



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Procesní právo vč. přechodných ustanovení

23. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu  
Hradec Králové, 30. 9. – 1. 10. 2021



# Stavební právo procesní (§ 171 až 266)

## Část šestá - Stavební řád

Hlava I	Obecná a společná ustanovení
Hlava II	Úkony před zahájením řízení
Hlava III	Řízení o povolení záměru
Hlava IV	Řízení o výjimce z požadavků na výstavbu
Hlava V	Náhrada za škodu
Hlava VI	Řízení o užívání
Hlava VII	Odstraňování staveb a terénních úprav
Hlava VIII	Mimořádné postupy
Hlava IX	Nález



# Ochrana veřejných zájmů

Zásadní změna v organizaci dotčených orgánů

- Rozsáhlá integrace DO do soustavy státních stavebních úřadů
- U neintegrovaných DO – ve většině případů změna formy úkonu – namísto ZS budou vydávat vyjádření



## Dotčené orgány (§ 2 a 3)

### Základní zásady

- Dotčený orgán je vázán předchozím vyjádřením, koordinovaným vyjádřením nebo ZS
- Nepřihlíží se k vyjádření, koordinovanému vyjádření nebo ZS ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v ÚPD
- Nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo ZS - může být uplatněno v téže věci pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností
- Nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko může být vydáno pokud bylo původní vydáno na základě nepravdivých, neúplných nebo zkreslených údajů



## Dotčené orgány (§ 175 – 179)

- Žádost o vyjádření, koordinované vyjádření a ZS – na formuláři
- Lhůta – 30 dnů ode dne doručení žádosti (+ 30)
- Fikce souhlasu = souhlasné bez podmínek

V povolení - podmínky k ochraně veřejných zájmů – je dotčený orgán příslušný ke kontrole jejich dodržování (§ 292/1); SÚ poskytne součinnost



## Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury (§ 180 a 181)

- K možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- Žádost – prostřednictvím Portálu stavebníka/papírově
- Lhůta - do 30/60 dnů – není fikce



## Předběžná informace (§ 174)

- Žádost – formulář
- Lhůta - do 30 dnů od podání žádosti – SÚ – 4 druhy
- DO – 2 druhy



## Stavební řád (§ 171)

### Obecná a společná ustanovení

- Záměr požaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon





## Účastníci řízení (§ 182 a 183)

Účastníky řízení jsou:

- Stavebník
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon



# Žádost o vydání povolení (§ 184)

- Formulář
- Součástí žádosti je:
  - Dokumentace pro povolení
  - Souhlas vlastníka
  - Vyjádření, koordinované vyjádření, ZS nebo rozhodnutí DO
  - Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
  - Závěr zjišťovacího řízení
  - Specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu
  - Souhlasy účastníků řízení – zrychlené řízení
  - Plánovací smlouva



## Posuzování záměru (§ 193)

SÚ posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- ÚPD a vymezením zastavěného území
- Cíli a úkoly územního plánování
- Požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
- Požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- Požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- Ochranou a práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení



## Vyjádření stavebníka (§ 194)

SÚ

- Nemůže žádosti vyhovět
- Budou v povolení stanoveny podmínky

vyrozumí o tom stavebníka a vyzve ho, aby se k této skutečnosti vyjádřil

Žádosti nelze i přes vyjádření stavebníka nebo jeho jiný úkon vyhovět nebo se stavebník nevyjádřil nebo neprovedl jiný úkon – SÚ neprovádí další úkony a žádost zamítne.



## Lhůta pro vydání rozhodnutí (§ 196)

- 30 dnů – jednoduché stavby
- 60 dnů – ostatní stavby
- 120 dnů – záměry EIA

Lhůta může být před uplynutím prodloužena – usnesením

- Až o 30 dnů ve zvláště složitých případech
- 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



## Platnost povolení (§ 198)

Platnost povolení:

- 2 roky od právní moci
- Nestanoví-li SÚ v odůvodněných případech dobu delší, max. 5 let

Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na **10 let** od dne právní moci povolení.



## Zrychlené řízení (§ 212)

Povolení je vydáno jako první úkon v řízení, pokud:

- Stavebník o vydání povolení ve zrychleném řízení požádal
- Obec má územní plán
- Nejde o záměr EIA
- Nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- Záměr splňuje zákonné požadavky
- Stavebník podal bezvadnou žádost a doložil souhlasy všech účastníků řízení na situačním výkrese



## Rámcové povolení (§ 221 - 223)

Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení:

- V případě staveb v areálu jaderného zařízení
- U záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu

V rámci povolení stavební úřad vymezí stavební pozemek, stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění, odstupové vzdálenosti, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.





## Řízení o odvolání (§ 225 – 226)

Je-li rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo nesprávné - odvolací orgán jej změní (tzv. **apelační princip**).

Odvolací orgán **nepřihlíží**

- K části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil
- K odvolacím námitkám, které odvolatel mohl uplatnit dříve



## Řízení s posouzením vlivů (§ 201 – 210)

- Samostatné posouzení vlivů
- Řízení s posouzením vlivů

### Samostatné posouzení vlivů

- ZS je vydáno samostatně
- K žádosti o povolení záměru – přiložena dokumentace EIA, posudek, ZS EIA a rozhodnutí, pokud byla již část záměru EIA posouzena

### Řízení s posouzením vlivů

- Proces upraven ve stavebním zákoně + zákon EIA



# Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu (§ 330)

Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového SZ se dokončí podle NSZ. Lhůty pro vydání rozhodnutí a provedení jiných úkonů se prodlužují na dvojnásobek.

Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti NSZ, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle NSZ, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

U řízení zahájených podle NSZ do konce kalendářního roku, ve kterém NSZ nabyl účinnosti, se lhůty pro vydání rozhodnutí podle NSZ prodlužují na dvojnásobek. Lhůty pro vydání rozhodnutí podle NSZ počínají běžet dnem 1. 7. 2023.



## Kolaudace (§ 230 – 235)

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Z jednoduchých staveb se kolaudují pouze

- Stavby pro bydlení
- Podzemní stavby
- Stavby garáží
- Stání pro obytné automobily a obytné přívěsy
- Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby

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



## Kolaudace (§ 230 – 235)

Lhůta pro vydání kolaudačního rozhodnutí:

- 15 dnů od závěrečné kontrolní prohlídky
- 15 dnů od podání žádosti v případě, že SÚ neprovádí závěrečnou kontrolní prohlídku

Závěrečná kontrolní prohlídka

- Proveďte SÚ - je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby
- Musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti
- O termínu musí být účastníci řízení vyrozuměni min. 10 dní předem

Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora, SÚ **může** upustit od závěrečné kontrolní prohlídky



## Změna záměru před dokončením (§ 224)

Změna záměru před dokončením

= změna v provádění záměru

- Oproti jeho povolení
- Oproti dokumentaci
- Na žádost
- Pouze na základě povolení
- Nepodstatné odchylky – nepovažují se za změnu stavby – projednají se v kolaudačním řízení
- Nedotýká-li se práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, chráněných veřejných zájmů, nejde o záměr EIA – povolení jako první úkon SÚ v řízení



## Rekolaudace (§ 239 – 245)

= změna v užívání stavby nebo její části

- Na žádost vlastníka stavby
- Povolení – dosavadní účel/nový účel
- Změna není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení
- Jako první úkon SÚ v řízení – za splnění zákonem stanovených podmínek (§ 241/1)
- Dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby – ruší se kolaudační rozhodnutí v rozsahu povolení změny



# Odstraňování staveb a terénních úprav (§ 247 - 264)

- Zpřísnění stávajících podmínek
- Institut dodatečného povolení stavby zachován, ale výrazně omezen a podmíněn:
  - Prokázání dobré víry (prokazuje stavebník)
  - Souladem záměru se všemi požadavky příslušných právních předpisů bez nutnosti výjimky
  - Uhrazením pokuty





MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji Vám za pozornost**