

FORLEX

# RE: NEWS



## ZMĚNY TÝKAJÍCÍ SE POSKYTOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE DLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

Podle starého stavebního zákona byly územně plánovací informace poskytovány na žádost žadatele, a to za účelem zajištění informování žadatele kvalifikovanou formou odpovědi ze strany příslušného orgánu. Předmětem těchto informací byly zejména informace, na jejich základě bylo možné stanovit další postup žadatele před zahájením příslušného správního. Pokud nebylo stanoveno jinak, platila informace rok od jejího poskytnutí. Z toho také vyplývala povinnost orgánu kontrolovat, zda je informace stále aktuální.

Úprava nového stavebního zákona (“**StZ**”) je ve vztahu k územně plánovacím informacím (nově předběžným informacím) odlišná. Poskytnuté informace nemají plošnou platnost, jak tomu bylo u staré úpravy. Nově tyto informace platí do okamžiku, kdy se dostanou do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti až po jejím vydání, nebo pokud dojde ke změně okolností rozhodných pro jejich obsah. Rovněž úprava StZ mění orgány, které informace poskytují. Nově tyto informace poskytují stavební úřady.

Žádosti zaslané před nabytím účinnosti nové úpravy se stále řídí původní úpravou (včetně roční platnosti a kontroly aktuálnosti poskytnuté informace). Žádosti zaslané po 30. 6. budou postoupeny na příslušné stavební úřady.

## ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – RYZE POLITICKÁ ODPOVĚDNOST ZASTUPITELSTVA?

V posledních měsících jsme zastupovali klienta v řízení o změně územního plánu, a to nejprve v rámci jeho projednání na úrovni obce, následně pak u krajského úřadu a krajského soudu. Řada přijatých změn měla převážně politický charakter: samotná obec na několika místech (ať už přímo ve změně územního plánu, tak v průběhu jeho projednávání) deklarovala, že s územím obce může „nakládat z velké části dle svého uvážení.“

Tomuto přístupu však soudy, v souladu s dosavadní judikaturou, nepřisvědčily. Při hodnocení právních jednání obcí v rámci přijímání změn územního plánu je nutné důsledně posuzovat, zda je postup v souladu se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.

FOR  
LEX

Krajský soud ve svém rozhodnutí zdůraznil, že přijímání změn územního plánu není pouze politickou odpovědností zastupitelstva, ale musí odpovídat příslušným právním předpisům. V opačném případě je postup obce nezákonný.

V rámci této změny územního plánu obec přistoupila ke zrušení zastavitelnosti několika pozemků, přičemž klíčovým kritériem byla aktivita vlastníka v daném území. Ačkoli zrušení zastavitelnosti pozemků je z právního hlediska možné (neboť neexistuje nárok na funkční vymezení pozemku), kritérium aktivity vlastníka musí být aplikováno rovnoměrným způsobem na všechny vlastníky. Podle rozhodnutí soudu je nezbytné přezkoumatelným způsobem doložit, jak bylo toto kritérium prověřeno vůči všem zastavitelným plochám, nikoliv pouze vůči vybraným pozemkům. Toto prověření musí být jasně a dostatečně seznatelné z odůvodnění. Tyto vyšší nároky na použití kritéria aktivity slouží k odstranění pochybností o libovůli při prověřování a k minimalizaci zásahů do práv vlastníků.

## **CO LZE REALISTICKY OČEKÁVAT OD CHYŠTANÉ NOVELY DIGITALIZACE STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ – KOMENTÁŘ MGR. LENKY NĚMCOVÉ, PARTNERKY NAŠÍ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE**

V návaznosti na nefungující digitalizaci stavebního řízení a s tím související odvolání Ivana Bartoše z funkce ministra pro místní rozvoj rozhodla vláda o přípravě novely StZ, která by umožnila na přechodné období překonat stávající problémy a umožnit efektivnější fungování stavebního řízení do doby zprovoznění informačních systémů. V souvislosti s tím projednala vláda dne 16. 10. 2024 zprávu o stavu digitalizace stavebního řízení („Zpráva“) a návrh ministra dopravy a ministra pro místní rozvoj, jak nastalé problémy vyřešit. Součástí Zprávy jsou dvě varianty podoby legislativních úprav.

Varianta A by nastavila přechodné období tak, že by v rámci něj došlo k odstavení všech informačních systémů stavební správy, a to včetně všech jejich funkcí a v přechodném období by se mohly používat pouze dosavadní „papírové“ systémy.

V rámci varianty B by v přechodném období byla činnost ze strany stavebních úřadů v některých informačních systémech stavební správy dobrovolná s tím, že některé informační systémy, jako např. evidence elektronických dokumentací a portál stavebníka, by zůstaly plně zachovány. V souvislosti s tím by se zachovala i možnost podávat žádosti skrze portál stavebníka, přičemž povinnost vkládat skrze něj dokumentaci do evidence elektronických dokumentací by taktéž zůstala. A v některých aspektech přechodné období umožní dobrovolné využívání informačního systému. Pro stabilizaci současné situace bylo přistoupeno k využití této varianty.

V souvislosti s přechodným obdobím vyvstávají dle našeho názoru odůvodněné pochyby, zda lze skutečně od navrhovaných změn očekávat posun k lepšímu, rychlejšímu a jednoduššímu stavebnímu řízení. Problém představuje již samotný legislativní proces. Podle vyjádření ministra dopravy, Martina Kupky, by Sněmovna měla projednávat novelu zákona ve zrychleném režimu. Nicméně jak už to u komplexnějších návrhů zákona

bývá, proces přijetí se může značně protáhnout a přechodného období bychom se tak mohli dočkat se značným zpožděním.

Riziko ale vidíme i v samotné praktické stránce fungování nového systému a starých systémů současně. Podle slov ministra Kupky má změna přinést zrychlení vydávání stavebních povolení oproti stavu před 1. červencem letošního roku. Důležité pro efektivní a plynulé stavební řízení v přechodném období ovšem bude sladit systémy (nový informační systém stavebního řízení a např. původní VITA software) a práci s nimi tak, aby na sebe navzájem navazovaly a samotní úředníci mohli v rámci stavebních řízení postupovat bez zbytečných obtíží, které by mohly v souvislosti s užíváním systémů vyvstat a stavební řízení protáhnout. Za tímto účelem je součástí Zprávy také návrh na realizaci některých technických kroků, které umožní efektivní práci se systémy, jako např. vybudování rozhraní pro propojení informačního systému stavebních řízení, resp. spisové služby, s původními „papírovými“ systémy.

Co je ještě více překvapivé je navrhovaná doba přechodného období. Nový systém by měl být podle prohlášení odpovědných členů vlády spuštěn snad až v roce 2028. To je daleko více než doba od platnosti StZ po účinnost digitalizace, která byla již tak o rok posunuta. V mezidobí dojde k dalším volbám do poslanecké sněmovny a je otázka, jaký ty budou mít vliv na nyní nově zahájené procesy.

K tomu všemu se volá po důkladném auditu a analýze stavebních procesů, což v podstatě celou problematiku stavebního řádu může vrátit do období minimálně 5 let zpět.

Dle našeho názoru je tak oprávněná obava, že se stavební řízení příliš nezjednoduší, postupování podle nových pravidel bude komplikované a plánované změny povedou ještě k větším k průtahům či k selhání systému.

**Aktuálně:** Novela StZ byla schválena v prvním čtení Poslaneckou sněmovnou a postoupena do Senátu, kde ji v současné době projednávají příslušné výbory.



FORLEX

# RE: NEWS



## CHANGES TO SPATIAL PLANNING INFORMATION UNDER THE NEW BUILDING ACT

According to the old Building Act, spatial planning information was provided upon request by the applicant to deliver a qualified response from the relevant authority. This information primarily served to guide the applicant on the next steps before initiating the respective administrative procedure. Unless stated otherwise, the information remained valid for one year from the date of provision. This validity period required the authority to verify whether the information was still current.

The amendment to the new Building Act ("StZ") introduced significant changes to spatial planning information, now referred to as preliminary information. Unlike the old regulation, this information no longer has universal validity. Instead, it remains valid until it contradicts a legal regulation enacted after its issuance or when there is a change in circumstances relevant to its content. Moreover, the amendment designates building authorities as the new providers of this information.

Applications submitted before the new regulation took effect continue to be governed by the original framework, including the one-year validity period and the obligation to verify the currentness of the information. Applications submitted after June 30 will be forwarded to the competent building authorities.

## CHANGE OF LAND-USE PLAN – A POLITICAL RESPONSIBILITY?

In recent months, we represented a client in the process of amending a land-use plan, initially at the municipal level, followed by proceedings at the regional office and the regional court. Many of the approved changes were predominantly political in nature. In several instances, the municipality declared, both in the amendments themselves and during the proceedings, that it could "largely manage the municipal territory at its discretion."

FOR  
LEX

However, the courts, in line with established case law, rejected this approach. When evaluating the legal actions of municipalities during the adoption of land-use plan amendments, it is essential to rigorously assess whether the process complies with the law, is predictable, and is applied in a non-discriminatory manner.

The Regional Court emphasized that adopting land-use plan changes is not merely a political responsibility of the municipal council but must adhere to the relevant legal regulations. Otherwise, the municipality's actions are unlawful.

In one instance, the municipality eliminated the development potential of several plots, using the owner's involvement in the area as the key criterion. While the removal of development potential is legally permissible (as there is no entitlement to specific functional designation of land), the criterion of owner involvement must be applied consistently across all owners. The court stressed the need for clear and verifiable documentation of how this criterion was assessed for all developable plots, not just selected ones. This ensures transparency, reduces the risk of arbitrariness, and minimizes interference with property rights.

## **CONTINUED DISCUSSION ON THE DIGITALIZATION OF BUILDING PROCEEDINGS – COMMENTARY BY MGR. LENKA NĚMCOVÁ, PARTNER AT OUR LAW FIRM**

The ongoing problems with the digitalization of building proceedings, coupled with the dismissal of Ivan Bartoš as Minister for Local Development, have prompted the government to prepare an amendment to the StZ. This amendment aims to temporarily address existing challenges until the digital systems are fully operational. On October 16, 2024, the government discussed a report on the status of digitalization and proposed solutions by the Minister of Transport and the Minister for Local Development. The report outlines two legislative adjustment options.

Variant A proposes a complete shutdown of all building administration information systems during the transitional period, relying solely on existing paper-based systems.

Variant B allows the optional use of certain information systems by building authorities during the transitional period. Systems like the electronic documentation registry and the builder's portal would remain fully operational. Applicants could continue submitting applications via the builder's portal, and the obligation to upload documentation to the electronic registry would also persist.

The government adopted Variant B to stabilize the current situation.

Despite these measures, doubts remain about whether the proposed changes will lead to faster, simpler, and more effective building proceedings. Significant risks include the legislative process's complexity, which could delay implementation, and potential difficulties in harmonizing old and new systems. For example, synchronizing the new digital building system with legacy software (e.g., VITA) is critical to ensuring seamless operations and avoiding unnecessary delays.

**FOR  
LEX**

## UNEXPECTED LENGTH OF THE TRANSITIONAL PERIOD

One particularly surprising aspect is the proposed length of the transitional period. The new system is not expected to be launched until as late as 2028, a significant delay compared to the initial timeline. This raises concerns about the potential impact of upcoming elections on these newly initiated processes. Additionally, calls for a comprehensive audit and analysis of building procedures may effectively reset progress, taking the building code reforms back by at least five years.

In our view, there is a justified concern that these changes may complicate building proceedings further rather than simplifying them. Adhering to the new rules may be challenging, and the planned reforms risk causing greater delays or even systemic failures.

**Current status:** As of now, the amendment to the StZ has been approved in its first reading by the Chamber of Deputies and is under review by the Senate's relevant committees.