



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Základní přehled úprav nového stavebního zákona na úseku stavebního řádu

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

**Ing. Žanet Hadžić, CSc.**

ředitelka odboru stavebního řádu

**Mgr. Jana Machačková**

vedoucí právního oddělení odboru stavebního řádu



# Obecný legislativní rámec

**Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon**

**Zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony související s přijetím stavebního zákona**

- nabývání účinnosti postupně, plná účinnost 1. 7. 2023

**Zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění stavební zákon**

- změna nabývání účinnosti – 1. 7. 2023/1. 7. 2024

**Zákon č. 152/2023 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé další související zákony**

- změna nabývání účinnosti – 1. 1. 2024/1. 7. 2024

**Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku**

- účinnost od 1. 1. 2024

**Zákon č. 149/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o JES**



# Základní principy NSZ

**Jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko**

## **Kategorizace staveb**

- drobné stavby
- jednoduché stavby
- vyhrazené stavby
- ostatní stavby

## **Pouze jedno řízení**

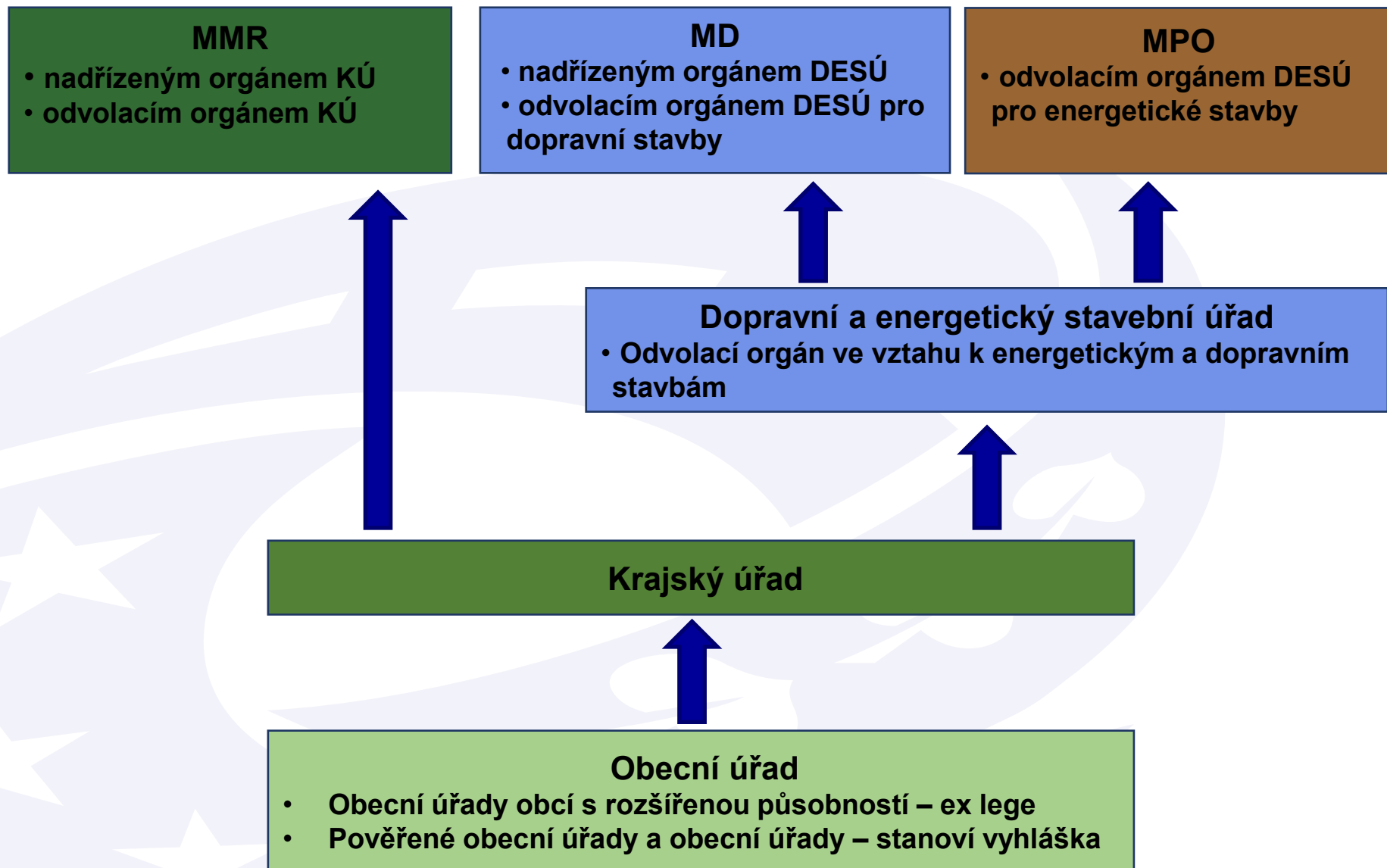
- NSZ nezná zjednodušující postupy
- řízení o povolení záměru - stavba umístěna i povolena

**Uplatnění apelačního principu při odvolání proti rozhodnutí SÚ**

**MMR nově metodicky sjednocuje výkon působnosti SÚ v oblasti stavebního řádu a požadavků na výstavbu**



# Soustava stavební správy





## Zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona - § 334a

- **přechodné období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024.**
- **od 1. 1. 2024** se ve věcech **vyhrazených staveb**, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb, postupuje podle NSZ, povolení vydává DESÚ
- v přechodném období se při povolování všech **ostatních záměrů**, bude postupovat podle SZ a právních předpisů s ním souvisejících ve znění do 31. 12. 2023. NSZ se při povolování ostatních záměrů nepoužije.
- na ostatní záměry NSZ bude plně aplikován u řízení zahájených od 1. 7. 2024



# Dotčené orgány

## Základní zásady

- dotčený orgán vydává pro řízení a postupy podle SZ stanovisko, vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko
- 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



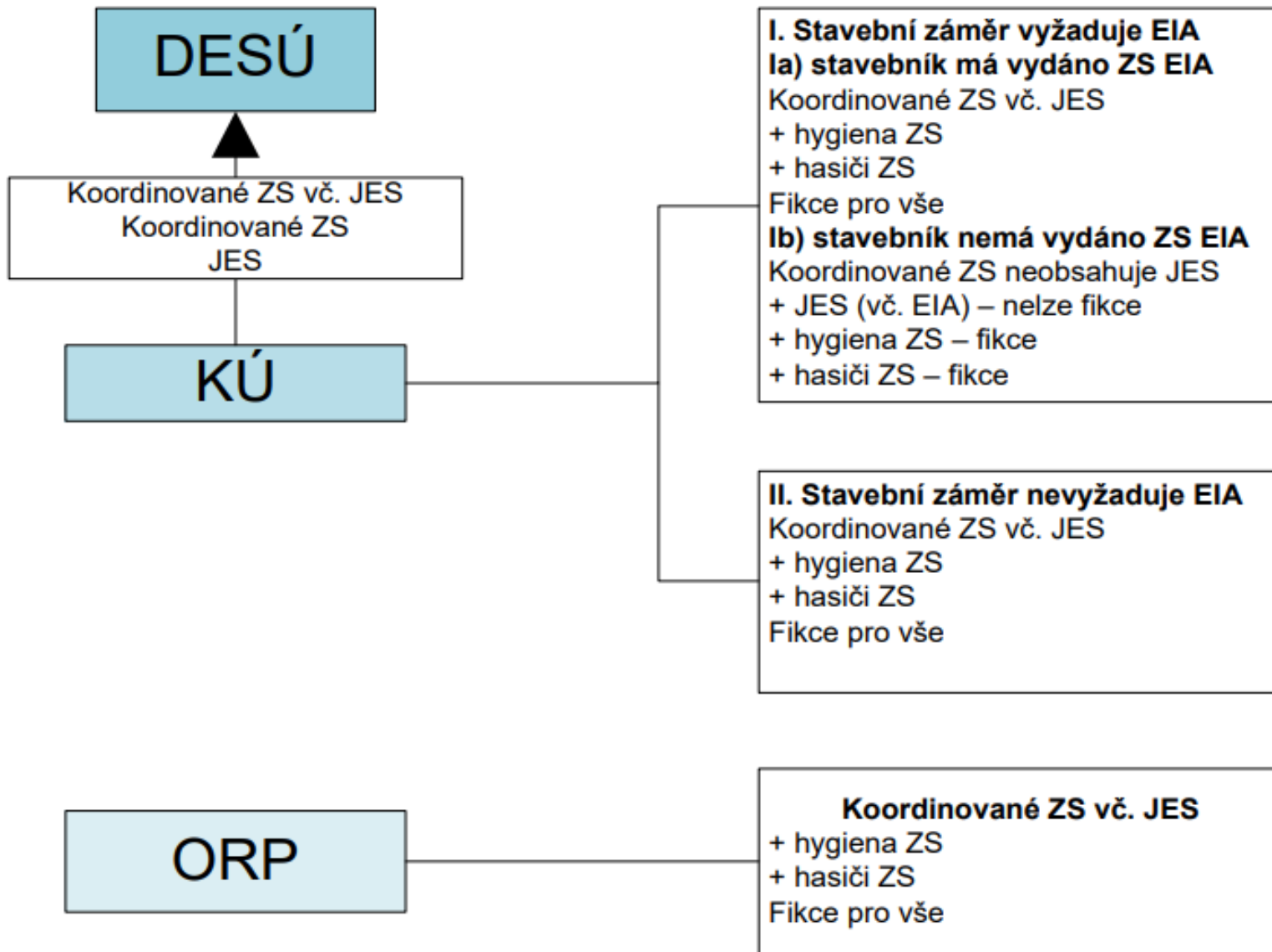
## Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

- žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko – 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



# Procesní integrace







## Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů

- stanoví, které obce s obecním úřadem a obecním úřadem budou vykonávat působnost obecního stavebního úřadu
- stanoví správní obvody obecních úřadů

Pokud nebude SÚ vykonávat působnost obecního SÚ – je povinen předat do 30 dnů od ukončení činnosti veškeré doklady týkající se neukončených řízení SÚ, na který přešla působnost

Stanovení SÚ nebo jeho zrušení, příp. změna správního obvodu – lze provést k počátku kalendářního roku.

V prováděcí vyhlášce – stanoveno, který obecní SÚ dokončí neskončená řízení



# Kvalifikační požadavky

## **Splňuje úředník krajského SÚ a obecního SÚ, který:**

- má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti nebo osvědčení o absolvování úřednické zkoušky
- splňuje kvalifikační požadavky na dosažené vzdělání
- splňuje kvalifikační požadavky délky absolvované praxe

Výkon pod odborným vedením po dobu max. 3 let



# Přechodná ustanovení ke kvalifikačním požadavkům

## Kvalifikační požadavky splňuje úředník

- který ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona vykonává činnost obecného nebo speciálního stavebního úřadu
- splňuje kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu podle dosavadní právní úpravy

§ 334a NSZ o použitelnosti zákona v přechodném období - § 30a NSZ se uplatní až od 1. července 2024



# Stavební řád

## Základní zásada

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

## Základní zásady povolování

- pouze jedno řízení – jedno povolení
  - stavba, zařízení
  - změna využití území
  - dělení a scelování pozemků
  - ochranné pásmo (v určitých situacích OOP)
- zrychlené řízení
- lhůty pro vydání povolení

## Předběžná informace



# Vyhláška o stavebním řádu

- stanoví formuláře žádostí a součástí žádostí pro řízení podle stavebního zákona

Formuláře – listinná podoba / elektronická podoba (prostřednictvím portálu stavebníka)

Formuláře - pro žádost o vydání povolení, žádost o vydání ZS a vyjádření dotčených orgánů, žádost o vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, žádost o předběžnou informaci, žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí atd.



## Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu

- řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti NSZ se **dokončí podle dosavadních právních předpisů**
- pravomocné ÚR, účinná VPS, ÚS a RP = **rozhodnutí v části věci** v řízení o povolení záměru anebo za povolení podle NSZ, pokud podle dosavadních právních předpisů nevyžadovaly SP nebo ohlášení
- účinný ÚS, souhlas s provedením ohlášení, pravomocné SP, společné povolení, společné povolení s EIA, oznámení s certifikátem AI, účinná VPS nahrazující ÚR a SP = **povolení záměru podle NSZ**
- **Ihůty** pro vydání rozhodnutí podle NSZ se u řízení zahájených do konce roku 2024 prodlužují na **dvojnásobek**
- kolaudační souhlas = **kolaudační rozhodnutí podle NSZ**



# Stavební právo hmotné

## Požadavky na výstavbu

- požadavky na vymezení pozemků
- požadavky na umístování staveb
- technické požadavky na stavby

## Výjimky z požadavků na výstavbu

### Odchylné řešení

### Vybrané činnosti ve výstavbě



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Vyhláška o požadavcích na výstavbu

- stanoví podrobné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb a technické požadavky na stavby

Ve stavením zákoně – zmocnění pro **územně samosprávné celky** = Praha, Brno, Ostrava - k vydání **nařízení** v přenesené působnosti





MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Vyhláška o dokumentaci staveb

- stanoví obsah dokumentace pro povolení stavby, rámcové povolení, povolení změny využití území, provádění stavby, odstranění stavby a obsah pasportu stavby



# Přechodná ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím

- do 30. 6. 2027 možnost předložit dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů
- stavební úřad v řízení podle NSZ přezkoumává dokumentaci podle dosavadních právních předpisů



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkujeme za pozornost**