

FOR
LEX

**NOVÝ
STAVEBNÍ
ZÁKON
-
PŘEHLED
NEJVĚTŠÍCH
ZMĚN**



ÚVOD

INTRODUCTION



Vážení klienti,

obracíme se na Vás s přehledem nejvýznamnějších změn, které s sebou přinese nový stavební zákon, účinný od 1. 7. 2023. Nový stavební zákon, který od počátku vzbuzuje řadu kontroverzí a který byl původně jednomyslně zamítnut Senátem, schválila 13. 7. 2021 Poslanecká sněmovna, jež přehlasovala rozhodnutí Senátu, a dne 15. 7. 2021 jej podepsal prezident ČR.

Nový stavební zákon sice upravuje řadu oblastí odlišně, některé dosavadní postupy a procesy zůstávají bez větších změn. Největší a v praxi nejdůležitější změny jsme pro Vás shrnuli níže.

Dear clients,

we would like to provide you with an overview of the most important changes brought by the new Building Act, effective from 1 July 2023. The new Building Act, which has been controversial since its inception and was initially unanimously rejected by the Senate, was approved by the Chamber of Deputies on 13 July 2021, which overrode the Senate's decision, and was signed by the President of the Czech Republic on 15 July 2021.

While the new Building Act brings significant changes, some existing procedures and processes remain without major changes. We summarise the biggest and most important changes in practice below.

Váš tým FORLEX, advokátní kancelář /
Your team FORLEX, attorneys-at-law

SOUSTAVA STAVEBNÍCH ÚŘADŮ

SYSTEM OF THE BUILDINGS OFFICES

Nový stavební zákon („SZ“) zcela mění soustavu stavebních úřadů. Činnost stavebních úřadů byla doposud svěřena obcím a krajům v přenesené působnosti. **Nově budou činnost stavebních úřadů vykonávat samostatné stavební úřady.** Tato změna by měla zamezit podjatosti úředníků, kteří by měli rozhodovat nezávisle na často prosazovaných zájmech obcí.

Nejvyšším orgánem bude **Nejvyšší stavební úřad se sídlem v Ostravě.** Ten bude mít pravomoci v oblasti kontroly územního plánování, vymezování politiky architektury a stavební kultury, pořizování územního rozvojového plánu či zajišťování metodické podpory a sjednocování výkladové a aplikační činnosti v oblasti územního plánování. **Prvním stupněm soustavy budou krajské stavební úřady sídlící v krajských městech.** Tyto krajské stavební úřady budou mít své územní pracoviště v obcích.

Dále vznikne **Specializovaný a odvolací stavební úřad se sídlem v Praze,** jehož úkolem bude rozhodování o strategických stavbách celostátního významu (dálnice, přenosové soustavy, zásobníky plynu apod.) a rovněž o odvoláních proti rozhodnutí krajských úřadů.

The new Building Act ("BA") completely changes the system of building offices. The activities of building offices were previously entrusted to municipalities and regions in a system of delegated authority. **Now, the activities of building offices will be carried out by independent building offices.** This change should prevent bias of officials, who should make decisions independently of the often asserted interests of the municipality.

The highest authority will be **the Supreme Building Office based in Ostrava.** It will have powers in the area of controlling town and country planning, defining the policy of architecture and building culture, drawing up a town and country development plan, or providing methodological support and unifying interpretation and application activities in the area of town and country planning. **The first level of the system will be the regional building offices located in the regional cities.** These regional building offices will have their territorial workplaces in municipalities.

In addition, **the Specialised and Appellate Building Office will be created in Prague,** whose task will be to decide on strategic constructions of national importance (motorways, transmission systems, gas storage facilities, etc.) and on appeals against decisions of the regional offices.

ROZDĚLENÁ ÚČINNOST SZ

DIVIDED FORCE OF THE BA

Některá ustanovení SZ nabývají **účinnosti již dnem následujícím po dni jeho vyhlášení**. Jedná se o ustanovení upravující platnost stavební dokumentace staršího data či územní opatření o stavební závěře podle předchozí právní úpravy.

Úprava nové soustavy stavebních úřadů, proces výběrového řízení předsedy Nejvyššího stavebního úřadu, jakož i přesun příslušnosti k hospodaření s majetkem státu z ministerstev a jiných služebních úřadů na Nejvyšší stavební úřad, **nabyde účinnosti k 1. 1. 2022**. Tomu je z důvodu nutnosti zajištění dostatečného časového prostoru pro přípravu nové soustavy stavebních úřadů.

K počátku roku 2023 pak dojde k přechodu zaměstnanců na nové úřady.

Zbývající ustanovení SZ nabývají účinnosti dnem 1. července 2023.

Certain provisions of the BA come **into force on the day following the date of its promulgation**. These include those provisions regulating the validity of structure documentation of an earlier date or planning measures on building bans under previous legislation.

The regulation of the new system of building offices, the process of the open competition for the chairman of the Supreme Building Office, as well as the transfer of competence for the management of state property from ministries and other service offices to the Supreme Building Office, **will take effect on 1 January 2022**. This is due to the need to ensure sufficient time for the preparation of the new system of building offices.

The transition of employees to the new offices will then take place **at the beginning of 2023**.

The remaining provisions of the BA will come into force on 1 July 2023.

ZMĚNY TÝKAJÍCÍ SE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

CHANGES RELATED TO THE TOWN AND COUNTRY PLANNING

SZ přináší v oblasti územního plánování relativně méně zásadní změny. Krajské úřady budou vkládat územně plánovací data do geoportálu územního plánování, který má sloužit k informování o připravovaných změnách územně plánovací dokumentace.

SZ počítá s úplným zrušením regulačních plánů v územním plánování na úrovni krajů.

SZ významně posiluje význam plánovacích smluv uzavíraných mezi investory a obcemi, když přesněji uchopuje plánovací smlouvy a problematiku určení výše náhrady při změně územně plánovací dokumentace.

The BA introduces relatively less substantial changes in the area of town and country planning. Regional offices will upload planning data to the geoportal for town and country planning, which is to be used to inform about upcoming changes in planning documentation.

The BA envisages the complete abolition of regulatory plans in town and country planning at the regional and municipal levels.

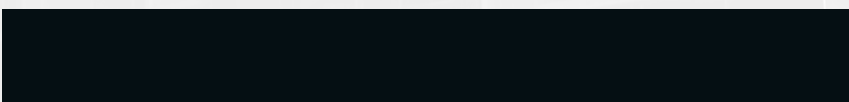
The BA significantly strengthens the importance of planning agreements concluded between investors and municipalities by more precisely defining planning agreements and the issue of determining the amount of compensation for changes to planning documents.

ODSTRANĚNÍ DVOJKOLEJNOSTI ROZHODOVÁNÍ

ELIMINATION OF DOUBLE-TRACK DECISION-MAKING

SZ odstraňuje dosavadní **dvojkolejnost v podobě územního a stavebního řízení** a zavádí **jednotné povolovací řízení**. Cílem této změny je zrychlení a zefektivnění celého povolovacího procesu.

*The BA removes the existing **double track in the form of planning permission proceedings and building permit proceedings** and introduces a **single permitting proceeding**. The aim of this change is to speed up and make the whole permitting process more efficient.*



ROZČLENĚNÍ STAVEB A VÝZNAM JEJICH ROZČLENĚNÍ

DIVISION OF STRUCTURES AND THE MEANING OF THEIR DIVISION

Dochází k **rozlišení staveb na drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní.**

Rozčlenění staveb má význam pro určení, zda bude potřeba pro jejich realizaci povolení či je dána možnost stavby svépomocí.

Přehled jednotlivých staveb se nachází v přílohách SZ. Povolovacímu procesu nepodléhají drobné stavby, u všech ostatních je nutné podat žádost o stavební povolení.

Žádost o vydání stavebního povolení se bude podávat ke krajskému stavebnímu úřadu. U specifických staveb (např. dálnice či jiné stavby strategického rozměru) bude příslušným stavebním úřadem k podání žádosti Specializovaný a odvolací stavební úřad.

There is a **distinction between small, simple, reserved, and other structures.**

The *division of structures is important for determining whether permits will be required for their realization or whether the possibility of self-help construction is given.*

An overview of the individual structures is given in the annexes to the BA. Small structures are not subject to the permitting proceedings, all others require an application for a building permit.

The application for a building permit will be submitted to the regional building office. In the case of specific structures (e.g. motorways or other structures of strategic dimension), the competent building authority for the application will be the Specialised and Appellate Building Office.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

BUILDING PERMIT

Stavební povolení musí úřad vydat u jednoduchých staveb do 30 dnů, u ostatních staveb do 60 dnů, a u staveb, kde bylo nutné provést posouzení vlivu záměru na životní prostředí, do 120 dnů.

Shora uvedené lhůty bude možné prodloužit až o 30 dnů v situacích, v nichž se jedná o velmi složité řízení, či až o 60 dnů v řízení s větším počtem účastníků.

Odvolací stavební úřad nebude oprávněn rozhodnutí vydané v 1. stupni zrušit a vrátit, ale bude povinen o věci rozhodnout s konečnou platností.

Shora uvedené pravidlo má jeden háček, a to běh nové lhůty po přerušení řízení z důvodu vady žádosti o vydání stavebního povolení. Pokud bude mít žádost o vydání stavebního povolení vadu, stavební úřad řízení přeruší a vyzve stavebníka k doplnění žádosti. Po doplnění dojde k běhu zcela nové lhůty pro rozhodnutí, což může být pro některé opět cesta jak řízení natahovat.

The office must issue the building permit within 30 days for simple buildings, within 60 days for other buildings, and within 120 days for buildings where an environmental impact assessment was required.

The above deadlines may be extended by up to 30 days in situations involving very complex proceedings or by up to 60 days in proceedings with a large number of parties.

The building appeal office will not be entitled to reverse the decision given at first instance but will be obliged to give a final decision on the matter.

The above rule has one catch, namely the running of a new time limit after a suspension of proceedings due to a defect in the application for a building permit. If the application for a building permit is defective, the building office will suspend the proceedings and request the builder to complete the application. Once completed, a completely new time limit for the decision will start to run, which may be a way for some to drag out the proceedings again.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

BINDING ASSESSMENTS OF THE RESPECTIVE AUTHORITIES

Dotčené orgány budou namísto závazných stanovisek **vydávat vyjádření**. Jedná se o „zbytkovou“ množinu dotčených orgánů, které nebudou integrovány do stavební správy. Některé dotčené orgány, zejména v případech specificky chráněných území, budou i nadále ve velmi omezené míře vydávat závazná stanoviska.

Integrace agend dotčených orgánů bude soustředěna do státní stavební správy na krajské úrovni. Z této úrovně pak bude vydáváno koordinované **vyjádření pro rozhodování územního pracoviště**, ve kterém bude souhrnně posouzena ochrana všech veřejných zájmů. Koordinované vyjádření představuje speciální typ vyjádření dotčeného orgánu.

Žadatel může podat žádost o vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko před podáním žádosti o povolení záměru a následně v žádosti pouze odkázat na vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko, které bude k jeho záměru uloženo v informačním systému stavební správy. Nebudou-li tyto podklady součástí žádosti, obstará je stavební úřad. V takovém případě se běh lhůty pro vydání rozhodnutí staví až do doby vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska anebo **do fikce souhlasu dotčeného orgánu, pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří**.

SZ stanoví lhůtu **30 dnů k vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska**. Současně je stanovena možnost prodloužení až o 30 dnů, jestliže jde o složitý případ, nebo pokud bude nutné nařídít ohledání na místě. **Pokud dotčený orgán nevydá vyjádření ve stanovené lhůtě** (nebude vloženo do informačního systému), bude platit, že k navrhovanému záměru nemá žádné připomínky a se záměrem souhlasí, **tzv. fikce souhlasu dotčeného orgánu**. Fikce souhlasu se neuplatní pro posuzování vlivů na životní prostředí, některých vyjádření ve věci ochrany přírody a závazná stanoviska.

*The respective authorities concerned will **issue statements** instead of binding assessments. This is a "residual" set of respective authorities concerned that will not be integrated into the building administration. Some of the respective authorities, particularly in the case of specially preserved areas, will continue to issue binding assessments to a very limited extent.*

The integration of the agendas of the respective authorities will be concentrated in the national building administration at the regional level. From this level, a **coordinated statement will be issued for decision-making by the local workplace**, which will comprehensively assess the protection of all public interests. The coordinated statement is a special type of statement by the respective authority.

The applicant may submit a request for a statement, coordinated statement or binding assessment before submitting an application for permitting the construction programme and subsequently simply refer in the application to the statement, coordinated statement or binding assessment which will be stored in the building administration's information system. If these documents are not included in the application, the building office will provide them. In such a case, the time limit for issuing a decision shall be suspended until the statement, coordinated statement or binding assessment is issued or **until the respective authority has given its consent if it fails to comment within the time limit.**

BA sets **a time limit of 30 days for issuing a statement, coordinated statement or binding assessment.** At the same time, there is a possibility of an extension of up to 30 days if the case is complicated or if it is necessary to order an on-site inspection. **If the respective authority does not issue a statement within the time limit** (it will not be entered into the information system), it will be presumed that it has no objections to the proposed programme and agrees with the programme, **the so-called 'fiction of consent' of the respective authority.** The fiction of consent does not apply to environmental impact assessments, certain nature protection statements and binding assessments.

"ČERNÉ STAVBY"

"BLACK STRUCTURES"

SZ upravuje hojně diskutovaný **problém tzv. „černých staveb“.** SZ byl v této oblasti benevolentní, když při zjištění, že byla stavba postavena bez patřičného povolení, dával stavebníku nárok na dodatečné doložení dokumentace stavby a její legalizaci.

SZ počítá navíc s podmínkou **prokázání dobré víry.** Prokázání dobré víry si lze jednoduše představit v situaci, kdy dojde k vydání stavebního povolení, které bude později zrušeno. Naopak, **v dobré víře nebude takový stavebník, který záměrně provedl stavbu bez stavebního povolení** a následně se domáhal její legalizace.

The BA regulates the widely discussed **problem of so-called "black structures"**. The BA was benevolent in this area when it was found that a structure had been built without the proper permit, giving the builder the right to provide additional documentation of the structure and its legalization.

In addition, the BA envisages **the condition of proving good faith**. It is easy to imagine a demonstration of good faith in a situation where a building permit is issued and later canceled. In contrast, **a builder who deliberately constructed a structure without a building permit and subsequently sought its legalization will not be in good faith**.

STAVBY SVÉPOMOCÍ SELF-HELP CONSTRUCTION

Z praktického hlediska je zásadní změnou rovněž úprava staveb svépomocí. Nově je k provádění, odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav potřeba **stavebního podnikatele**, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby. **Svépomocí půjde provádět jen drobné a jednoduché stavby.**

From a practical point of view, self-help construction is also a fundamental change. Now, **a building entrepreneur** is needed to realize, remove structures, facilities, and landscaping and to provide professional management of the realization or removal of the structure **and only small and simple structures can be realized on a self-help basis.**

POZVÁNKA NA SEMINÁŘ K NOVÉMU STAVEBNÍMU ZÁKONU

Chtěli byste se o novém stavebním zákoně dozvědět více? Přijďte si poslechnout seminář pořádaný naší advokátní kanceláří, na který Vás tímto zveme.

TÉMA SEMINÁŘE:

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON Největší změny z pohledu praxe

CO BUDEME PROBÍRAT?

Nejprve shrneme aktuální otázky spojené s přijetím nového stavebního zákona a následně se budeme věnovat jednotlivým v praxi nejdůležitějším oblastem, a to zejména problematice:

- Nové soustavy stavebních úřadů;
 - Jednotného procesu povolování staveb;
 - Vydávání závazných stanovisek a vyjádření;
 - Opravných prostředků;
- ...a mnoho dalšího.

CENA SEMINÁŘE činí 1 200 Kč + DPH.

KDY SE SEMINÁŘ USKUTEČNÍ?

Online seminář se bude konat **ve středu 18. 8. 2021 od 9:30 hodin**. Termíny prezenčních seminářů budou upřesněny.

JAK TO BUDE PROBÍHAT?

Předpokládaná délka semináře bude přibližně 120 minut.

Seminář proběhne prostřednictvím online přenosu, a to přes velmi intuitivní platformu ZOOM. V rámci platformy ZOOM budete moci přímo ve Vašem webovém prohlížeči (či v aplikaci ZOOM) sledovat jak výklad, tak prezentaci, pokládat dotazy prostřednictvím chatu (veřejně i soukromě) nebo případně položit otázku i přímým vstupem do přenosu, budete-li chtít.

**BLIŽŠÍ INFORMACE VÁM ZAŠLEME V SAMOSTATNÉ POZVÁNCE
V NÁSLEDUJÍCÍM TÝDNU**

FORLEX s.r.o., advokátní
kancelář / attorneys-at-law

IČO / ID NO: 042 75 705

www.forlex.cz

OSTRAVA

Poděbradova 2738/16

702 00 Ostrava

Tel. +420 596 110 300

BRNO

Jana Babáka 2733/11

612 00 Brno

Tel. +420 530 506 205