

# NOVÁ LEGISLATIVA NA POLI STAVEBNÍHO PRÁVA ODKLAD ÚČINNOSTI NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA, ODKLAD ÚČINNOSTI NOVELY VYHLÁŠKY č. 501/2006 Sb. A STAVEBNÍ „LEX UKRAJINA“

**Martin Daněk, Aneta Charouzová, Karel Wirth**

*Léto 2022 přineslo několik novinek na poli stavebního práva – konkrétně se jedná o zákon č. 195/2022 Sb., kterým se de facto provádí odklad účinnosti většiny ustanovení nového stavebního zákona z 1. července 2023 na 1. července 2024, vyhlášku č. 164/2022 Sb., kterou se provádí odklad účinnosti ustanovení ke standardizaci územně plánovací dokumentace ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. z 1. července 2022 na 1. ledna 2023, a zákon č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace (tzv. stavební „Lex Ukrajina“). Článek stručně představuje obsah těchto právních předpisů.*

## **Odklad účinnosti novely vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Z hlediska chronologického začneme vyhláškou č. 164/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 164/2022 Sb. byla zveřejněna v částce 76 Sbírky zákonů dne 24. června 2022, tedy právě včas, aby stihla posunout účinnost ustanovení, která měla být účinná od 1. července 2022. Předmětem vyhlášky č. 164 je jediný bod, totiž odklad účinnosti většiny obsahu vyhlášky č. 360/2021 Sb. o půl roku na 1. ledna 2023. Připomeňme, že vyhláška č. 360/2021 Sb. mění obsah vyhlášky č. 501/2006 Sb. a že jejím věcným obsahem je především upřesnění specifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako nezbytný krok při standardizaci obsahu územního plánu a dále související úpravy v § 3 téže vyhlášky. Důvodem pro odklad účinnosti uvedených ustanovení jsou probíhající práce na související novele vyhlášky č. 500/2006 Sb., jejíž dokončení (zejména vypořádání připomínek) vyvolává úpravy i v podrobnějším členění ploch.

Jediným ustanovením z vyhlášky č. 360/2021 Sb., které se již promítlo do vyhlášky č. 501/2006 Sb., je tak změna v § 20 odst. 5 písm. c), kde jsou v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů nově upravena pravidla pro hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích.

## **Odklad účinnosti nového stavebního zákona**

V částce 90 Sbírky zákonů, rozeslané dne 30. června 2022, vyšel zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Jedná se o první, technic-

kou novelu nového stavebního zákona, jejímž předmětem je „pouze“ odklad účinnosti nového stavebního zákona.

Následovat by měla koncepční novela, která změní některé principy obsažené v novém stavebním zákoně (například nedojde ke vzniku Nejvyššího stavebního úřadu) a která je v době sepsání tohoto článku (červenec 2022) zatím ve fázi vypořádání připomínek z meziresortního připomínkového řízení.

Zákon č. 195/2022 Sb. předně odkládá vznik Nejvyššího stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů a navrhuje se, aby do 1. července 2023 vykonávalo úkoly Nejvyššího stavebního úřadu ve vztahu k naplňování soustavy stavební správy, primárně tedy pouze ve směru ke zřízení Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, Ministerstvo pro místní rozvoj. Tímto dojde i k odložení faktického vzniku Nejvyššího stavebního úřadu do 1. července 2023. Zákon zároveň odloží všechny kroky směřující k naplňování a faktickému vzniku krajských stavebních úřadů tak, aby tyto úřady mohly být případně další novelou nahrazeny jinou soustavou vykonávající působnost v oblasti stavebního řádu.

Zákon č. 195/2022 Sb. dále zavádí tzv. přechodné období, kdy se ve vyjmenovaných případech postupuje podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

V oblasti územního plánování je toto přechodné období stanoveno na období od 1. července 2023 do 30. června 2024. V tomto období se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního rozhodnutí a závazného stanoviska orgánu územního plánování, pokud jde o tzv. vyhrazenou stavbu uvedenou v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu. Pro vyhrazené stavby se tedy územní rozhodnutí ani závazné stanovisko orgánu územního plánování v přechodném období neuplatní. Ve všech ostatních záležitostech se na úseku územního plánování v přechodném období postupuje podle dosavadních právních předpisů.

Co se týče oblasti stavebního řádu, jde o obdobnou právní úpravu jako v oblasti územního plánování, tedy nový stavební zákon formálně nabude účinnosti k 1. červenci 2023, ale pouze ve vztahu k tzv. vyhrazeným stavbám, tedy stavbám v působnosti Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu. Pro povolování jiných staveb (tzn. drobných, jednoduchých a ostatních) se použije dosavadní právní úprava, a to až do 30. června 2024, kdy přechodné období skončí a plnohodnotně se uplatní nová právní úprava stanovená novým stavebním zákonem.

## Stavební „Lex Ukrajina“

Neformálním názvem „Lex Ukrajina“ je označováno více právních předpisů a jejich následných novel, jmenovitě např. zákon č. 65/2022 Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 66/2022 Sb., o opatřeních v oblasti zaměstnanosti a oblasti sociálního zabezpečení v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů či zákon č. 67/2022 Sb., o opatřeních v oblasti školství v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů. S trochou nadsázky lze říci, že řada odvětví lidské činnosti už má svůj Lex Ukrajina, který bývá s ohledem na dynamický vývoj problematiky poměrně často novelizován.

Na úseku výstavby je takovým „Lex Ukrajina“ **zákon č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace**, který byl publikován v již zmíněné části 90 Sbírky zákonů ze dne 30. června 2022 a jež následující den po jeho publikaci nabyl účinnosti. V další části tohoto textu proto bude slovní spojení „Lex Ukrajina“ použito výlučně jako synonymum pro zákon č. 197/2022 Sb.

Lex Ukrajina byl přijat jako speciální právní úprava vůči postupům stanoveným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho smyslem je umožnit i na poli výstavby operativní reakci na vzniklou situaci, kdy na území ČR nárazově dorazily stovky tisíc lidí z okupovaných či válkou ohrožených území Ukrajiny, kteří potřebují ubytování, posílat děti do škol atd. Podle § 1 odst. 1 Lex Ukrajina se Lex Ukrajina použije „*při umístování, povolování a provádění staveb sloužících ke zmírnění následků hromadného přílivu vysídlených osob v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace.*“ Uvedené stavby nemusejí být využívány výhradně občany Ukrajiny, ale jejich potřeba musí vycházet ze vzniklé krizové situace. Stavby, které slouží výše uvedenému účelu, označuje Lex Ukrajina jako nezbytné stavby. Zároveň musí jít o:

- a) stavbu nebo soubor staveb pro bydlení nebo ubytování, vzdělávání, výchovu a školské služby, zdravotní nebo sociální služby a s nimi související stavby dopravní a technické infrastruktury,

- b) změnu v účelu užívání stavby podmíněnou změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, nebo
- c) změnu dokončené stavby.

Nezbytnou stavbou není stavba, která podléhá posouzení vlivů na životní prostředí. Nezbytná stavba je stavbou dočasnou, jejíž doba trvání nesmí přesáhnout tři roky.

Stavebníkem a vlastníkem nezbytné stavby musí být Česká republika nebo její příspěvková organizace, státní podnik, státní organizace, kraj, obec nebo jimi zřízená nebo založená právnická osoba. Pokud by později byla nezbytná stavba postupem podle § 14 Lex Ukrajina změněna na stavbu trvalou, lze ji po dobu pěti let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o změně doby trvání stavby převést pouze na výše uvedený okruh vlastníků, tedy opět pouze na veřejný sektor.

V oblasti územního plánování se v souvislosti s nezbytnými stavbami zavádí nový institut výjimky z územního plánu, popř. výjimky z regulačního plánu (dosud český právní řád nic takového neumožňoval). Výjimku lze udělit pouze z těch ustanovení územního plánu nebo regulačního plánu, která znemožňují umístit nezbytnou stavbu na pozemku v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo ploše přestavby. Výjimka tedy není možná v nezastavěném území, a to ani v ploše změny v krajině. Výjimku není možné udělit pro jiné stavby než stavby nezbytné (viz definice nezbytné stavby výše). Výjimka je dále možná jen v některých typech ploch s rozdílným způsobem využití (např. v plochách bydlení nebo občanského vybavení).

O výjimce rozhoduje rada obce. Tam, kde se rada obce nevolí, nebo v případě, že si pro sebe tuto pravomoc vyhradilo zastupitelstvo obce, rozhoduje o výjimce zastupitelstvo obce.

Lex Ukrajina dále obsahuje náležitosti rozhodnutí o výjimce. Odvolání proti rozhodnutí o výjimce není přípustné.

Rozhodnutí o výjimce platí po dobu trvání nezbytné stavby (tedy maximálně tři roky). Stavebník, zejména pokud zamýšlí následně změnit stavbu nezbytnou – dočasnou na stavbu trvalou, tedy neprohoupí, pokud raději nezbytnou stavbu rovnou postaví v souladu s územně plánovací dokumentací. V opačném případě mu nezbytvá než před uplynutím doby trvání nezbytné stavby docílit odpovídající změny územního či regulačního plánu anebo po třech letech dočasnou stavbu zase odstranit. Postup podle Lex Ukrajina nijak nepředjímá úspěšnost pořizované změny územního či regulačního plánu. Rovněž je nutno upozornit, že Lex Ukrajina neumožňuje pro nezbytné stavby výjimku z cílů a úkolů územního plánování.

Pro nezbytné stavby jsou zákonem Lex Ukrajina modifikovány i některé technické požadavky na stavby, které jsou upraveny prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) a dále nařízením hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné

požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 16/2018 Sb., hl. m. Prahy. Lex Ukrajina v § 5 obsahuje taxativní výčet ustanovení výše jmenovaných právních předpisů, od kterých se může stavebník odchýlit.

Lex Ukrajina upravuje i některé zvláštní postupy v oblasti stavebního řádu. Nezbytná stavba může být stavebníkem realizována na základě společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Lex Ukrajina však některé procesní aspekty společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru modifikuje a zjednodušuje.

Například podle úpravy obsažené v Lex Ukrajina platí, že v době trvání krizového stavu může být zahájeno provádění nezbytné stavby, jedná-li se o výrobek plnicí funkce stavby sloužící k ubytování, i bez předchozího posouzení stavebním úřadem. Společné oznámení nezbytné stavby zahájené bez předchozího souhlasu musí pak být stavebníkem podáno bezodkladně a nejdéle do tří dnů od zahájení stavebních prací s tím, že přílohy mohou být stavebníkem doloženy dodatečně do 30 dnů ode dne podání společného oznámení nezbytné stavby.

K rychlejšímu posouzení nezbytné stavby stavebním úřadem by měla vést i skutečnost, že dotčené orgány jsou povinny vydat závazné stanovisko k nezbytné stavbě bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy byly o vydání závazného stanoviska požádány. Zákon navíc neumožňuje, aby tato lhůta byla dodatečně prodloužena. Pokud dotčený orgán závazné stanovisko nevydá ve lhůtě, považuje se za aplikace obecné úpravy stavebního zákona za souhlasné a bez podmínek.

Záměr nezbytné stavby musí stavební úřad posoudit a společný souhlas vydat ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení úplného společného oznámení stavebního úřadu. Dojde-li stavební úřad k závěru, že společné oznámení záměru nespĺňuje podmínky pro vydání společného souhlasu, nebo jím mohou být dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 10 odst. 3 Lex Ukrajina, ledaže by s tím tyto osoby vyjádřily souhlas, sdělí stavebníkovi, že společný souhlas nemůže být vydán.

Dokončená nezbytná stavba nevyžaduje podle Lex Ukrajina k jejímu užívání kolaudační souhlas ani kolaudač-

ní rozhodnutí. Vyžadováno však je oznámení stavebníka o záměru započít s jejím užíváním, a to nejméně sedm dnů předem, aby v této lhůtě mohla být provedena kontrolní prohlídka stavebním úřadem, a v případě splnění podmínek vydán bez zbytečného odkladu souhlas s užíváním nezbytné stavby. Pokud by stavební úřad ve lhůtě sedmi dnů od doručení oznámení o záměru započítí užívání dokončené nezbytné stavby stavebníkem nevydal souhlas k jejímu užívání, může stavebník tuto stavbu začít užívat ex lege.

I přesto, že stavby realizované podle Lex Ukrajina mají především charakter staveb dočasných, je možné v době trvání nezbytné stavby tyto stavby legalizovat na stavby trvalé, případně změnit jejich účel. Dle § 14 odst. 1 Lex Ukrajina se při změně nezbytné stavby na stavbu trvalou a při změně užívání postupuje podle stavebního zákona. Z této klauzule vyplývá, že legalizovat nezbytnou stavbu na stavbu trvalou je možné pouze za dodržení všech podmínek a parametrů stanovených stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Žádost o změnu v užívání stavby je možné podat pouze v době trvání nezbytné stavby; doba trvání nezbytné stavby přitom neskončí dříve, než bude rozhodnuto o žádosti o změnu v užívání nezbytné stavby.

V případech, kdy stavebník nebude chtít nezbytnou stavbu legalizovat na stavbu trvalou, bude nutné stavbu v době jejího trvání odstranit. Za situace, kdy nezbytná stavba nebude odstraněna, bude stavební úřad postupovat obdobně podle ustanovení stavebního zákona o odstraňování staveb.

Závěrem nutno doplnit, že Lex Ukrajina upravuje speciálně i některé procesní aspekty soudního přezkumu společného souhlasu, když žalobu proti společnému souhlasu vydanému podle Lex Ukrajina lze podat pouze ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení souhlasu s provedením nezbytné stavby. Zároveň platí, že této žalobě nelze podle Lex Ukrajina přiznat odkladný účinek.

*Mgr. Martin Daněk  
Mgr. Bc. Aneta Charouzová  
Odbor stavebního řádu*

*Ing. arch. Karel Wirth  
Odbor územního plánování  
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

## ENGLISH ABSTRACT

### **New legislation in the building law: stay of effect of the new Building Act, stay of effect of an amendment to regulation 501/2006, and the building Lex Ukraine, by Martin Daněk, Aneta Charouzová and Karel Wirth**

There have been a few changes to the building law in the summer of 2022. One of them is Act 195/2022, which postpones the effect of most provisions of the new Building Act from 1 July 2023 to 1 July 2024, while regulation 164/2022 postpones the effect of provisions for the standardization of spatial planning documents from 1 July 2022 to 1 January 2023, amending regulation 501/2006. Besides these, Act 197/2022 treats specific procedures in spatial planning and the building code as related to the armed conflict caused by the invasion of Ukraine by military forces of the Russian Federation (so-called Lex Ukraine). This article describes briefly the content of all these legal regulations.