



TEXT: GABRIELA DONATI, MARCELA JÁNOVÁ, FOTO: SHUTTERSTOCK

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON: CO NÁS ČEKÁ V ROCE 2023?

Je už jisté, že od ledna 2023 bude skutečně platit nový stavební zákon? A znamená to zrušení stavebních odborů při místních úřadech? Začne už konečně platit, že úřady si potřebné informace vyměňují samy mezi sebou, bez aktivní účasti stavebníka? Na tyto a další otázky jsme se zeptali advokátky Gabriely Donati z kanceláře DONATI LEGAL.

Kdy tedy začne platit nový stavební zákon? Od ledna 2023 zajisté nikoli. Nový stavební zákon byl Poslaneckou sněmovnou přijat s účinností od prvního července 2023. Nová vláda však přijala novelu původního zákona, která zároveň posouvá účinnost nového stavebního zákona o rok, tedy do 30. 6. 2024. Tato novela byla přijata z důvodu, aby nový stavební zákon mohl být v několika částech dodatečně přepracován. Např. aktuální verze nového stavebního zákona počítá s Nejvyšším stavebním úřadem, který má stát v čele jednotné soustavy stavebních úřadů oddělených od místních samospráv. V praxi to však znamená přesunout část úředníků z aktuálních úřadů do nových stavebních úřadů a zároveň zajistit i úředníky nové, aby jich byl dostatek. Ministerstvu pro místní rozvoj se však nejvíce navýšení počtu státních úředníků jako vhodné řešení, a proto plánuje Nejvyšší stavební úřad nahradit tzv. integrací procesů, jako je především digitalizace.

Jak jsem již zmínila výše, prvotní myšlenkou, se kterou prozatím počítá

i nový stavební zákon, je jednotná soustava naprosto oddělených stavebních úřadů v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Byť tato myšlenka má i své benefity, jako například jednotný výklad stavebních předpisů, jeví se Ministerstvu pro místní rozvoj spíše jako nevhodná, a to především z důvodu nutnosti navýšení (a vlastně i duplicity) státních úředníků. Tento problém by se dal vyřešit rozsáhlou digitalizací systémů, kdy ti, kteří staví či plánují stavět, by se mohli do systému stavebního úřadu přihlásit vzdáleně přes Portál stavebníka, což by značně zrychlilo i ulehčilo celý proces. Stavební úřady by tak dle věcné novely nové vlády měly zůstat pod dohledem místních úřadů.

Jedním z velkých problémů současné úpravy je právě její komplikovanost, což také vede k prodlužování řízení o povolení staveb. Aktuální nový stavební zákon počítá se zavedením jednoho společného řízení o povolení stavby tak, aby se celý proces urychlil. Slučuje tedy řízení územní a stavební. Nově by měla být integrována dosud samostatná povolení do rozhodnutí o povolení stavby, takže rozhodnutí stavebního úřadu vznikne ve spolupráci s vícero úřadními

osobami. Digitalizace stavebního řízení však byla také odložena, a to o půl roku – k 1. lednu 2024, takže stavebníci budou muset ještě chvíli vydržet, než budou úřady schopné si řádně a efektivně vyměňovat veškeré informace mezi sebou.

Mění se nějak parametry pro rodinné domy na ohlášení a na stavební povolení? Na které úřady se budou muset stavebníci rodinných domů příští rok obracet?

Novela aktuálně zavádí účinnost pouze Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, který bude mít na starosti především velké infrastrukturní stavby, jako jsou dálnice, železnice či elektrárny. Avšak do 30. června 2024 budou všechny ostatní stavby (tedy i rodinné domy) podléhat povolování dle dosavadních předpisů. Je ještě příliš brzy na to říci, zda bude od 1. července 2024 platit nový stavební zákon v aktuálním znění, jelikož přepracování nového stavebního zákona dle plánu nové vlády ještě nebylo schváleno. Je tak i otázkou budoucnosti, jaké stavební úřady budou či nebudou nakonec zavedeny.

Pakliže to nebude změněno věcnou novelou, mohl by v novém stavebním zákoně platit

nový systém lhůt pro rozhodnutí o povoleních. Aktuální verze nového zákona počítá s tím, že stavební úřad by měl vydat povolení u běžných staveb do 30 dnů, u složitějších staveb do 60 dnů. V případě, že bude prováděno posouzení vlivu záměru na životní prostředí (tzv. EIA), je základní lhůta stanovena až na 120 dnů. Tyto lhůty se mohou prodloužit o dalších 30 až 60 dnů. Také se vrací k povinnému kolaudování rodinných domů.

Přichází nějaká změna v energetické náročnosti budovy v souvislosti s aktuální energetickou krizí?

Ano, změna přišla při stavbě nových budov v rámci energetické náročnosti budov, a to již od 1. 9. 2022, kdy začala platit vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov. Vyhláška pracuje s pojmem nZEB, z anglického nearly zero-energy buildings, tedy tzv. budovy s téměř nulovou spotřebou, které stojí na třech základních složkách – udržitelná architektura, účinné technologie a využití obnovitelných zdrojů. Nové budovy tak musí zohledňovat kvalitu vnitřního prostředí, která má vliv např. na problematiku přehřívání místností v horkých letních dnech. Nové nemovitosti by tak dle přísnějších podmínek měly být připraveny na změnu klimatu a výkyvy extrémního počasí. Vyhláška stanovuje desatero principů, ze kterých jsou stavebníci ve svém stavebním projektu povinni splnit alespoň 60 %. Těmito principy jsou: situace a souvislosti v území, orientace ke světovým stranám, optimalizace tvaru, tepelné zónování dispozice, návrh obvodového pláště, vyloučení tepelných mostů, výplně otvorů, průvzdušnost obálky, řízené větrání s rekuperací tepla, zdroj a distribuce tepla.

Vyhláška tedy přináší zásadní změny pro realizaci novostaveb, které jsou povinny být výrazně úspornější. Doposud mohly rodinné domy spotřebovat od 60 do 160 kWh/m² primární neobnovitelné energie za rok, od příštího roku se toto množství má pohybovat od 70 do 95 kWh/m². Klíčový tak bude architektonicko-energetický koncept, zapotřebí bude vybrat šikovného architekta i projektanta, který zvládne splnit nové požadavky a zároveň příliš nenavýší náklady na výstavbu. Lze tak očekávat, že naroste zájem o tepelná čerpadla jakožto způsob obnovitelného zdroje energie nebo o systémy řízeného větrání s rekuperací.

Jaké stavby bude od července 2023 možné stavět bez ohlášení i bez stavebního povolení?

Dle § 171 nového stavebního zákona se nevyžaduje stavební povolení ani kolaudace u drobných staveb a změny využití území,

pakliže tak stanoví nový stavební zákon. Drobné stavby se také dle nového zákona mohou provádět i odstraňovat svépomocí.

Mění nový stavební zákon definici drobných staveb?

Nový stavební zákon rozlišuje pouze čtyři kategorie staveb, kterými jsou: stavby drobné (viz příloha 1 k zákonu), stavby jednoduché (viz příloha 2 k zákonu), stavby vyhrazené (viz příloha 3 k zákonu) a ostatní stavby.

Drobnými stavbami jsou dle přílohy 1 tyto: 1) stavba do 40 m² (dochází zde ke zvýšení výměry oproti současné drobné stavbě do 25 m²), 2) skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky anebo bazén do 40 m² zastavěné plochy, 3) výrobek plnicí funkce stavby, což jsou typicky mobilní domy, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, 4) opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, 5) dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, 6) reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m², 7) oplocení lesních školek a obor, 8) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení, 9) doplnění vlastní telekomunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, ke stávající energetické síti technické infrastruktury, 10) výměna vedení a sítí technické infrastruktury.

Dále k drobným stavbám lze podřadit součásti a příslušenství drobných staveb, změny a stavební úpravy drobných staveb, udržovací práce na drobných stavbách aj.

Jaká jsou nová pravidla pro černé stavby?

Současná úprava stavebního zákona je vůči černým stavbám dosti mírná, a to i v případě, že vznikly nelegálně a vědomě bez příslušného povolení. Jakmile totiž příslušný úřad zjistí, že někde stojí černá stavba, zahájí řízení o jejím odstranění a zároveň v oznámení o odstranění černé stavby informuje stavebníka o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby. Dodatečné povolení následně nahradí jak stavební povolení, tak i územní rozhodnutí či dokonce udělení výjimky z požadavků na výstavbu.

Nový stavební zákon však přináší přísnější podmínky. Černou stavbu bude možné dodatečně povolit jen v takovém případě, kdy

stavebník jednal v dobré víře (zákon neporušil vědomě) a dobrou víru prokáže, a když žádost byla podána včas. V dodatečném povolení již nebude možné povolit výjimky. Jiný režim se však vztahuje na situace, kdy stavba byla dle zákona povolena a povolení nabylo právní moci, ale následně bylo povolení zrušeno. Úřad tak poté může povolit stavbu novým rozhodnutím, pakliže jsou splněny všechny zákonné podmínky pro stavbu, stavebník jednal v dobré víře a pokud by nařízením odstranění stavby vznikla třetím osobám nebo veřejnému zájmu větší újma než jejím neodstraněním.

Jaké další změny novela stavebního zákona v oblasti výstavby rodinných domů a drobných staveb na pozemku přináší?

Jak jsem již zmínila výše, většina stavebníků se žádná změna příští rok netýká a vše má fungovat jako doposud. Pakliže nějaké změny zavedeny budou, týkají se spíše širšího kontextu.

Kupříkladu Ministerstvo pro místní rozvoj kritizuje nový stavební zákon z pohledu ochrany životního prostředí. Navrhol tak změnu stavebního zákona, která zavádí jednotné environmentální stanovisko, tedy souhrnné povolení od všech úřadů odpovědných za životní prostředí místo původního posouzení vlivu stavby na životní prostředí pouze ze strany samotného stavebního úřadu. Dále došlo ke sjednocení úpravy celého procesu pro pořízení územně plánovací dokumentace, tj. územní rozvojový plán pro území celého státu, zásady územního rozvoje kraje i územní plány obcí a regulační plány. Územně plánovací dokumentace by se nadále měla vyhotovovat v elektronické verzi.

Praha, Brno a Ostrava budou mít možnost vydat vlastní stavební předpisy, kterými se mohou odchýlit od prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu.

Nový stavební zákon přináší tedy řadu změn, ale je otázka, v jaké oblasti jeho právě aktuální znění nabyde účinnosti a kde všude ještě dojde ke změnám. ✪

KONTAKT

Mgr. Gabriela Donati

Absolventka právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze a členka České advokátní komory, zakladatelka právní kanceláře Donati Legal. Specializuje se na rodinné právo včetně mezinárodních záležitostí, právo ochrany osobních údajů a právo nemovitostí.
gabriela.donati@donati-legal.cz
www.donati-legal.cz