jiné stavebníkovi usnadnit sledování lhůt a celkovou orientaci v řízeních.

Veřejnost uvedených systémů bude omezena. Až na výjimky budou mít do systémů přístup pouze osoby s právem nahlížet do správního spisu, tj. zejména stavebník, jeho zástupce či osoby, které prokáží právní zájem nebo jiný vážný důvod (např. potřebu využít informace ze spisu k ochraně svých práv v souvisejícím řízení).

Rozumíme, že je záměrem uvedené systémy postupně spouštět během přechodného období tak, aby byly k 1. červenci 2024 plně funkční.

Pokud budete mít jakékoliv dotazy týkající se nového stavebního zákona, neváhejte se na nás obrátit.

Kontakty

Jana Matisková
Counsel, Praha
T +420 236 082 216
jana.matiskova@dentons.com

Samuel Bodík
Associate, Praha
T +420 236 082 231
samuel.bodik@dentons.com

Hana Uřičařová
Junior Associate, Praha
T +420 236 082 261
hana.uricarova@dentons.com

O DENTONS

Dentons je největší globální právní firma světa, která prostřednictvím 21 000 špičkových odborníků působících ve více než 200 lokalitách ve více než 80 zemích klientům pomáhá rozvíjet, chránit, provozovat a financovat jejich podnikání. Polycentrický přístup, orientace na hodnoty a smysluplné cíle, aktivní uplatňování principů inkluze, diverzity, rovnosti a ESG nám umožňují měnit status quo v oboru s cílem prosazovat zájmy klientů.

dentons.com

© 2024 Dentons. Dentons je globální advokátní kancelář poskytující služby klientům po celém světě prostřednictvím svých členských a přidružených kanceláří. Tato publikace nepředstavuje právní ani jiné poradenství a na jejím základě by neměly být činěny ani nečiněny žádné kroky. Viz www.dentons.com pro další informace.