ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

FAKULTA
STAVEBNÍ

DIPLOMOVÁ
PRÁCE

2019

BARBORA
KŮSOVÁ

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kůsová** Jméno: **Barbora** Osobní číslo: **438030**

Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**

Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**

Studijní program: **Stavební inženýrství**

Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Povolovací procesy staveb v ČR

Název diplomové práce anglicky:

Building permitting processes in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

V rámci závěrečné práce studentka zpracuje přehled povolovacích procesů dle současné legislativy (Stavební zákon,...) včetně připravovaných změn. Proveden analýzu reálných projektů, které již povolovacími procesy prošly s ohledem na nejčastější příčiny zpoždění. V závěru pak zhodnotí zda připravované změny odstraní identifikované příčiny zpoždění.

Seznam doporučené literatury:

MAREČEK, Jan. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-703-0
PRŮCHA, Petr. Správní řád s poznámkami a judikaturou: 4. aktualizované a doplněné vydání podle právního stavu k 1. 7 2019. 4. Praha: Nakladatelství Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-355-1.
Věcný záměr stavebního zákona [online] Dostupné z https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNB95HSTNF

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Václav Tatýrek, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **27.09.2019** Termín odevzdání diplomové práce: **05.01.2020**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.	prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.	prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce	podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry	podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

. _____
Datum převzetí zadání

_____
Podpis studentky

© ČVUT v Praze, Design: ČVUT v Praze, VIC

Povolovací procesy staveb v České republice

Building permitting processes in the Czech Republic

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Václava Tatýrka, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 05.01.2020

……..

Bc. Barbora Kůsová

Ráda bych poděkovala panu Ing. Václavovi Tatýrkovi, Ph.D. za velmi vstřícný přístup, cenné rady a připomínky.

Dále bych chtěla poděkovat společnosti V INVEST CZ, a.s., developerské společnosti, která mi poskytla interní informace a tím velkou měrou přispěla k vypracování této diplomové práce. Mé poděkování především patří za možnost nabytí zkušeností v rámci inženýringu konkrétních developerských projektů a tím zasvěcení do stavebního zákona jako takového.

Anotace

Předmětem této diplomové práce je ucelený přehled možností získání stavebního povolení na území ČR v souladu s českými zákony. V diplomové práci je definován současný stavební zákon č. 183/2006 Sb. včetně souvisejících zvláštních zákonů, jsou popsány jednotlivé povolovací procesy a stupně řízení s příslušnými zákonnými lhůtami a vysvětleny základní termíny stavebního práva. Práce je koncipována jako popis potřeb a povinností stavebníka z hlediska administrativní zátěže, času a potřebných úkonů.

Diplomová práce ve své druhé části přináší souhrnné informace o nově připravovaném stavebním zákonu a jsou shrnuty nejzásadnější změny, které přinese rekodifikace stavebního zákona. Na reálných projektech jsou identifikovány nejčastější příčiny zpoždění, které vznikají v průběhu povolování, a v závěru práce je zhodnoceno, zda připravované změny novým stavebním zákonem tyto příčiny odstraní.

Abstract

The subject of this diploma thesis is overview of possibilities of obtaining a building permit in accordance with the laws of the Czech Republic. In the thesis is defined actual building act 183/2006 Coll. including related special codes, individual permitting process, statutory time limits and describes the terms of building act in details. The thesis is conceived as a summary of a builder needs and responsibilities related to administration routine, time aspect and necessary tasks during the operation.

The practice part informs about new prepared building act version and shows the summary of the most important changes which recodification brings and it demonstrate the most common causes of delay in the permitting process. At the end, the thesis concluded how the changes could eliminate the causes of delays.

Klíčová slova

Stavební zákon, povolovací procesy, systém povolování, územní řízení, stavební řízení, společné územní a stavební řízení, sloučené řízení, územní souhlas, ohlášení, stavební povolení, development, projekt, investor, stavebník, developerské projekty, závazná stanoviska, odvolání, rekodifikace veřejného stavebního práva, nový stavební zákon

Keywords

Building permit law, permitting processes, construction authorization system, planning permission proceedings, building permit proceedings, joint procedure to grant planning and building permission, joint permit, planning consent, notification, building permit act, development, project, owner, builder, development projects, binding opinions, revocation, recodification of the Czech Public Construction Law, new building permit act

Obsah

1. ÚVOD 9

2. STAVEBNICTVÍ V ČR A SOUČASNÝ SYSTÉM POVOLOVÁNÍ 10

2.1. ZÁKON 183/2006 SB. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU 19

2.1.1. Vztah správního řádu a stavebního zákona 22

2.1.2. Dotčené orgány státní správy a vlastníci inženýrských sítí 29

2.1.3. Závazná stanoviska dotčených orgánů 34

2.1.4. Přezkum závazných stanovisek v rámci stavebního zákona 36

3. JEDNOTLIVÉ POVOLOVACÍ PROCESY A JEJICH PROVÁZANOST S PARAGRAFY STAVEBNÍHO ZÁKONA 41

3.1. VÝJIMKY STAVEB V POŽADAVCÍCH NA DVOUSTUPŇOVÝ POVOLOVACÍ PROCES 41

3.1.1. Stavby nevyžadující stavební ani územní řízení 41

3.1.2. Stavby vyžadující územní souhlas 43

3.1.3. Stavby na ohlášení 45

3.2. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ 46

3.2.1. Co je to plánovací dokumentace? 47

3.3. ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ JAKO PROCES 50

3.3.1. Územní souhlas 52

3.3.2. Zjednodušené územní rozhodnutí 54

3.3.3. Územní řízení 56

3.3.4. Veřejnoprávní smlouva 58

3.3.5. Regulační plán 59

3.3.6. Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí 60

3.4. STAVEBNÍ ŘÍZENÍ 62

3.4.1. Ohlášení stavby 62

3.4.2. Stavební povolení 65

3.4.3. Veřejnoprávní smlouva 67

3.4.4. Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora 68

3.5. DALŠÍ VARIANTY POVOLOVÁNÍ STAVEB DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA 183/2006 SB. 69

3.5.1. Společné územní a stavební řízení s posouzením EIA 69

3.5.2. Společný územní souhlas a ohlášení stavby 70

3.5.3. Společné stavební a územní řízení 71

4. STAVEBNÍ ZÁKON A JEHO REKODIFIKACE 73

4.1. VĚCNÝ ZÁMĚR 75

4.1.1. Hospodářská komora a Ministerstvo pro místní rozvoj 77

4.1.2. Rada vlády 77

4.1.3. Cíle rekodifikace v bodech 78

4.2. NÁVRH PARAGRAFOVÉ ZNĚNÍ NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA 79

4.2.1. Vztah ke správnímu řádu 80

4.2.2. Institucionální změny – zřízení Nejvyššího stavebního úřadu 80

4.2.3. Hmotné stavební právo a kategorizace staveb 82

4.2.4. Projektová dokumentace 83

4.2.5. Jediné řízení o povolení a sním související změny 86

5. ROZBOR ZMĚN POVOLOVACÍCH PROCESŮ NA KONKRÉTNÍCH PROJEKTECH 97

5.1. PŘÍKLADY POVOLOVACÍCH ŘÍZENÍ PODLE SOUČASNÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA 97

5.1.1. Projekt A – příklad UR+SP a odvolacího řízení 98

5.1.2. Projekt B – Příklad UR 104

5.1.3. Projekt B´ – Příklad SP 107

5.1.4. Projekt C – Příklad UR+SP 111

5.1.5. Projekt D – Příklad UR+SP a odvolací řízení *115*
5.2. ROZBOR ZMĚN POVOLOVACÍCH PROCESŮ PO REKODIFIKACI 121
6. ZÁVĚR **124**

1. Úvod

Tato diplomová práce se věnuje problematice současného povolovacího systému České republiky a jeho provázanosti se správním řádem, tzn. vztahu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

V teoretické části jsou vysvětleny základní termíny současné stavební legislativy a problematika stávajícího povolovacího systému České republiky. V práci jsou shrnuty a popsány jednotlivé povolovací procesy a stupně řízení, podle současného stavebního zákona s příslušnými zákonnými lhůtami. V délce stavebního řízení se umístila Česká republika až na 157. místě z celkem 190 hodnocených zemí světa, což vyplývá z žebříčku světové banky Doing Business. Průměrná délka pro získání potřebného povolení je uváděna 246 dní, oproti České republice mají rychlejší stavební řízení třeba v Polsku (153 dní), nebo Maďarsku (192 dní). Toto umístění ubírá České republice na atraktivitě a potvrzuje velmi špatný stav současné legislativy, kterým trpím především oblast developmentu, samotná města – kde je velký nedostatek bytů, a samotní občané. [1], [2]

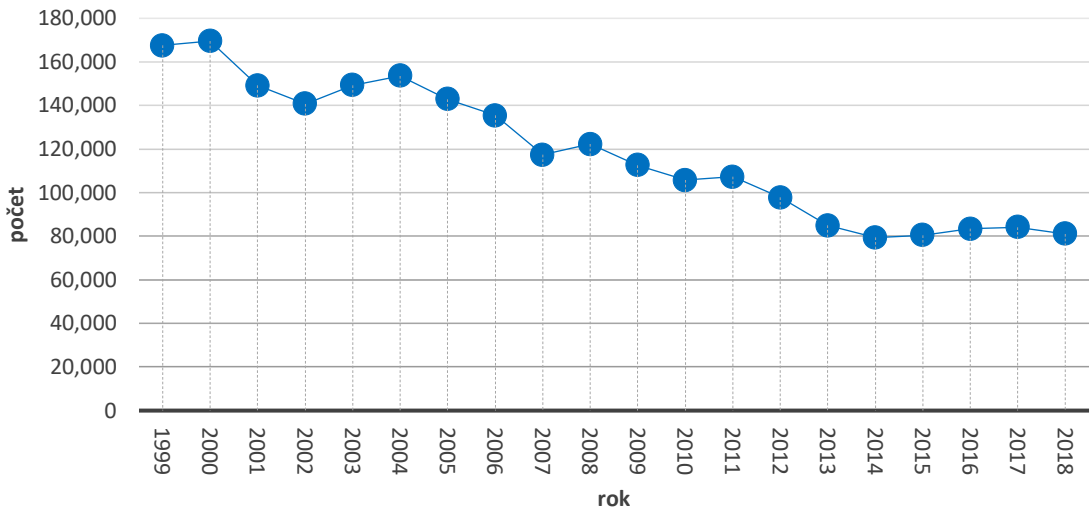
Druhá část diplomové práce je věnována novému stavebnímu zákonu, kdy se současná vláda rozhodla, vzhledem k tristní situaci na trhu s nedostatkem bydlení, zákon opravit. Současný stavební zákon 183/2006 Sb. prošel mnohočetnými novelami, které ovšem doposud neodstranily klíčové prvky, tak aby legislativa rychle a efektivně fungovala ve prospěch veřejného zájmu. Nový zákon ve formě věcného návrhu byl schválen Radou vlády v červnu 2019. Nyní se jedná o návrh paragrafového znění, který byl předložen v mezirezortním řízení v prosinci 2019. Ucelený návrh nového stavebního zákona by tak mohl být předložen na úřad vlády, paní ministryní pro místní rozvoj, v lednu 2020. Hlavní ambicí nového zákona je urychlit procesy povolování staveb, snížit počet dotčených orgánů, minimalizovat systémovou podjatost a zavést digitalizaci zrychlující celý proces. V práci jsou blíže popsány hlavní cíle nového zákona a potenciální hrozby z něho plynoucí. V účinnost by měl nový stavební zákon postoupit v průběhu roku 2021.

Cílem diplomové práce je identifikace nejčastějších příčin zpoždění reálných projektů, které vznikají v průběhu povolování. V závěru práce bude zhodnoceno, zda připravované změny novým stavebním zákonem tyto příčiny odstraní. Z praxe se jedná o příklady rezidenční výstavby na území hlavního města Prahy, na kterých jsem měla možnost se podílet během mého působení ve společnosti V Invest, a.s., jako specialista přípravy projektů junior.

2. Stavebnictví v ČR a současný systém povolování

Stavebnictví v Česku je významným odvětvím, které skomírá, a to i přesto, že v aktuálních datech dochází k jakémusi růstu, který je podpořen dostatkem zakázek. To i přesto, že ceny stavebních prací v letošním roce vzrostly v průměru o 4,5%. Tady ale sektor naráží na nedostatek pracovních sil. O tom svědčí z praxe mnoho situací, kdy se povede získat stavební povolení, ale poté je velkým problémem samotnou zakázku vytendrovat a získat zhotovitele stavby. V srpnu roku 2019 se začalo stavět o 3,1 % bytů více než roku 2018. Dokončeno bylo v srpnu 2019 také o 3,3 % více bytů než v uplynulém roce a stavební úřady vydaly 7356 stavebních povolení, což dělá meziročně o 1,1% více. V grafu č. 1 je uveden vývoj počtu vydaných stavebních povolení za jednotlivá léta v období 1999 – 2018. [3], [4]

Graf 1 Znázornění vývoje vydaných povolení od roku 1999-2018

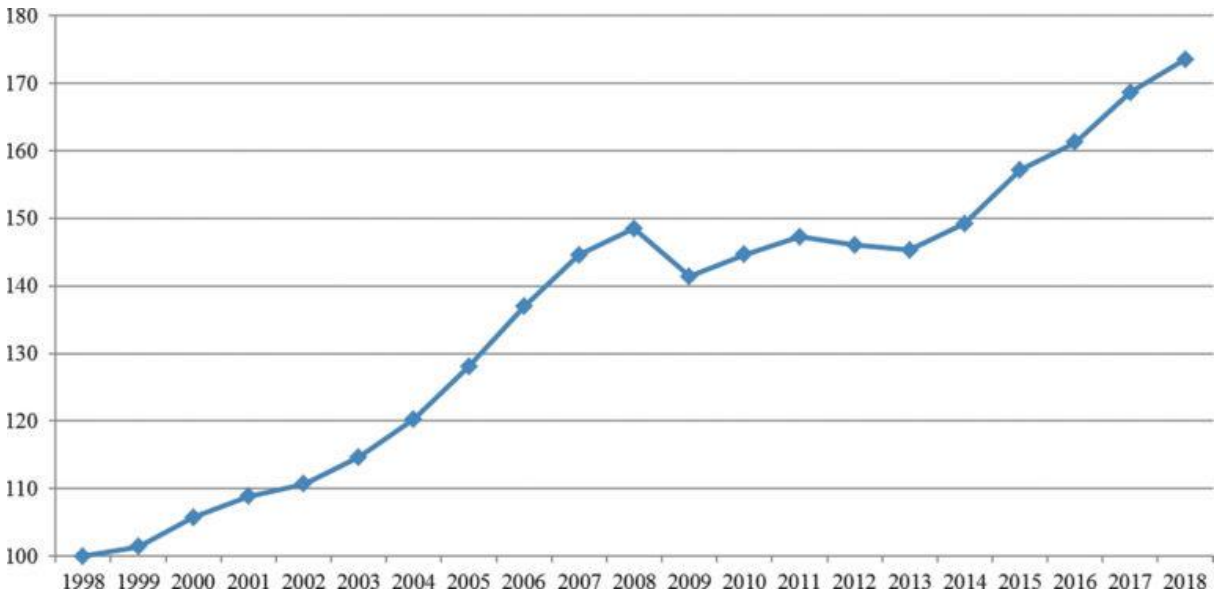


Zdroj: vlastní zpracování podle ČSÚ [4]

Pokles počtu stavebních povolení téměř na polovinu během dvou desetiletí však nenastal zjednodušováním administrativní zátěže, jak je deklarováno četnými novelami stavebního zákona č. 183/2006, ba naopak. Skutečnost je taková, že administrativní zátěž přibývala komplikovaností legislativy. Nelze ovšem tvrdit, že snižovaný počet stavebních povolení byl zaviněn pouze roztříštěností právních termínů a právních úprav. [39]

Za daný pokles mohou být zodpovědné systémové příčiny. Na základě příčinné souvislosti ekonomického cyklu by v případě hospodářského růstu, mělo docházet i k růstu v rámci stavebnictví a k jakési aktivitě stavebníků.

Graf 2 Indexový vývoj HDP v České republice v letech 1998 – 2018

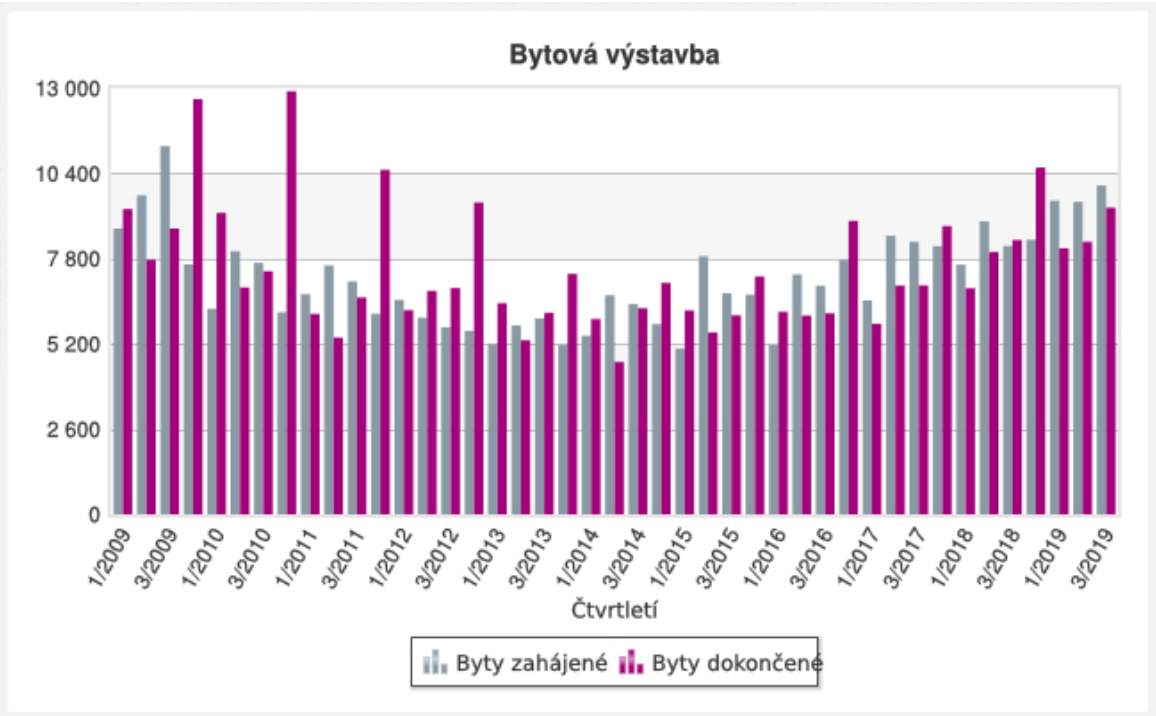


Zdroj: [39]

V současnosti dochází ale k zjevnému odporu, kdy dochází v Česku k ekonomickému růstu, ale počet vydaných stavebních povolení stagnuje, až klesá. Tento odpor je zjevný z grafu č. 2, kde je zobrazen indexový vývoj hrubého domácího produktu vůči ročnímu počtu vydaných stavebních povolení. Lze se tedy domnívat, že systém povolování staveb nepřispívá k růstu země, ale naopak tento růst zpomaluje. [39]

Pokud se podíváme na vývoj bytové výstavby v rámci celé České republiky, dle dat Českého statistického úřadu, dochází ve 3. čtvrtletí 2019 meziročně k růstu o 22,6%. Vývoj bytové výstavby za léta 2009 – 2019 je znázorněn v grafu č. 3. [40]

Graf 3 Vývoj bytové výstavby (čtvrtletně)

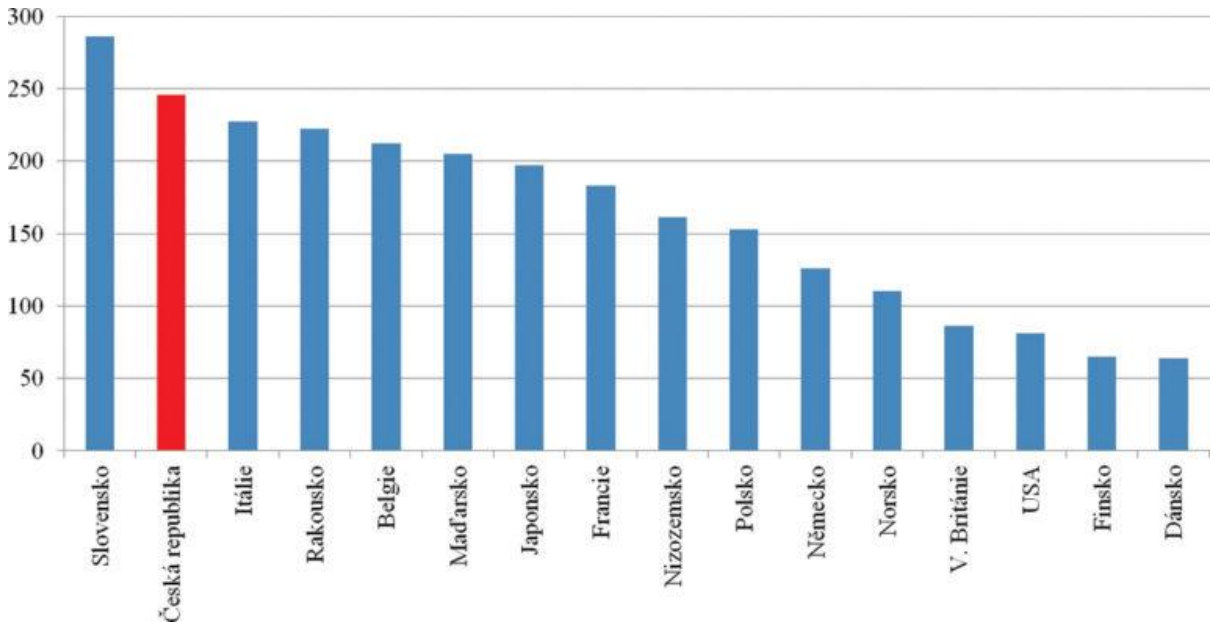


Zdroj: [41]

Tento aktuální stav, který se tváří pozitivně, může být jen chvilkovým, což stále dokládá velmi nízký počet dokončených bytů, které chybí především ve větších městech. Tato skutečnost vede k vysokému růstu cen nemovitostí a tedy k velmi špatné dostupnosti bydlení. U nových bytů se dále zvyšuje cena práce a stavebního materiálu. V tomto ohledu hraje velkou roli povolovací systém. Hlavní brzdou českého stavebnictví je podle odborníků především nekvalitní a komplikovaná legislativa. [1], [2]

Naše postavení je velmi špatné v porovnání s dalšími státy, což dokládá statistika světové banky Doing Business 2019 v tabulce č. 1, kde Česká republika obsadila až 157. místo ze 190 sledovaných zemí, v roce 2016 přitom ještě drželi 130. příčku. Současná délka stavebního řízení dosahuje v průměru 246 dní a je tak velkou brzdou naší ekonomiky. Přehled postavení ČR, mezi vybranými zeměmi roku 2018, je znázorněn v grafu č. 4. [1], [2]

Graf 4 Počet dnů potřebný pro získání stavebního povolení u vybraných zemí



Zdroj: [39]

Tabulka 1 Postavení ČR v rámci žebříčku Doing Business a délka řízení

rok	pořadí	doba trvání ve dnech
2013	86	120
2016	130	247
2019	157	256

Zdroj: Světová banka, studie Doing Business

Je ovšem důležité se na toto umístění v rámci žebříčku světové banky dívat kriticky a mít na vědomí, že data, na základě kterých se Česká republika takto umístila, jsou zákonné lhůty a vůbec není reflektováno, že se v ČR tyto lhůty často vůbec nedodržují. V Jižní Koreji stačí k povolení podle zákonných lhůt necelý měsíc, zatímco v Kambodži vydávají rozhodnutí téměř dva roky. [62]

Podle advokáta JUDr. Petra Svobody Ph.D. z katedry správního práva a správní vědy PFUK, který se vyjádřil k připravované rekodifikaci stavebního práva a k současné délce stavebního řízení v rámci pořadu Václava Moravce, není situace tak špatná, jak se zdá. Cituji „Žebříček světové banky vyjadřuje, nebo sčítá, zákonné lhůty a nevyjadřuje vůbec nic o průměrné délce povolovacích stavebních procesů v České republice. My nevíme, jak dlouho trvá průměrný povolovací stavební proces v České republice, protože Ministerstvo pro místní rozvoj tyto data nemá, navíc ročenka Doing Business zohledňuje kritéria pro stavbu skladů, ohavných hal v okolí hlavního města Prahy, kde samozřejmě ten nával na stavební úřady je enormní.“ Tvrzení, že průměrná délka povolovacího procesu v České republice je 246 dní, je tedy podle něj zavádějící. Konkrétní data ale bohužel nejsou známa. Argument, že délka povolovacího řízení trvá 246 dní, který se tváří jako zásadní pro připravovanou rekodifikaci stavebního práva, je tedy falešný. Pan doktor Svoboda ale zastává názor, že stavební zákon je složitý a byl velmi zkomplikován zejména dvěma novelami z roku 2012 a 2017, které přinesly obří paletu variant, na základě kterých stavební úřad může stavbu povolit. [49]

Ve skutečnosti tento proces v Česku může trvat mnohem déle, často se jedná i o mnoho let, co se týče bytových, či administrativních budov. U rodinných domů je situace jiná, a pokud stavebník doloží na stavební úřad souhlasy sousedů a kompletní projektovou dokumentaci je řízení daleko kratší. Důvodem dlouhých povolovacích procesů pro bytové a administrativní budovy jsou požadavky úřadů na dotčené orgány, kdy po nich mnohdy opakovaně požadují stanoviska k řadě aspektů v rámci povolovacího řízení a v případě jejich přezkoumání nejsou zákonem stanoveny žádné lhůty. Pro běžný bytový dům v České republice cesta od zajištění veškerých razítek a stanovisek, po vydané rozhodnutí, samotnou výstavbu a kolaudaci, trvá v průměru téměř 10 let. Samotná výstavba přitom zabere v průměru jen 1,5 až 2 roky. [11] [37]

Společnost Deloitte na základě sesbíraných dat zveřejnila průměrné skutečné doby jednotlivých fází řízení pro bytový projekt, zobrazeno v tabulce č. 2. [39]

Tabulka 2 Průměrné doby jedotlivých fází povolovacích procesů (Deloitte)

Předprojektová příprava	Průměrná doba mezi zahájením procesu EIA po jeho dokončení	Průměrná doba mezi dokončením EIA a vydáním územního rozhodnutí	Průměrná doba mezi vydáním územního rozhodnutí a vydáním stavebního povolení	Výstavba
1,7 roku	0,5 roku	1,7 roku	2,9 roku	2 roky
Celkem 8,8 roku				

Zdroj: [39]

Jakákoliv větší stavba musí projít posouzením vlivu na životní prostředí. Takové posouzení se nazývá EIA, kdy se jedná o jakousi studii, jejímž cílem je získat představu o výsledném vlivu plánovaného záměru na životní prostředí. Pakliže je vyhodnoceno, že je stavbu vhodné realizovat, případně stanoveno za jakých podmínek, musí dále předmětný projekt projít územním řízením a následně stavebním řízením, kde se vychytají technické záležitosti.

Jako podklad pro všechna tato řízení jsou vyjádření dotčených orgánů, jejichž nashromáždění trvá několik měsíců a to v ideálním případě, většinou mnohem déle. Výjimkou nejsou případy, kdy si taková vyjádření dotčených institucí protiřečí.

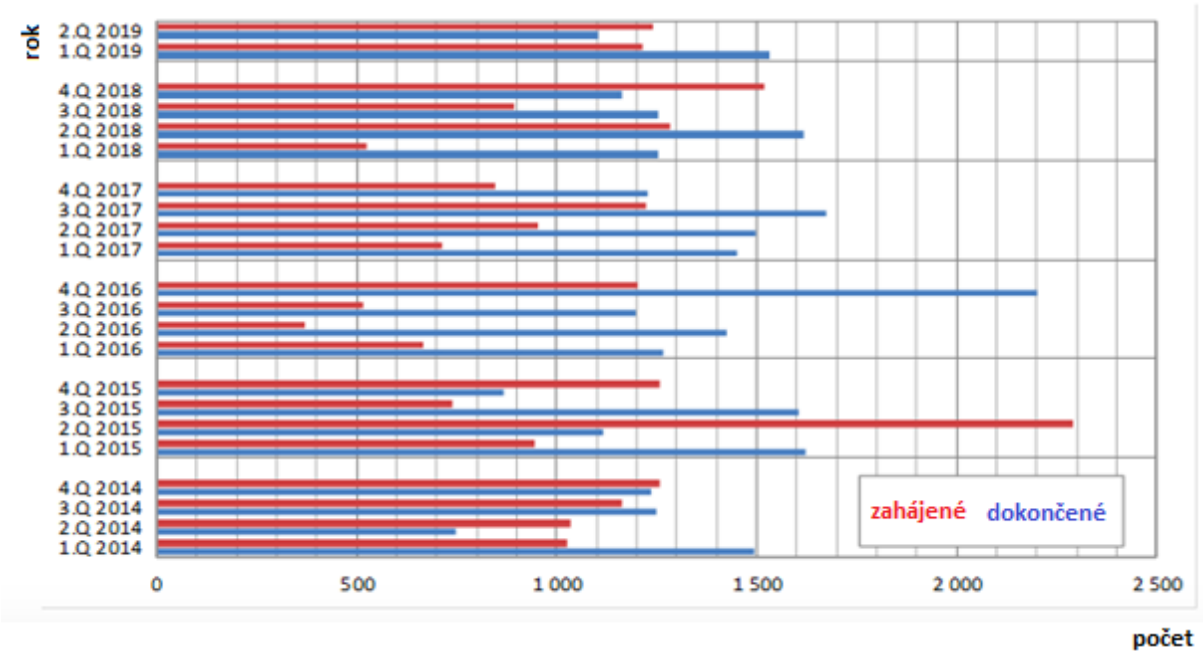
Největším problémem současné doby se ale zdá býti možné odvolání k projektu téměř s čímkoli a téměř v jakékoli fázi stavby, což současná legislativa dovoluje. Mnohdy se ovšem jedná o vykonstruovaná odvolání, jejichž cílem je pouze danou stavbu zdržet. Výjimkou nebývají ani situace, kdy se jedná o odvolání kvůli zřejmé nesprávnosti v rozhodnutí, jako jsou překlepy, stavba se tím však pozdrží o měsíce až roky. Překvapením není ani to, kdy si stěžovatel konkrétně nadiktuje podmínky, za jakých své odvolání vezme zpět a stavbu tak nechá běžet. [36]

Povolovací procesy v České republice se řídí zákonem č. 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním rádu, dále jen „stavební zákon“. Jako i v mnoha jiných odvětvích, tak i ve stavebnictví, je jedním z největších problémů přílišná byrokracie, která je dána velmi komplikovanou legislativou. Stavební zákon, jak ho známe dnes, již prošel čtyřiadvaceti novelami. Průměrně tedy dochází k novelizaci každého půl roku. Těmito postupnými úpravami legislativy se tedy vytvořilo jedno z nejvíce komplikovaných stavebních řízení na světě. Tvorba stavebního zákona je v kompetencích Ministerstva pro místní rozvoj. [7]

Co se týče bytové výstavby v rámci hlavního města Prahy, dochází v prvním pololetí roku 2019 k poklesu počtu vydaných stavebních povolení a ohlášení o 7,4 %.

Naopak průměr v celé ČR vzrostl o 5,8 %. Na obrázku č. 1 je znázorněn počet zahájených a dokončených bytů v hl. m. Praze za období 2013 – 2019.

Obrázek 1 Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze 2013 - 2019



Zdroj: [6]

V Praze je akutní nedostatek bydlení, aktuálně schází více jak 20 tisíc bytových jednotek. Došlo ovšem k meziročnímu nárůstu, který vyšplhal o 35,9 %, což odpovídá 2 457 bytovým jednotkám, u kterých byla v prvním pololetí roku 2019 zahájena výstavba. Ve stejném období roku 2018 byla zahájena výstavba u 1 808 bytových jednotek, což je celkově o 649 bytových jednotek méně, než v roce předešlém. Posledním rokem, který předčil rok 2019, byla naposledy první polovina roku 2015, kdy byla zahájena výstavba u 3 234 bytových jednotek. [6]

Z celkového počtu 2 457 bylo v procesu nové výstavby 2 180 bytových jednotek, a zbylých 277 se týkala pouze změna stavby. V rodinných domech se celkový počet zahájených staveb vyšplhal na 187, což odpovídá meziročnímu poklesu o 13,4 %. Výstavba nových jednotek v bytových domech převažovala a zastavila se na celkovém počtu 1 990. [6]

V první polovině 2019 se dokončilo o 8,2 % bytů méně než v roce předešlém, celkově se jednalo o 2 634 bytových jednotek. Meziroční prodej nových bytů klesl dokonce o 12,1 %,

čemuž odpovídá 2 734 prodaných jednotek. Průměrná cena se vyšplhala na 100 611 Kč/m2, což znamená nárůst cen o 5,2 %. Vzhledem k nedostatku nových projektů a podle všech ukazatelů bude s největší pravděpodobností i nadále pokračovat pokles nabídky bytových jednotek na pražském trhu a očekává se 4 600 - 4 800 prodaných bytů. V roce 2018 se přitom prodalo o 5 000 prodaných bytů a předchozí rok pak 5 500. [5], [6]

Společnost Deloitte sestavila žebříček počtu prodaných bytových jednotek, k vidění v tabulce č. 3. Na prvních třech příčkách se umístili: Central Group s 381 prodanými jednotkami, FINEP s 319 jednotkami a Pražská správa nemovitostí se 141 jednotkami, což celkově tvořilo 30,8 % všech prodaných bytů za první pololetí roku 2019 na pražském trhu. Společnost Central Group obsadila první příčku i v první polovině roku 2018. [5]

Tabulka 3 Počet prodaných bytů v Praze (první polovina roku 2019)

Pořadí	Firma	Počet bytů	Podíl (v %)
1.	Central Group	381	13,9
2.	FINEP	319	11,7
3.	Pražská správa nemovitostí	141	5,2
4.	YIT	139	5,1
5.	Metrostav Development	135	4,9
6.	Vivus	119	4,4
7.	Horizon Holding	111	4,1
8.	AFI Europe	100	3,7
9.	Acord Invest	99	3,6
10.	Skanska Reality	59	2,2
11.	CPI Group	53	1,9
12.	Edifice Krejcárek	45	1,6
13.	Penta Investments	43	1,6
14.	KKCG Real Estate	41	1,5
15.	Akro Real	37	1,4
16.	Crestyl	35	1,3
17.	JRD	35	1,3
18.	Geosan Development	34	1,2
19.	Lipnická	33	1,2
20.	Gartal	31	1,1
20.-30.	-	20-29	0,7-1,1

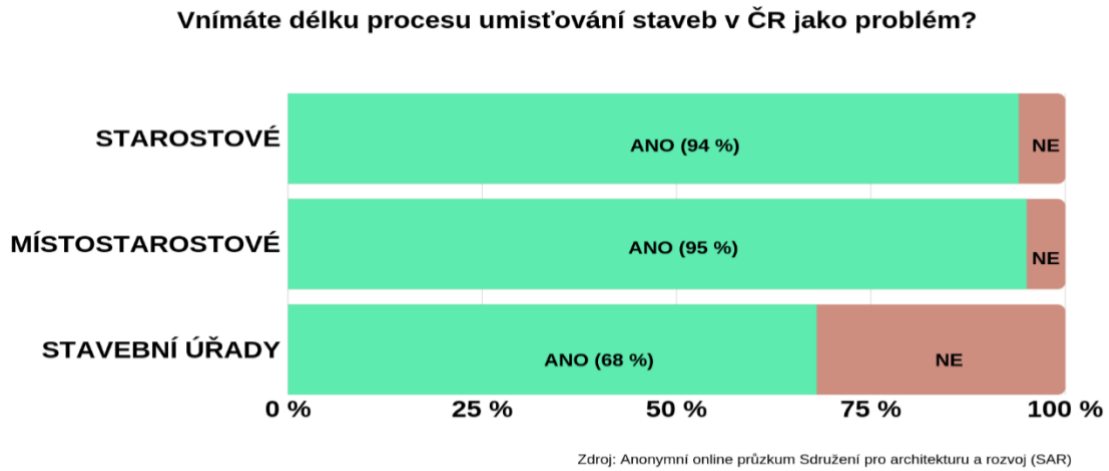
Zdroj: Vlastní zpracování dle [5]

Dispozičně atraktivní byly bytové jednotky 2+KK a 2+1 s celkovým podílem dvou pětin, naopak podíl čtyřpokojových bytů jen 8,5 %. Klesla i průměrná velikost bytových jednotek o 5,4 %, a to na 60 m2. [5]

Sdružení pro architekturu a rozvoj („SAR“) zpracovalo zajímavou analýzu k průtahům povolování staveb. Z něhož vyplývá, že délku procesu jako problém povolování vnímá intenzivněji samospráva než státní správa zobrazeno v grafu č. 5. Dále vyplynula, zajímává okolnost, kdy skoro polovina stavebních úřadů nesleduje délku řízení v rámci svého úřadu, k vidění v grafu č. 6. [37]

SAR je teamem odborníků z oboru stavebnictví, architektury, ekonomiky a práva, kterému není lhostejná současná paralýza stavebního rozvoje České republiky. [38]

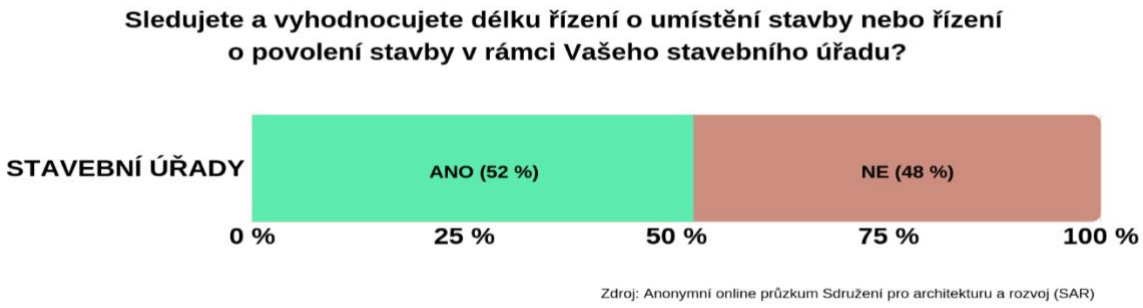
Graf 5 Anketa - vnímání délky procesu umisťování staveb v ČR jako problém



Zdroj: [37]

Dotazováno se bylo developerů, investorů, představitelů samosprávy v rámci jednotlivých městských částí hlavního města Prahy a vedoucích stavebních úřadů.

Graf 6 Anketa - sledování délky povolovacích řízení v rámci SÚ



Zdroj: [37]

2.1. Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

Povolovací procesy v České republice se řídí dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje úpravy ve věcech územního plánování (dle § 1 odst. 1) – zejména cíle a úkoly územního plánování, řídící soustavu orgánů, nástroje územního plánování, aj. Ve věcech stavebního řádu (dle § 1 odst. 2 a odst. 3) dále upravuje povolování staveb, jejich užívání a odstraňování, pravomoci stavebních úřadů, oprávnění autorizovaných inspektorů a povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Vzhledem k čemuž dále stanovuje podmínky a požadavky na projektovou činnost a provádění staveb, tak aby byly chráněny veřejné zájmy. Stávajícímu zákonu o územním plánování a stavebnímu řádu předcházel zákon vydán pod číslem 50 v roce 1976, který byl v platnosti po třicet let.

Úpravy a tvorbu stavebního zákona má v gesci **Ministerstvo pro místní rozvoj** společně s dalšími právními úpravami a zákony, jako např. zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě č. 184/2006 Sb., nebo např. vyhlášku o dokumentaci staveb č. 499/2006 Sb., kde je obsaženo, jaká dokumentace je vyžadována v jednotlivých řízeních. Dále třeba zákon č. 360/1992 Sb. o výkonu a povolání architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě. [8]

Stavební zákon, jak ho známe dnes, již prošel čtyřiadvaceti novelami, jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole. Průměrně tedy dochází k novelizaci každého půl roku. V České republice není kladen důraz na kvalitní zákony, které budou v platnosti několik desítek až stovek let, ale na tzn. krátkodobé zákony, kdy již v době jejich projednávání se jeví potřeba jejich novelizace. Zvláště u stavebního zákona je však důležité jeho kvalita a stabilita pro funkční celek územního rozvoje. [7]

Podstatné změny přinesla novela č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 2018. Novelou byla změněna některá ustanovení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, zákona o ochrany přírody a krajiny, či soudního řádu správního a dalších více než 40 různých zákonů, přinesla také změny ve výkonu veřejné zprávy, viz § 13, 15 a 16 stavebního zákona.

Novela například zásadně zjednodušila povolování rodinných domů, kdy v případě, že se jedná o záměr s nejvýše jedním podzemním podlažím do hloubky 3 metry, dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, postačí k povolení pouze územní souhlas s ohlášením. Pro užívání a zápis rodinného domu do katastru následně není potřeba ani kolaudace. To dokonce platí pro domy s jakoukoliv výměrou podlahové plochy, jelikož byla zrušena podmínka

maximální výměry 150 m2. Zjednodušený proces lze tedy využít i u stavebních záměrů o větším půdorysu. [13], [14], [48]

Novelou dále došlo k zavedení „sloučeného řízení“ §94j – 94p (společné územní a stavební řízení), kdy smyslem bylo zavedení jednoho stavebního řízení, k jehož přezkumu se lze případně domáhat pouze jedním přezkumným řízením, a celý proces tak urychlit. Nově vzniklými instituty jsou také územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí dle §94a – 94i, či společné územní a stavební řízení s posuzováním vlivů na životní prostředí podle §94q – 94z. V tomto smyslu se však novela nedotkla problematiky dotčených orgánů a závazných stanovisek, kde jsou stavebníci stále nuceni obstarávat stanoviska od jednotlivých dotčených orgánů. [13], [14], [48]

Negativní změnou byla vnímána zavedená povinnost orgánu územního plánování k vydávání závazného stanoviska, co do souladu s územním plánem, kdy se až po účinnosti novelizovaného stavebního zákona zjistilo, jak k velkému problému dochází z hlediska zátěže pro příslušné úřady. Tento neúnosný stav tedy musel být obratem řešen novelou stavebního zákona ze srpna 2018, zákon č. 169/2018 Sb. Podle níž se reguloval výčet staveb, pro které je takové závazné stanovisko vyžadováno. Tato situace ovšem svědčí o jisté neefektivnosti, pokud přijatá novela musela být měněna již po 8 měsících. [32]

Poslední novelou účinnou od 1. září 2018 je tedy novela č. 169/2018 Sb., kterou je měněn zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů došlo ke změně v rámci stavebního zákona k omezení povinností orgánu územního plánování. Tzn., jak již bylo řečeno, orgán územního plánování se nemusí vyjadřovat k určitým typům staveb např. ke stavbám reklamního a informačního zařízení o celkové ploše do 0,6 m^2 umisťovaného mimo ochranná pásma pozemních komunikací, stožárům pro vlajky do výšky 8 m a dále **dle § 96b.** [8]

Schvalovací postupy, které jsou upravovány stavebním zákonem, můžeme rozdělit do dvou základních částí:

- **Územní proces**, kdy stavbu musíme nejprve umístit v rámci zájmového území s respektem vůči územnímu plánu a dalším předpisům v dané lokalitě. Kromě staveb nevyžadujících územní rozhodnutí podle § 92 SZ, ani územní souhlas dle § 96, jako stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2, nebo terénní úpravy stanovené v § 80 odst. 3 písm. a) – d), je třeba vypracovat dokumentaci pro územní rozhodnutí a projít procesem územního řízení. Pro stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) – e) postačí územní souhlas. [15]
- **Stavební proces**, kdy stavbu musíme povolit. Tento stupeň povolení nemusí postupovat stavby podle § 103 stavebního zákona, popřípadě pro ně postačí tzv. ohlášení dle § 104 SZ. Náležitosti dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení jsou obdobné. Z hlediska procesu je však postup ohlášení stavby mnohem jednodušší než stavební řízení. [15]

Jednotlivé povolovací procesy provázané s paragrafy budou rozebrány v kapitole 3.

Vliv na stavební a územní řízení mají ovšem i další ministerstva, jímž zvláštní právní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů. Jsou to například: [24]

- **Ministerstvo pro životní prostředí** prostřednictvím zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nebo zákonem o vodách (tzn. vodní zákon) č. 254/2001 Sb.
- **Ministerstvo dopravních staveb** zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, nebo vyhláškou č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu** například zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- **Ministerstvo vnitra** zákonem č. 500/2004 Sb. správní řád. Jeho vztah se stavebním zákonem je více rozebrán v následující kapitole 2.1.1.

2.1.1. Vztah správního řádu a stavebního zákona

Správní řád 500/2004 Sb. je důležitým zákonem, který úzce souvisí se stavebním zákonem a upravuje jeho ustanovení ve věcech, které jím nejsou stanoveny. Jeho úpravy jsou v gesci Ministerstva vnitra. Vztah správního řádu a stavebního zákona vyplývá z ustanovení § 192 odst. 1 stavebního zákona, které zdůrazňuje subsidiaritu správního řádu. To znamená, že pokud stavební zákon, jako speciální právní úprava, nestanoví jinak, budou na postupy a řízení použity ustanovení správního řádu. Musí být ovšem voleny taková příslušná ustanovení správního řádu, které souvisí s danou situací a lze je pro ni použít. [8], [16]

Totéž je zakotveno v § 1 odst. 2 č. 500/2004 Sb. správního řádu, který má však velmi širokou působnost, a proto se o něm mluví jako o obecném předpisu, který se uplatňuje na všechna správní řízení, kde v oblasti veřejné správy rozhodují orgány státní správy o právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech občanů a organizací v oblasti veřejné správy. Jelikož se správní řád věnuje obecně širokému okruhu vztahů, jsou stanoveny další zákony, které řeší společenské vztahy ve specifických oblastech do hloubky a konkrétněji, díky čemuž mají před správním řádem aplikační přednost. Pokud je tedy ve zvláštním zákoně (např. stavebním zákoně) zvláštní právní úprava, má přednost před právní úpravou obecnou (správní řád). To znamená, že procesní úprava stavebního zákona tak bude mít vždy přednost před správním řádem. [18], [17]

Správní řízení, jako územní a stavební řízení, provádějí orgány státní správy, jakými jsou stavební úřady. Ti při výkonu své pravomoci jsou povinni postupovat dle zásad, která plynou z úvodních ustanovení správního řádu. Za další subjekty působící v těchto řízeních považujeme jednotlivé účastníky řízení, ať je to žadatel, nebo třeba vlastník pozemku nebo stavby, kterého se věc dotýká a dotčené správní orgány, které hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. [8]

Státní správu v rámci českého stavebnictví vykonávají v přenesené působnosti orgány územní samosprávy. Územní samosprávou je prostorově funkčně vymezený celek, kterému je uděleno právo samo rozhodovat v rámci svých kompetencí. Příkladem územní samosprávy v ČR jsou obce jako základní samosprávný celek a kraje jako vyšší územní samosprávný celek. Samosprávné celky vytvářejí vlastní orgány, jejichž prostřednictvím je výkon samosprávy uskutečněn. V jejich kompetenci je také vydávání podzákonných právních předpisů. [27]

Stavební úřady jako samosprávné celky jsou právní úpravou stavebního zákona děleny dle jejich věcné působnosti na: [9], [22]

- **obecné podle § 13**

  např. MMR, Krajský úřad, Magistrát hl. m. Prahy a úřady městských části hl. m. Prahy, pověřené obecní úřady, aj.

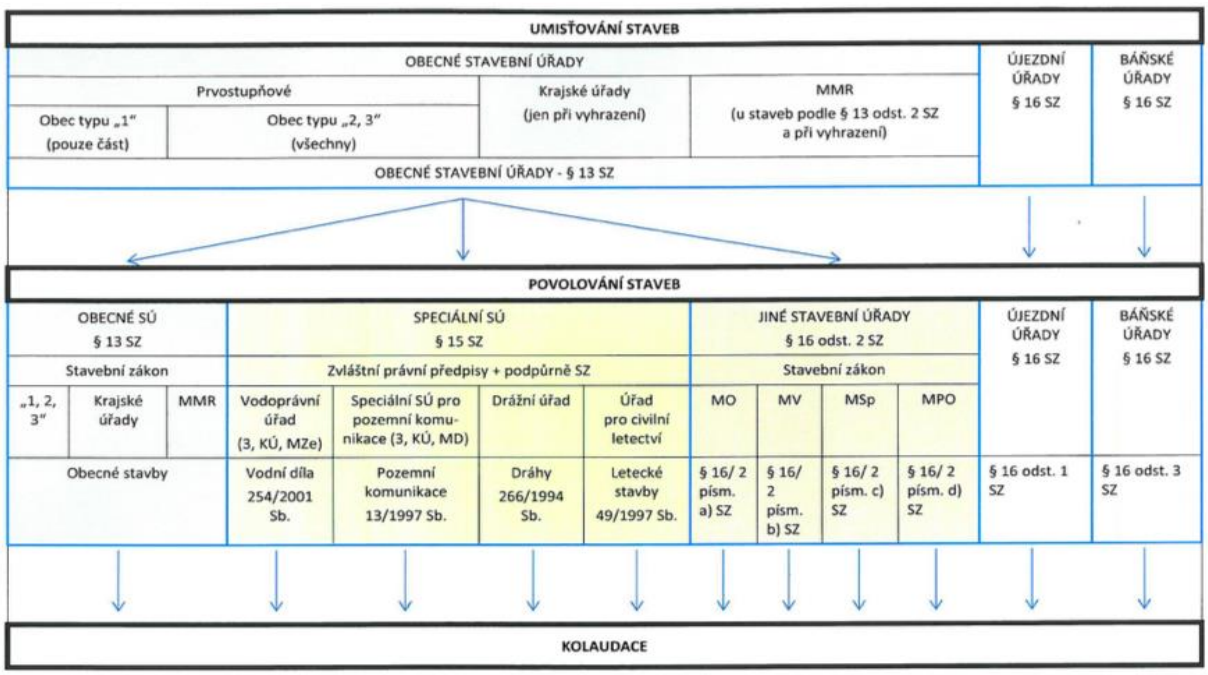
- **speciální § 15**

  např. Úřad pro Civilní letectví u staveb letectví, Drážní správní úřady u staveb drah a na dráze, Vodoprávní úřady, Silniční správní úřady u staveb dálnic, místních komunikací, aj.

- **vojenské a jiné stavební úřady § 16,** jedná se o újezdní úřady, které vykonávají působnost na území vojenských újezdů a to včetně pravomoci ve věcech územního rozhodování. Jinými úřady také mohou být ministerstva, např. Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu, nebo třeba Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování a transportu.

Rozlišeny jsou podle správních řízení, o kterých rozhodují. Organizační struktura státní správy vůči stavebnímu zákonu je znázorněna na obrázku č. 2. Tato práce se zaměřuje v následujících kapitolách na obecné stavební úřady, které vykonávají správní činnost v rámci povolovacích procesů pozemních staveb, jako obecných staveb.

Obrázek 2 Organizační struktura státní správy dle současného stavebního zákona



Zdroj: Seminář BOVA [7]

V rámci novely č. 225/2017 Sb. došlo mimo jiné k úpravám těchto ustanovení, kdy například podle § 13 stavebního zákona Ministerstvo pro místní rozvoj ztrácí působnost k vydání územního rozhodnutí v prvním stupni. Kraj již nemá možnost zřizovat nový stavební úřad na obecním úřadě obce se základní působností a obecný stavební úřad ztrácí působnost u nově pojatého společného řízení k územnímu řízení o umístění stavby. [35]

Podle rozsahu výkonu státní správy lze rozdělit obce: [23]

- Obce typu „1“ se rozumí **běžný obecní úřad, který** vykonává základní rozsah samosprávy. Jde o obce označované jako „jednotkové“ či obce I. stupně.
- Obce **s pověřeným obecním úřadem –** jde o obce typu „2“, které vykonávají mimo základní rozsah samosprávy další státní správu pro správní obvod zahrnující více obcí. Jde o obce II. stupně. (často se jedná o města)
- U obcí s ještě větší rozšířenou působností a **s obecním úřadem,** jde o obce, které se označují jako tzv. malé okresy či obce III. stupně.

Ústředním orgánem, který má na starosti fungování obcí a krajů je Ministerstvo vnitra. V ČR se jedná o 714 obecných úřadů, 606 speciálních úřadů a 4 vojenské. [49]

Dalším z orgánů veřejné správy, který zastává kromě úloh samosprávy uložené mu zákonem, také státní správu v přenesené působnosti, je **Krajský úřad**. Krajský úřad se dělí na odbory a oddělení a v jeho čele stojí ředitel, který je zaměstnancem kraje a zodpovídá za úkoly svěřených úkolů v samostatné i přenesené působnosti. Jednotlivé odbory a jejich oddělení řídí vedoucí. [42]

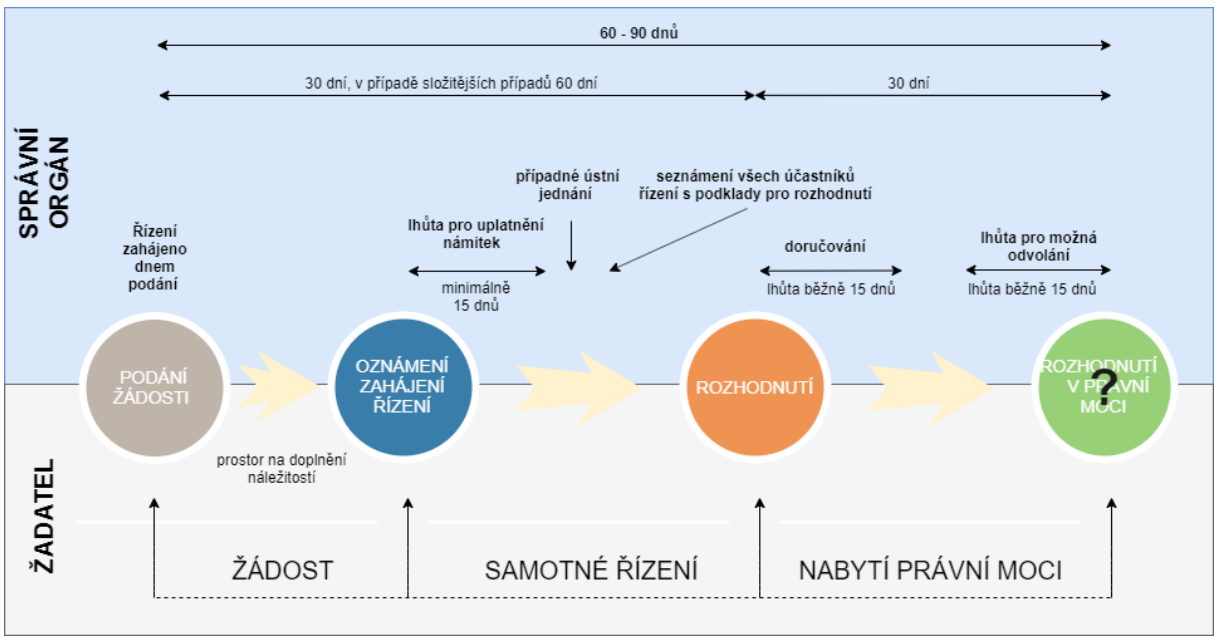
Ústředním orgánem státní správy je **Ministerstvo pro místní rozvoj,** v současné době pod vedením ministryně Kláry Dostálové. Ministerstvo bylo zřízeno s účinností 1. listopadu 1996 zákonem č. 272/1995Sb., který vymezuje základní působnost ministerstva. Ministerstvo se zaměřuje na regionální politiku, rozvoj a politiku bydlení, územní plánovaní a stavební řád, nebo třeba na cestovní ruch a pohřebnictví. [43]

Vztah a působnost Ministerstva pro místní rozvoj v rámci plánované rekodifikace je detailně rozebrán v kapitole 4.1.1.

Jak probíhá správní řízení?

Správní řízení je znázorněno ve schématu č. 1. **Zahájení řízení** provádí stavební úřad na základě žádosti např. o územní rozhodnutí, nebo sám tzn. z úřední moci, na základě podnětů, například řízení o odstranění černé stavby. Zahájení řízení z moci úřední vychází z § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, kde je uvedeno, že správní orgán je povinen přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. [19], [20]

Schéma 1 Průběh správního řízení



Zdroj: Vlastní zpracování

Řízení je zahájeno dnem, kdy žádost byla podána místně příslušnému správnímu orgánu, § 44 odst. 1, správního řádu. Řízení z moci úřední je zahájeno tehdy, kdy správní orgán oznámí zahájení řízení všem účastníkům podle § 27 odst. 1, správního řádu. Po samotném zahájení přichází na řadu **samotné řízení**, kdy účastnici mohou nahlížet do spisu, uplatňovat své námitky, posudky, vznášet připomínky a stanoviska, případně se účastnit ústních jednání, od kterých však může stavební úřad upustit a nekonají se vždy. Pak je tedy stanovena lhůta, po kterou lze námitky, posudky, aj. uplatňovat. V případě podání námitek po uplynutí této lhůty, nebude k nim již posléze přihlíženo. [19]

Účastníci řízení jsou obecně definováni dle § 27 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu. Jedná se o žadatele a dotčené osoby, jichž se rozhodnutí týká, nebo jejichž práva mohou být rozhodnutím dotčeny. Pro územní a stavební řízení jsou účastníci řízení definováni stavebním zákonem samostatně pro každé řízení zvlášť. Pro územní řízení je účastník definován podle § 85 a pro stavební povolení dle § 109 stavebního zákona. [19]

Po uplatnění práv účastníků řízení, **zveřejní stavební úřad podklady k rozhodnutí**. K těmto podkladům se opět mohou účastníci vyjádřit, nevzniká tu však již povinnost stavebnímu úřadu k těmto vyjádřením přihlížet a nemusí být v rámci rozhodnutí vůbec zohledněna. [19]

Následně na základě všech zjištěných skutečností, přijatých stanovisek a námitek, vydá správní orgán předmětné **rozhodnutí,** které se musí skládat z výroku, odůvodnění a poučení o odvolání. Správní orgán by měl vydat rozhodnutí, tak aby plnil lhůty podle § 71 správního řádu, který říká, že by mělo být vydáno rozhodnutí bez zbytečného odkladu a to nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení, případně až 60 dnů v případě ústního jednání, nebo místního šetření, výjimečně v době prodloužené lhůty na dobu nezbytnou pro doplnění např. znaleckých posudků. Rozhodnutí nabývá účinnosti dnem nabytí právní moci, zpravidla do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení. Podle § 68 odst. 5 správního řádu nesmí chybět v rámci náležitostí rozhodnutí právě „*poučení, zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě je možno tak učinit, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje a u kterého správního orgánu se odvolání podává.“* V častých případech dochází k **přerušení řízení,** viz § 64 správního řádu, pro neúplné podání (kdy si správní orgán vyžádá doplnění podkladů), nebo je **řízení zastaveno** podle § 66 správního řádu, kdy např. žádost nebyla právně přípustná, nebo byla žadatelem vzata zpět. V případě přerušeného řízení to znamená, že po celou dobu přerušení neběží žádné lhůty pro vydání rozhodnutí ani pro jiné dílčí úkony. [19], [17]
Rozhodnutím jsou stanoveny práva a povinnosti, proti nimž je možné se odvolat. Oproti tomu proti usnesení (např. přerušení řízení, vyžádání si podkladů), to není vždy možné.

Účastníci řízení se mohou vůči rozhodnutí vymezit například takto: [19]

- **Odvoláním** proti výrokové části podle § 81 odst. 1 ve spojení § 83 odst. 1 správního řádu, které musí být podáno ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Písemnost se běžně považuje za doručenou 15. dnem ode dne jejího vyvěšení na úřední desce. Pokud odvolací orgán dané rozhodnutí potvrdí, není již možné se proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu.
- **Rozkladem,** podle § 152 správního řádu, čímž se rozumí odvolání vůči rozhodnutí ústředního správního orgánu (např. ministerstva). Jelikož takovému úřadu není nikdo nadřazen (kromě vlády, která nepůsobí jako správní úřad), rozhoduje o rozkladu osoba stojící v jeho čele (například ministr nebo vedoucí jiného ústředního správního úřadu), a to na nezávazný návrh rozkladové komise. Rozhodnutí může být v rámci řízení o rozkladu zrušeno nebo změněno, a to „pokud se tím plně vyhoví rozkladu a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků, ledaže s tím všichni, jichž se to týká, vyslovili souhlas“ podle § 152 odst. 6 písm. a), nebo je rozklad zamítnut. [47]
- **Zadáním podnětu k přezkumu** – v tomto případě může být podán podnět nadřazenému úřadu, který dle svého uvážení přezkum zahájí, nebo nikoliv a to podle § 42 správního řádu. Přezkumné řízení je tedy zahajováno z moci úřední. Zadání podnětu k přezkumu lze v případě nesouhlasu s rozhodnutím správního orgánu, u kterého se domníváme, že jde o rozhodnutí v rozporu s právními předpisy. Toto rozhodnutí musí být v právní moci, nebo alespoň předběžně vykonavatelné podle § 74 správního řádu. Nelze přezkoumávat rozhodnutí vydaná v přezkumném řízení. Podnět k provedení přezkumu může podat kdokoli. Při přezkumném řízení je zkoumáno, zda byly v řízení porušeny právní předpisy podle ustanovení § 94 správního řádu. [46]
  Před účinností novely č. 225/2017 bylo možné také podat podnět k přezkumu přímo proti závaznému stanovisku podmiňující výsledné rozhodnutí podle § 149 správního řádu. Nyní se však již nelze domáhat takového přezkumu přímo závazného stanoviska, ale až vůči výslednému rozhodnutí, v rámci něhož lze zrušit nebo změnit nezákonné závazné stanovisko. Více k tématu přezkoumání závazných stanovisek je rozebráno v kapitole 2.1.4.

- **Žalobou, kde** je podmínkou již proběhlé **předchozí odvolání nebo rozklad**. Žalobu je totiž možné podat vždy až po vyčerpání řádně opravných prostředků. Pokud odvolání není podáno, není možné se již následně domáhat ochrany svých práv u soudu. Žalobu je nutné podat do 2 měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího orgánu. Žaloba musí obsahovat náležitosti podle § 71 soudního řádu správního č.150/2002 Sb.
- **Návrhem na obnovu řízení,** který je možný zejména pokud vyjdou najevo nové skutečnosti ve věci, kdy mohou ovlivnit výsledek rozhodnutí.

Dle § 192 odst. 2 stavebního zákona může být jakékoli opatření, vyplývající ze správního řízení, vydané orgánem obce nebo krajů, přezkoumáno, a to buď příslušným krajským úřadem nebo ministerstvem. Přezkum je možný pouze ve lhůtě jednoho roku od právní moci rozhodnutí ve věci, a to dle lhůt § 96 správního řádu. [16], [17]

Pakliže úřad nekoná dle stanovených povinností a lhůt, tzn., nezahájí řízení, i když existuje zákonný důvod, proč by zahájeno být mělo, nebo trvá řízení nepřiměřeně dlouho, lze se bránit takto: [19]

- **Žádost k nařízení opatření proti nečinnosti**, který se podává nadřízenému orgánu
- **Žaloba na ochranu proti nečinnosti správního orgánu**

Nadřízený správní orgán poté může nařídit nečinnému správnímu orgánu, aby jednal, přičemž mu stanoví lhůtu, v rámci které musí daný krok učinit. Rozhodnutí přitom může vydat i sám nadřízený úřad místo nečinného správního orgánu, nebo pověřit jiný správní orgán vedením daného řízení. [19]

2.1.2. Dotčené orgány státní správy a vlastníci inženýrských sítí

Správními orgány a dalšími orgány veřejné moci jsou dotčené orgány státní správy, vlastníci inženýrských sítí a jiné orgány, kterým postavení dotčeného orgánu přiznává zákon podle § 136 odst. 1 správního řádu. Přísluší jim vydávání závazných stanovisek nebo vyjádření, které jsou podkladem rozhodnutí správního orgánu. Závazné stanovisko je podle § 149 odst. 1 správního řádu, úkonem učiněného správním orgánem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu a slouží tak jako podklad pro správní rozhodnutí. Problematika závazného stanoviska bude detailněji rozebrána v kapitole 2.1.3. [9], [21]

S roztříštěností právní úpravy v ČR souvisí i problematika vyjadřování právě dotčených orgánů. Dotčených orgánů je obrovské množství a výčet požadovaných pro podklad správního řízení se liší dle dané lokality. Žadatel o umístění či povolení stavby musí předložit řadu závazných stanovisek např. z hlediska ochrany životního prostředí, vod, ovzduší, zemědělského půdního fondu, energetiky, památkové péče, pozemních komunikací, odpadů, apod.

Kromě závazných stanovisek si stavebník musí vyžádat i velké množství vyjádření vlastníků inženýrských sítí k dané lokalitě, aby se vymezil vůči budoucí kolizi záměru s vedením inženýrských sítí v daném území. Jako velkou výhodu spatřuji v systému www.mawis.eu, který shromažďuje informace o vyskytujících se sítích v rámci ČR a je jednoduché přes tento systém vyfiltrovat žádosti o vyjádření konkrétním vlastníkům sítí, které se v lokalitě daného záměru skutečně vyskytují. Může se jednat o vedení trubní, metalické, optické, aj. V případě vzniklého střetu, vydá vlastník inženýrské sítě nesouhlasné vyjádření, kdy je potřeba se dohodnout na řešení (případně přeložení sítě). Nebo je vydáno vyjádření souhlasné, podmiňující záměr podmínkami, které musí být splněny. Veškeré tyto vyjádření se doloží stavebnímu úřadu, společně se závaznými stanovisky.

Pokud dotčený orgán vydá stanovisko nesouhlasné, není možno žádosti stavebníka o umístění či povolení stavby vyhovět. Ve většině případů vydá dotčený orgán podmínky, za kterých s danou realizací záměru souhlasí.

Informaci o výčtu dotčených orgánů poskytne stavební úřad na základě žádosti o územně plánovací informaci, kde sdělí žadateli konkrétně výčet dotčených orgánů a dále ho informuje o souladu plánovaného záměru s územně plánovací dokumentací dané lokality. Žádost o územní informaci se řídí dle § 21 stavebního zákona a lhůta pro poskytnutí vyjádření

stavebního úřadu je 30 dní, ve zvlášť složitých případech až 60 dní. Lhůta pro vydání územně plánovací informace je dána § 71 správního řádu. Podání žádosti se řídí podle § 37 správního řádu. [21], [25]

Všechny dotčené orgány, které se mohou vyjadřovat z hlediska ochrany veřejného zájmu lze vyhledat na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj v přehledné tabulce. [26]

V tabulce č. 3 je zpracován výčet nejčastějších dotčených orgánů plynoucích ze zvláštních zákonů a příslušné orgány správní správy.

Tabulka 3 Výčet dotčených orgánů dle zvláštních zákonů

Zákon	Věcná příslušnost		Pověření DOSS na základě ustanovení	
	133/1985 Sb.	o požární ochraně	§ 26 odst. 2 písm. b)	**Hasičský záchranný sboj kraje**
	20/1987 Sb.	o státní památkové péči	§ 29 odst. 2, písm b)	**Obecní úřady s rozšířenou působností** pro kulturní památky
			§ 28 odst. 2, písm. d)	**Krajský úřad** pro národní kulturní památky
			§ 6a	**Ministerstvo kultury** pro ochranu památkových rezervací a zón
	114/1992 Sb.	o ochraně přírody a krajiny	§ 77 a § 77a	**Obecní úřady s rozšířenou působností** s výjimkou zvlášť chráněných území a jejich ochranných pásem.
	334/1992 Sb.	o ochraně zemědělského půdního fondu	§ 15	**Obecní úřad s rozšířenou působností** pro pozemky menší nebo rovné 1ha
			§ 17	**Krajský úřad** pro pozemky větší 1ha a menší nebo rovné 10 ha
			§ 17a	**Ministerstvo životního prostředí** pro pozemky nad 10 ha
	266/1994 Sb.	o drahách	§ 54, odst. 1	**Příslušný drážní správní úřad**
	13/1997 Sb.	o pozemních komunikacích	§ 40, odst. 5 písm. b)	**Obecní úřad** rozhoduje o zařazení pozemní komunikace do kategorie místních komunikací a o vyřazení místní komunikace z této kategorie a dále vykonává působnost silničního správního úřadu ve věcech místních komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje obecní úřad obce s rozšířenou působností.
			§ 40, odst. 4 písm. a)	**Obecní úřad obce s rozšířenou působností** vykonává působnost silničního správního úřadu a speciálního stavebního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo krajský úřad, a působnost speciálního stavebního úřadu ve věcech místních komunikací,
			§ 16 odst. 2	**Ministerstvo vnitra**, jde-li o stavbu dálnice
				Policie České republiky, jde-li o stavbu silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace.
			§ 10 odst. 4	Příslušný silniční správní úřad před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo k místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo o jeho zrušení vyžádá stanovisko **vlastníka dotčené pozemní komunikace - koordinační a technické stanovisko**
	239/2000 Sb.	o integrovaném záchranném systému	§ 15 odst. 5	**Obecní úřad** je dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva při rozhodování o umisťování a povolování staveb, změnách staveb a změnách v užívání staveb, odstraňování staveb a při rozhodování o povolení a odstraňování terénních úprav a zařízení.
	222/1999 Sb.	o zajišťování obrany České republiky	§ 6 odst. 1, písm. h)	**Ministerstvo obrany** uplatňuje stanovisko k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci z hlediska zájmů obrany České republiky
	100/2001 Sb.	o posuzování vlivů na životní prostředí	§ 21 písm. m)	**Ministerstvo životního prostředí** vydává stanovisko k posouzení vlivů provádění politiky územního rozvoje na životní prostředí, stanovisko k posouzení vlivů provádění zásad územního rozvoje na životní prostředí a je dotčeným orgánem při jejich pořizování
			§ 22 písm. d) a e)	**Orgány kraje** vydávají stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí a jsou dotčenými orgány při jeho pořizování
	185/2001 Sb.	o odpadech	§ 79 odst. 4	**Obecní úřad s rozšířenou působností**
	258/2000 Sb.	o ochraně veřejného zdraví	§ 78 odst. 1 písm. a) až c)	**Krajské hygienické stanice, Ministerstvo zdravotnictví** v rámci UR a **Ministerstvo obrany a vnitra** v rámci SR
	289/1995 Sb.	o lesích	§ 48	**Obecní úřady s rozšířenou působností** b) uplatňují stanovisko k územně plánovací dokumentaci, pokud není příslušný kraj nebo ministerstvo, vydávají souhlas k vydání územního rozhodnutí, jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa do výměry 1 ha, pokud není příslušný kraj, a souhlas k vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo využití území do 50 m od okraje lesa (§ 14 odst. 2),
			§ 48a	**Krajský úřad** uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, vydává souhlas k vydání územního rozhodnutí, jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa těžbou nevyhrazených nerostů nebo jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o výměře 1 ha a více,
			§ 49	vydává souhlas k návrhům na stanovení dobývacích prostorů, jimiž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, a určuje způsob jejich rekultivace (§ 14 odst. 2),
	254/2001 Sb.	o vodách a o změně některých souvisejících zákonů	§ 106 odst. 1	Působnost, která přísluší vodoprávním úřadům, vykonávají **obecní úřady obcí s rozšířenou působností**, pokud ji zákon nesvěřuje jiným orgánům.
			§ 104 odst. 9	**Krajské úřady** vydávají závazné stanovisko ve věcech týkajících se jejich působnosti podle § 107 odst. 1
			§ 105 odst. 2	**Ujezdní úřady** na území vojenských újezdů
			§ 54 odst. 4	**Správce povodí**
	406/2000 Sb.	o hospodaření energií	§ 13	**Ministerstvo obrany** u staveb pro obranus státu, nebo ty, které provadí Ministerstvo vnitra. Jinak při ochraně zájmů než jsou uvedeny v odst. 1,4 a 5, je dotčeným orgánem **Státní energetická inspekce.**
	127/2005 Sb.	o elektronických komunikacích	§ 101	**Provozovatelé veřejné komunikační sítí vydají vyjádření** k existenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi. Stavební úřad stanoví v rozhodnutí podmínky k ochraně vedení komunikační sítě.
	201/2012 Sb.	o ochraně ovzduší	§ 11 odst. 3	**Obecní úřad s rozšířenou působností** mimo stacionárního zdroje v příloze č.2, ke kterému vydává závazné stanovisko krajský úřad

Zdroj: Vlastní zpracování dle zkušenosti a stanovená provázanost na základě stavebního zákona [8]

Komplikovaný právní řád ve vazbě na stavební zákon a činnost stavebních úřadů obsahuje velké množství dalších právních předpisů, které zohledňují veřejný zájem a stanovují další a další požadavky na stavebníky a stavební úřady, kde v důsledku toho dochází k velké časové náročnosti plněním těchto požadavků. Zpravidla se jedná o požadavky nad rámec činnosti dotčených orgánů, vyplývajících ze zvláštních zákonů. [25]

V praxi to znamená, že dotčené orgány vyžadují po stavebnících takové podmínky, které přesahují jejich kompetence a nemají oporu v zákoně. Tomu se současná legislativa snaží bránit ustanovením správního řádu § 149 odst. 2) tak, aby nově závazná stanoviska obsahovala jak závaznou část, tak odůvodnění, ve kterém dotčený orgán uvede podklady, na základě nichž vydává své stanovisko. [10]

Pokud dotčené orgány doloží taková stanoviska, která jsou protichůdná a **dochází-li k rozporu mezi příslušnými dotčenými orgány**, postupuje se podle správního řádu § 136 odst. 6). Cituji *„Při řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, se postupuje přiměřeně podle ustanovení o řešení sporů o příslušnost s tím, že v případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu. Ustanovení § 133 odst. 6 platí obdobně.“* [17]

Dalším obecným problémem, který vytváří průtahy a významné komplikace českému stavebnictví je systémová podjatost. Vzniklou roztříštěností stavebního práva a nejednoznačně stanovenými kompetencemi jednotlivých orgánů, kteří rozhodují na úrovni územního plánování a stavebního řádu, mohou často kolidovat legitimní zájmy samospráv prosazované v samostatné působnosti a veřejné zájmy chráněné státem v přenesené působnosti. Státní správu v rámci stavebního práva, jak bylo řečeno v kapitole 2.1.1., vykonávají především v přenesené působnosti orgány územní samosprávy, tzn. obce a kraje, a vzniklými střety zájmů v praxi vyplývá riziko systémové podjatosti orgánů, resp. úředníků, kteří mají ve věcech rozhodovat. To nastává ve chvíli, kdy úředník obecního úřadu rozhoduje o věci, v níž má sama obec výrazný zájem. Může tak tedy vzniknout jakási pochybnost o jeho nestrannosti v průběhu

rozhodování. Toto riziko může být v mnoha případech veliké a skutečné, často také pouze zdánlivé. [25] [28]

V praxi může jít o prosazování vlastního zájmu na úkor veřejného zájmu, jako například když obec provede rozsáhlé kácení lesa za účelem výstavby průmyslové zóny, od níž si představitelé obce slibují nová pracovní místa a tím snížení nezaměstnanosti, uzavřou smlouvy o spolupráci s investorem slibující rychlé a hladké vydání potřebných povolení a veřejně stavbu takové zóny věhlasně podporují, bude namístě toto systémové riziko podjatosti prověřit. Pokud je přímo zjištěna systémová podjatost, vydá o tom nadřízený orgán usnesení a dalším usnesením rozhodne o jiném úřadu, který věc převezme a vydá rozhodnutí namísto podjatého úřadu. [28]

2.1.3. Závazná stanoviska dotčených orgánů

Obecná úpravu závazného stanoviska je stanovena ustanovením § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Ten jej charakterizuje jako úkon učiněný dotčenými správními orgány na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgán tedy musí být zmocněn zákonem k vydávání závazného stanoviska, takové zmocnění nalezneme v mnoha dalších speciálních zákonech. Závazné stanovisko není správním rozhodnutím, ale pouze podkladem pro vydání navazujícího rozhodnutí. Jedná se tedy o takový úkon správního orgánu, který nezakládá, nemění, neruší práva a povinnosti jmenovitě určené osoby ani v určité věci neprohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.

Správní řád č. 500/2004 Sb. lhůtu pro vydání závazného stanoviska výslovně nestanovuje. Dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj je potřeba vycházet z ustanovení § 6 odst. 1 správního řádu, z kterého plyne, že je správní orgán povinen vyřizovat věci bez zbytečných průtahů. [53]

Nedostatkem českého právního řádu můžeme označit terminologickou nejednotnost, která se projevuje tím, že jednotlivé zákony ne vždy označují určitý úkon správního orgánu jako závazné stanovisko, ale například jako souhlas (souhlas s odnětím pozemku ze zemědělského půdního fondu) nebo vyjádření. Zda je tedy úkon správního orgánu závazným stanoviskem dle ustanovení § 149 správního řádu, musíme z kontextu zákona proto vždy odvodit. Je nutné posoudit, zda tento úkon, který speciální zákon upravuje, je takovým úkonem, jenž není samostatným rozhodnutím a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí, které je tímto stanoviskem podmíněno. Je-li vydáno nesouhlasné závazné stanovisko, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost o rozhodnutí zamítne. [10], [29]

Dle § 96b odst. 5 platí závazné stanovisko 2 roky ode dne jeho vydání. V odůvodněných případech může úřad územního plánování stanovit i delší lhůtu, nejdéle však 3 roky. V případě, že se změní podmínky v území, nelze platnost závazného stanoviska již dále prodloužit. [9]

Do účinnosti novely č. 225/2017 Sb. bylo možné takové nezákonné závazné stanovisko změnit nebo zrušit, buď v rámci přezkumného, nebo odvolacího řízení. Nástupem této novely však byla zavedena speciální úprava přezkumu závazných stanovisek vydávaných jako podklad pro řízení podle stavebního zákon a to tak, že nově není možné přezkoumat závazná stanoviska

v rámci přezkumného řízení, ale pouze v rámci odvolacího řízení proti výslednému rozhodnutí. V práci je k tomuto tématu zpracována další kapitola 2.1.4. [10] [29]

Postup správního orgánu při vydávání závazných stanovisek se řídí zejména úpravou stanovenou ve zvláštním zákoně, který obsahuje zmocnění správního orgánu závazné stanovisko vydávat. V případě, že zvláštní předpis postup neupravuje, případně úprava není úplná, bude správní orgán postupovat v souladu s úpravou obsaženou v obecném předpise, tedy dle části IV. Správního řádu. [29]

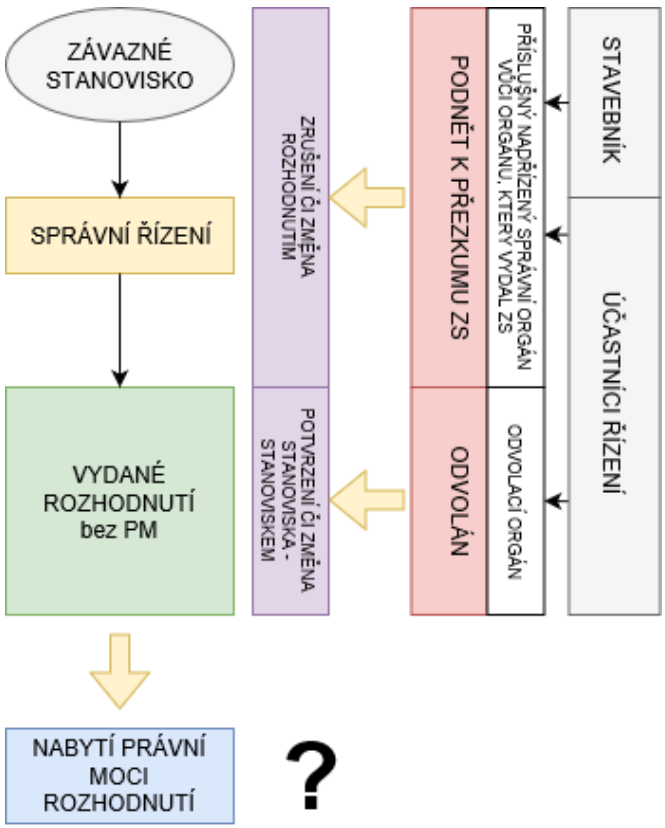
2.1.4. Přezkum závazných stanovisek v rámci stavebního zákona

Do účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. bylo možné nezákonné závazné stanovisko změnit nebo zrušit a to dvěma způsoby, znázorněno graficky ve schématu č. 2: [10]

- **v rámci přezkumného řízení**, kdy bylo možné podat přímo proti závaznému stanovisku podnět k přezkumu dle §149 odst. 5 správního řádu k příslušnému nadřízenému orgánu vůči správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal. Toto řízení probíhalo nezávisle na probíhajícím řízení o správním rozhodnutí. Nadřízený orgán sám rozhodnul, zda přezkumné řízení zahájí, či nikoliv. Pokud nadřízený orgán přezkumné řízení zahájil, shledal rozpor se zákonem a příslušné stanovisko úřadu zrušil či změnil rozhodnutím, nebo rozpor neshledal a přezkumné řízení zastavil. [31]

- **v rámci odvolacího řízení**, pokud odvolání proti výslednému rozhodnutí směřovalo proti obsahu konkrétního podkladového závazného stanoviska, pak si odvolací správní orgán vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od nadřízeného správního orgánu. [10]

Schéma 2 Možný přezkum ZS před účinností novely č. 225/2017 Sb.



Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebního zákona 183/2006 Sb. před účinností novely č. 225/2017 Sb.

Novela č. 225/2017 Sb., zavedla speciální úpravu přezkumu závazných stanovisek, vydávaných jako podklad pro řízení podle stavebního zákona. **Nově není možné přezkoumat závazná stanoviska v rámci přezkumného řízení. Nezákonné závazné stanovisko je nyní možné zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti výslednému rozhodnutí.** Novelou byla vložena do § 4 nová ustanovení a to konkrétně odstavce 9, 10 a 11., kterými dochází k odchylkám od obecné úpravy obsažené ve správním řádu. Citované ustanovení § 4 odst. 9 NSZ specificky upravuje režim odvolacího řízení u rozhodnutí podmíněného závazným stanoviskem: *„Nezákonné závazné stanovisko dotčeného orgánu, vydané pro účely řízení podle tohoto zákona, lze zrušit nebo změnit správním orgánem nadřízeným dotčenému orgánu pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle § 149 odst. 4 správního řádu. Na postup nadřízeného správního orgánu se přiměřeně použijí ustanovení o přezkumném řízení podle § 94 a násl. správního řádu, včetně lhůt podle § 96, s tím, že lhůta jednoho roku se počítá ode dne vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu.“* [10], [30]

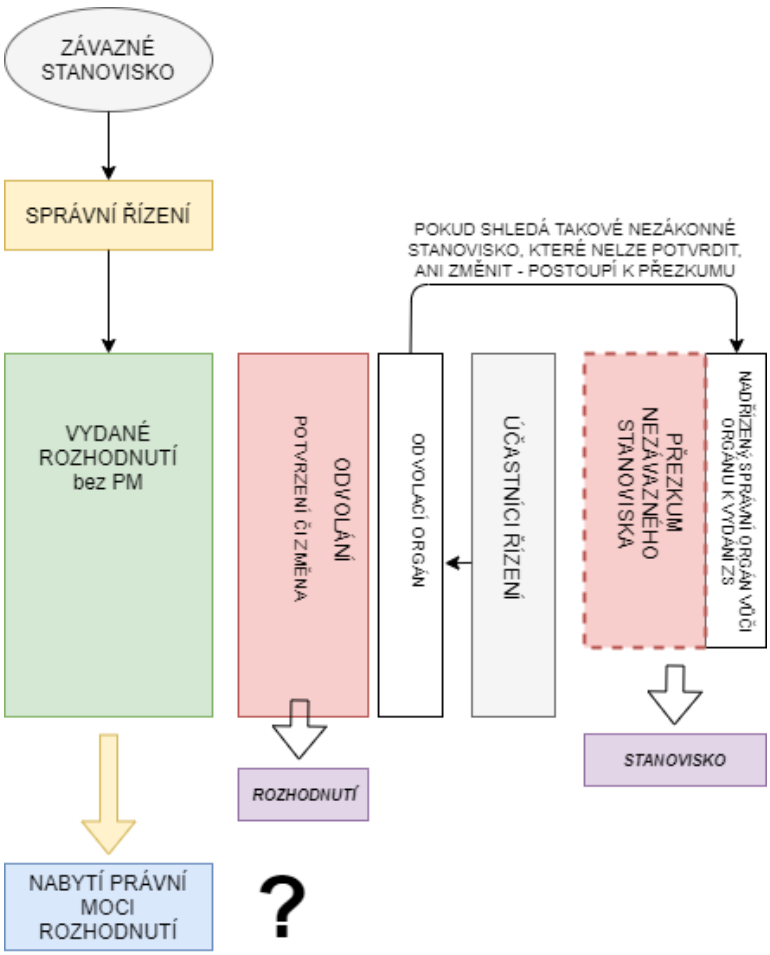
Výklad této nové právní úpravy je velmi komplikovaný a rozbor dané problematiky by byl velmi obsáhlý. V práci jsou tedy k této věci shrnuty závěry plynoucí z vydaného stanoviska odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj ze září roku 2019.

Ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR bylo k ustanovení § 4 odst. 9 NSZ řečeno: [34]

- Přezkum závazného stanoviska je limitován lhůtou jednoho roku, která se počítá ode dne vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu.
- Přezkumné řízení se vede pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Pokud dojde v rámci odvolacího řízení ke zjištění takového nezákonného závazného stanoviska, které nelze řešit jinak než jeho zrušením (nelze ho tedy napravit změnou v rámci odvolacího řízení), odvolací orgán zahájí přezkumné řízení.

Příslušnost k přezkumnému řízení se tedy posouvá na správní orgán nadřízený stavebnímu řádu. Závazné stanovisko není správním rozhodnutím, ale pouze podkladem pro vydání navazujícího rozhodnutí, a proto se proti němu nelze samostatně odvolat. Nová právní úprava se snaží odstranit jakousi dvoukolejnost přezkumného a odvolacího řízení. Veškeré námitky proti závaznému stanovisku tedy bude nutné řešit pouze cestou odvolání proti rozhodnutí, které bylo vydáno na základě závazného stanoviska. Tato úprava má za cíl zjednodušení a zrychlení povolovacího řízení. Graficky znázorněno ve schématu č. 3. [10], [33]

Schéma 3 Možný přezkum ZS po účinnosti novely č. 225/2017 Sb.



Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebního zákona po účinnosti novely č.225/2017 Sb.

To znamená, že pokud některý z dotčených orgánů vydá nesouhlasné podmiňující stanovisko vůči stavebnímu záměru, nebo takové, které bude souhlasné, ale bude například ukládat stavebníkovi určité omezující podmínky, nebude již možné se bránit přímým podnětem k přezkumnému řízení. Bránit se bude možné pouze odvoláním, a to až proti rozhodnutí, které stavební úřad vydá na základě nesouhlasného stanoviska, nebo jinak nezákonného stanoviska. Pokud tedy směřuje odvolání i proti obsahu podmiňujícího závazného stanoviska, odvolací

orgán si vyžádá jeho potvrzení nebo změnu od správního orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který vydal závazné stanovisko, a to podle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu, cituji *„Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, lhůta podle § 88 odst. 1 neběží.“* [10], [17]

V rámci takového odvolání lze napadnout třeba jen podmínku danou závazným stanoviskem o zásahu do krajinného rázu, rozpor se zákonem nebo zásah do dotčených práv, které v takovém závazném stanovisku žadatel spatřuje. [31]

Teoretickým příkladem může být situace, kdy ke stavebnímu záměru realizovanému v hlavním městě Praze bylo vydáno rozhodnutí ve stavebním řízení a stavebník, či jiný účastník řízení nesouhlasí s jeho zněním. Může tedy nyní uplatnit argumentaci vůči tomuto rozhodnutí včetně nesouhlasu vůči závazným stanoviskům. Taková argumentace proti výrokové části může být vznesena podle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 správního řádu, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Písemnost se považuje za doručenou 15. dnem ode dne jejího vyvěšení na úřední desce. V této práci se obecně správním řízením zabývá kapitola 2.1.1.

Napadeným závazným stanoviskem (dále jen „ZS“), může být např. stanovisko Hasičského záchranného sboru. Pak odvolací orgán Magistrát hlavního města Prahy přezkoumá daná odvolání, která obdrží a nechá přezkoumat napadená stanoviska v rámci odvolacího řízení. Přezkum (potvrzení nebo změnu) napadeného ZS vykonává správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Tedy pokud se bude jednat o závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru, postoupí na nadřízený správní orgán, kterým je Ministerstvo vnitra. Magistrátem hl. m. Prahy bude odeslána na Ministerstvo vnitra žádost o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska, a to podle §149 odst. 5 správního řádu. Ministerstvo vnitra si následně vyžádá předložení veškerých podkladů k dané věci (tedy spis) od příslušného odvolacího orgánu (kterým je MHMP) a provede přezkum v rámci odvolacího řízení.

Žádost by měla být vyřízena obvykle ve standardní lhůtě, tj. do 30-60 dnů od obdržení veškerých podkladů (tedy spisu), které si nadřízený správní orgán vyžádá od odvolacího orgánu

Magistrátu hl. m. Prahy (nikoliv tedy od obdržení žádosti o přezkum závazného stanoviska). To se však v praxi většinou neděje a vyřízení žádosti trvá 3-6 měsíců, v extrémních případech i 9-12 měsíců.

V kapitole 5.1.1. a 5.1.5. je zpracována analýza odvolacího řízení s přezkumem napadených závazných stanovisek na reálných projektech v hlavním městě.

Novelou č. 225/2017 byl také zaveden větší okruh úkonů, které získaly nově formu pouze závazného stanoviska, nikoliv samostatného správního rozhodnutí. Jedná se například o již zmiňované stanovisko úřadu územního plánování nebo povolení ke kácení dřevin, které nebude mít v případech, kdy má sloužit jako podklad pro záměr povolovaný v územním či stavebním řízení, nebo v rámci jiných postupů, podobu samostatného správního rozhodnutí jako tomu bylo doposud, ale pouze formu závazného stanoviska. [10]

3. Jednotlivé povolovací procesy a jejich provázanost s paragrafy stavebního zákona

Veškeré povolovací procesy jsou dány stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jsou provázány vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Ve vyhlášce č. 503/2006 Sb. získá žadatel o povolení podklady ve formě formulářů pro podání na stavební úřad.

3.1. Výjimky staveb v požadavcích na dvoustupňový povolovací proces

3.1.1. Stavby nevyžadující stavební ani územní řízení

Stavební zákonem jsou definovány stavby, pro které není potřeba rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas. Tyto stavby jsou od povolovacích procesů osvobozeny. Jedná se o stavby dané stavebním zákonem, ustanoveními § 79 odst. 2, s výjimkou staveb vyžadující závazné stanovisko k posouzení vlivů prováděného záměru na životní prostředí a § 80 odst. 3, toto ustanovení se ale nevztahuje na území, kde se prokazatelně vyskytují archeologické nálezy a také tvoří výjimku pro stavby, které vyžadují závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí a na záměry ve zvláště chráněných územích, viz tabulka č. 4.

Klíčové jsou:

Tabulka 4 Stavby nevyžadující stavební ani územní řízení

Typ stavby	Územní rozhodnutí	Stavební povolení
stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2 SZ (zejména informační a reklamní zařízení do 0,6 m2, stožáry, signální věže, cirkusové stany a scénické stavby, sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace, stavby pro hospodaření v lesích, skleníky a bazény do 40 m2)	Ne	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
terénní úpravy stanovené v § 80 odst. 3 písm. a) SZ (zejména odstavné plochy, násypy, zavážky) nebo změny druhu pozemku	Ne	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou	Ne	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou	Ne	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení

Zdroj: vlastní zpracování podle [22]

U výše uvedených staveb je stavebník povinen zajistit ochranu technické infrastruktury, která je v daném území provozována. Nesmí tedy dojít k jejímu porušení a musí být dodržena taková opatření, jaká provozovatelé dané sítě po stavebníkovi požadují. Ve vlastním zájmu by tedy i při malých stavbách, které nevyžadují žádná povolení, měl stavebník dbát důležitosti vyjádření vlastníků inženýrských sítí a obstarat si je pro dané území, aby nedošlo k nečekané kolizi. Jednat se může třeba o optický paprsek, nebo kabel, o kterém vlastník pozemku ani nemusí vědět.

3.1.2. Stavby vyžadující územní souhlas

Dále jsou stavebním zákonem také definovány stavby, které nepotřebují stavební povolení ani ohlášení a jsou povoleny již na základě územního souhlasu. Jedná se o stavby dané ustanovením § 103 a dále § 96 odst. 2 stavebního zákona. Územní souhlas nelze vydat pro záměry vyžadující závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí, viz tabulka č. 5.

Tabulka 5 Stavby vyžadující územní souhlas

Typ stavby	Územní rozhodnutí	Stavební povolení
stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
stavby pro zemědělství do 60 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m2 zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m2 zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují, ledaže se jedná o stavby pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv)	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m2 a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
distribuční soustava v elektroenergetice, s výjimkou budov a distribuční soustava v plynárenství s výjimkou budov a těžební plynovody;	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení

vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídící, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
Stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m3 určené výhradně pro odběr plynné fáze	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m3 a do výšky 3 m	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení
bazén nebo skleník (nad 40 m2) včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci	Ano, postačí územní souhlas	Nevyžaduje se povolení ani ohlášení

Zdroj: Vlastní zpracování podle [22]

3.1.3. ***Stavby na ohlášení***

V tabulce č. 6. nalezneme typy staveb, které nepotřebují stavební povolení, ale podléhají ohlášení, jsou stanoveny v § 104 odst. 1. Ohlášení je však vyloučeno u záměrů požadující závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí. Ohlášení nevyžadují terénní úpravy a stavby, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil. Cituji: *„Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i), jestliže to nevylučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.“*

Tabulka 6 Stavby vyžadující ohlášení

Typ stavby	Územní rozhodnutí	Stavební povolení
stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
podzemní stavby do 300 m^2 celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d)	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
stavby do 300 m^2 celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1 000 m^2 celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
stavby do 70 m^2 celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m.	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
stavby pro reklamu o celkové ploše větší než 8 m^2	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m^2 nejvíce však do 1 000 m^2, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení
terénní úpravy výše neuvedené	Ano, postačí územní souhlas	Ohlášení

Zdroj: Vlastní zpracování podle [22]

3.2. Územní plánování

Územní plánování je nástroj státní správy, jehož úkolem je vytvářet takové podmínky pro výstavbu, aby docházelo k udržitelnému rozvoji daného území. V rámci územního řízení se posuzuje soulad s **územně plánovací dokumentací**, tudíž územní plánování úzce souvisí s územním řízením. Na základě dnešního stavebního zákona je smysl územního plánování vnímán v koordinaci soukromých a veřejných zájmů v území a zároveň snahy plánovat natolik, aby docházelo právě k udržitelnému a kvalitnímu rozvoji území. Cíle územního plánování jsou stanoveny § 18 stavebního zákona. [44]

Právní úprava veřejného stavebního práva se dočkala komplexnější podoby až v roce 1976 zákonem č. 50/1976 Sb. Tzn. **„Padesátka“**, jak se tomuto zákonu dodnes přezdívá **spojila úpravu územního plánování se stavebním řádem**. Do té doby **Územní plánování bylo odděleno od stavebního řádu**, který upravoval zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu. Stavební řád ani jiný předpis do roku 1976 neobsahoval technické požadavky na stavby. [25]

Územní plánování je řízeno ve dvou úrovních, kdy první je řízena centrálně na úrovni státu a druhá je tvořena krajem či obcí, kde je zpracovávána **územně plánovací dokumentace**, která musí být samozřejmě v souladu s nadřazenou úrovní a je s ní v rámci územního řízení posuzován soulad plánovaných záměrů v daném území.

Centrální tzn. státní územní plánování je tvořeno:

- **Strategií regionálního rozvoje,** kdy se jedná o základní koncepční dokument, který je nástrojem regionální politiky. Jedná se o podrobnou analýzu regionálních rozdílů v ČR, která se odráží v návrzích cílů, priorit a konkrétních opatření definovaných pro potřeby regionálního rozvoje. [50]
- **Politikou územního rozvoje**, dokument, který určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních souvislostech. Jedná se o celostátní nástroj územního plánování, který zajišťuje koordinaci územního rozvoje mezi jednotlivými kraji. Určuje strategii a podmínky pro plnění stanovených cílů a určuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Dokument je závazný pro pořizování a vydávání územních plánů a pro rozhodování v území. Politiku územního rozvoje schvaluje vláda a vypracovává Ministerstvo pro místní rozvoj. Dokumentem se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na

změny v území, Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití. [51]

3.2.1. Co je to plánovací dokumentace?

Jedná se o takovou dokumentaci, která závazně stanovuje, jakým způsobem se bude dané území rozvíjet. Ovlivňuje tedy výstavbu budoucí i využití stávajících nemovitostí. Územně plánovací dokumentace musí být veřejně projednávána a vyjadřovat se mohou jak vlastníci dotčených nemovitostí, tak občané, kteří mohou hájit svá práva pomocí námitek či připomínek. Územně plánovací dokumentace se vytváří pro celou Českou republiku, kraje, obce nebo města. Je vytvářena podle účelu a oblasti územně plánovacího procesu. [45]

Dalšími nástroji územního plánování jsou **územně plánovací podklady** dle ustanovení § 25 a § 26, které tvoří **územní studie a územně analytické podklady**, které vyhodnocují současný stav a vývoj daného území. Tyto podklady prověřují možnosti a dané podmínky případných změn v území a slouží jako podklad pro územně plánovací dokumentaci. [8]

Druhá úroveň územního plánování je tvořena krajem, či obcí. Územně plánovací dokumentace, podle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona, může mít formu: [8], [52]

- **Zásady územního rozvoje (ZÚR)** § 36 - 37 SZ - stanovují základní požadavky na účelné uspořádání **území kraje**, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví podmínky pro jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby. ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Jsou vydávány zastupitelstvem kraje formou opatření obecné povahy.
- **Územní plán (ÚP)** § 43 – 44 SZ - určuje základní koncepci rozvoje **území obce**, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, především zastavitelné plochy, plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k opětovnému využití znehodnoceného území, nebo obnově a stanovuje podmínky pro jejich využití. ÚP je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu a pro rozhodování v území, především pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán je vydáván zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy a o jeho pořízení rozhoduje buď z vlastního podnětu na návrh

orgánu veřejné správy, nebo na návrh občana dané obce, na návrh osoby s vlastnickými, či jinými právy k pozemku, či stavbě v daném území nebo na návrh oprávněného investora.

- **Regulační plán (RP)** § 61 – 62 SZ – stanovuje v řešené ploše podrobné detailní podmínky pro využití daných pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. RP je závazný pro rozhodování v území. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí, pak je v regulačním plánu stanoveno, která územní rozhodnutí nahrazuje. Nelze však regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí. Regulační plán je vydáván zastupitelstvem kraje nebo obce formou opatření obecné povahy a o jeho pořízení se rozhoduje na základě podnětu (§ 64 SZ) nebo žádosti (§ 66 SZ) fyzické nebo právnické osoby.

Kdo se podílí na procesu územního plánování v hlavním městě Praze? [44]

- **politici** – jako samosprávní celek (Zastupitelstvo hl. m. Prahy) - podněcuje pořizování územně plánovacích dokumentací a rozhoduje o jejich schvalování
- **úředníci** - orgán územního plánování (Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního plánování) - pořizuje územně plánovací dokumentace, ke kterým se dotčené orgány státní správy formou stanovisek vyjadřují
- **odborníci** - projekční týmy z odborných řad (např. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy nebo soukromí projektanti) - zpracovávají dokumentace pod vedením autorizovaných osob
- **veřejnost** - občané a občanská sdružení, kteří se účastní při projednávání dokumentů

Cílem územního plánování je stanovení konečného využití pozemku, udržení rozvoje daného území, vytváření příznivých podmínek pro životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel a hospodářský vývoj. [SZ v § 18 odst. 1]

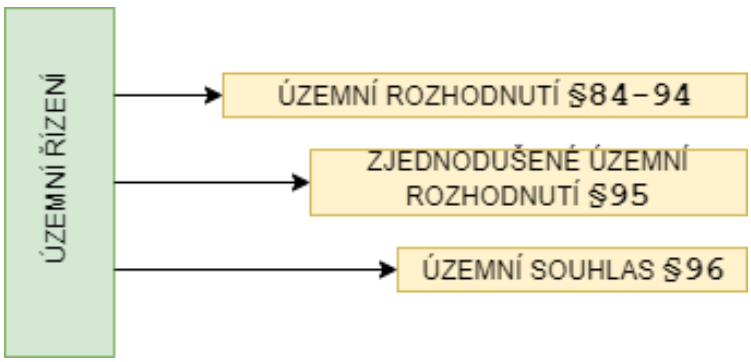
Stavebník může využít k získání povolení k umístění stavby tyto územně plánovací procesy: [9]

- **Územní řízení** podle §79 až 95 SZ, čímž se vymezí stavební pozemek, stanoví druh a účel stavby, podmínky jejího umístění a podmínky pro zpracování projektové dokumentace k dalšímu stupni povolovacího procesu
- **Územní souhlas** podle §96 odst. 1 SZ, namísto územního rozhodnutí bude vydán pouze územní souhlas a to pro záměry, které nemění stávající poměry v daném území a nejsou vyžadovány další nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, viz například stavby uvedené § 103 stavebního zákona nebo u staveb ohlašovaných, jejich změn a zařízení.
- **Veřejnoprávní smlouva** o umístění stavby podle §78a, kdy se jedná o dvoustranné nebo vícestranné jednání, kterým jsou stanoveny, měněny nebo rušeny práva a povinnosti v oblasti veřejného práva. Veřejnoprávní smlouva není správním úkonem, podmínkou účinnosti jsou souhlasy všech dotčených osob. [9]
- **Regulační plán** podle § 61 SZ, nahrazuje-li územní rozhodnutí podle 78 odst. 2. Regulační plán je nejpodrobnější institut z územních plánů, kterým je stanoveno funkční využití daných pozemků.

3.3. Územní řízení jako proces

Pro to, aby bylo možné stavbu povolit a postavit, je nejdříve nutné ji umístit. Získání územního rozhodnutí v územním řízení je tedy prvním krokem k povolení většiny staveb. Podle platného znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb. lze stavby umisťovat na základě územního rozhodnutí či územního souhlasu, nebo pomocí jednoho z alternativních postupů, které zákon umožňuje. Hlavní, tradiční možné způsoby jsou znázorněny ve schématu č. 4.

Schéma 4 Hlavní způsoby umístění stavby



Zdroj: Vlastní zpracování podle [8]

Územní řízení je proces správního orgánu, během kterého se posoudí vliv záměru na dané území a zda je v souladu s územně plánovací dokumentací. Příslušný stavební úřad dále také posoudí, zda je záměr v souladu s požadavky na dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti napojení a zda splňuje požadavky zvláštních předpisů a závazných stanovisek dotčených orgánů. V rámci rozhodnutí se vymezí hmotové rysy stavby a umístí se v rámci katastrálního území. [54]

Během územního řízení je rozhodováno dle § 77 stavebního zákona:

- o umístění stavby
- o změně využití území
- o změně vlivu užívání stavby na území
- o dělení nebo scelování pozemků
- o ochranném pásmu

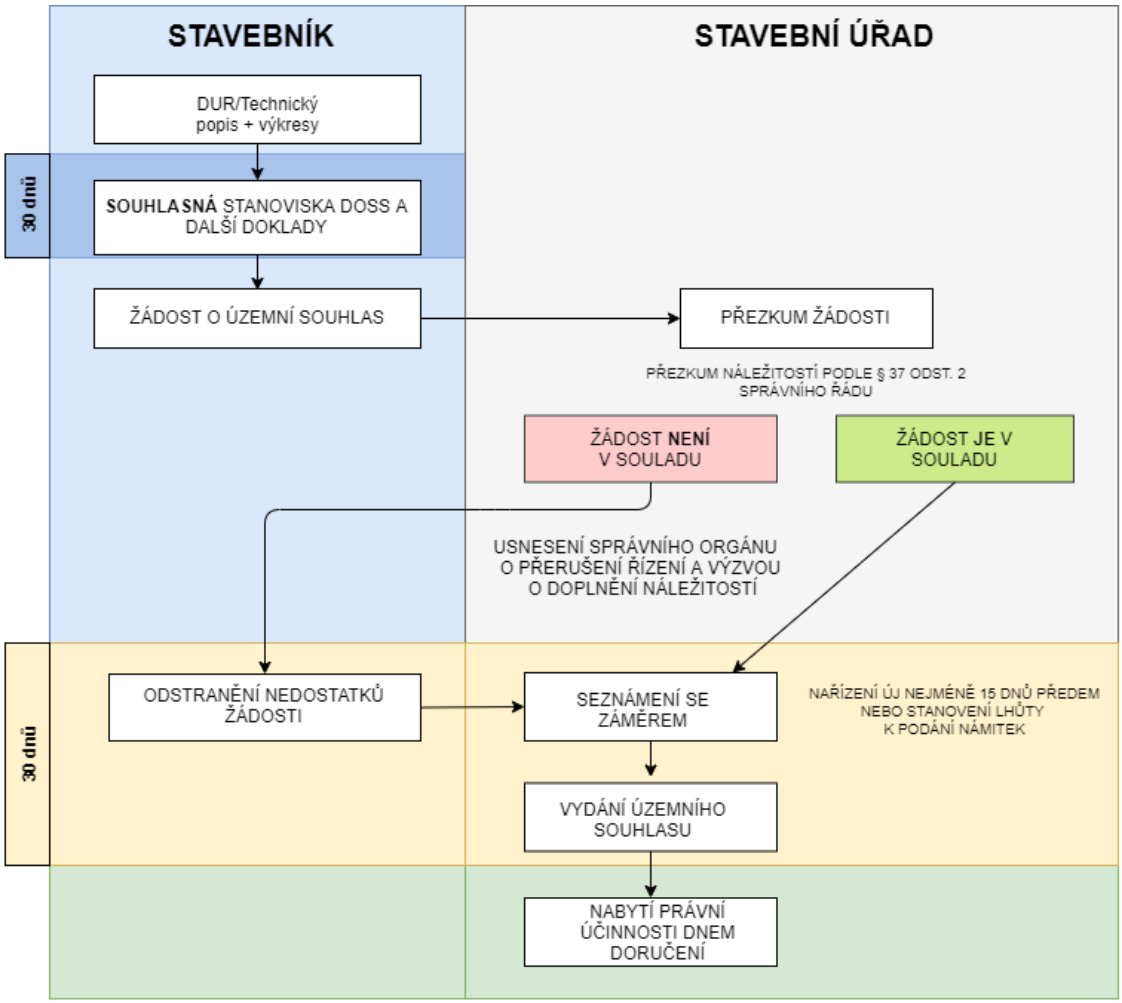
Po novele se rozšířily možnosti umisťování. Nově lze vést v rámci územního řízení tyto alternativní způsoby povolování, které jsou kombinací tradičních způsobů, ve snaze urychlení: [8]

- veřejnoprávní smlouva **§78a**
- regulační plán **§61-75**
- územní řízení společně s posouzením vlivů na životní prostředí **§ 94a-94i**
- společné územní a stavební řízení, **§94j-94p**
- nebo třeba společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí **§ 94q-94z**
- společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru **§96a**

3.3.1. Územní souhlas

Je-li záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a nemění závažným způsobem stávající poměry v území a nevyžaduje nové nároky na technickou a dopravní infrastrukturu může být místo územního rozhodnutí vydán stavebním úřadem územní souhlas, řízení znázorněno schématem č. 5. Stavby, pro které tak lze učinit, jsou stanovené stavebním zákonem § 103 a § 96 odst. 2, viz kapitola 3.1.2. O územní souhlas nelze žádat v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.

Schéma 5 Územní souhlas



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Délka procesu vydání územního souhlasu 60 dnů.**

Stavebník pro získání územního souhlasu předloží stavebnímu úřadu formulář *„Oznámení záměru“* přílohu č. 7 podle vyhlášky 503/2006 Sb. Stavebník k oznámení připojí dokumentaci, v tomto případě postačí jednoduchý technický popis s příslušnými výkresy,

souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a stanoviska vlastníků inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury. Souhlasy osob, jejichž práva jsou dotčena, souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu. Doklady opravňující žadatele provádět stavbu na pozemcích, na kterých má být záměr uskutečněn, tyto doklady se připojují v takovém případě, kdy nelze-li ověřit příslušná práva dálkovým přístupem katastru nemovitostí. V případě není-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, je třeba doložit souhlas vlastníka k umístění stavebního záměru podle 184a. Záměr musí být v souladu s požadavky stanovenými § 90. Je-li oznámení úplné, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení. Oznámení se neprojednává v územním řízení. Územní souhlas nabývá právních účinku dnem doručení oznamovateli. Územní souhlas je možné přezkoumat v přezkumném řízení do 1 roku ode dne, kdy nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci přezkumného řízení nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy územní souhlas nabyl právní moci. [8]

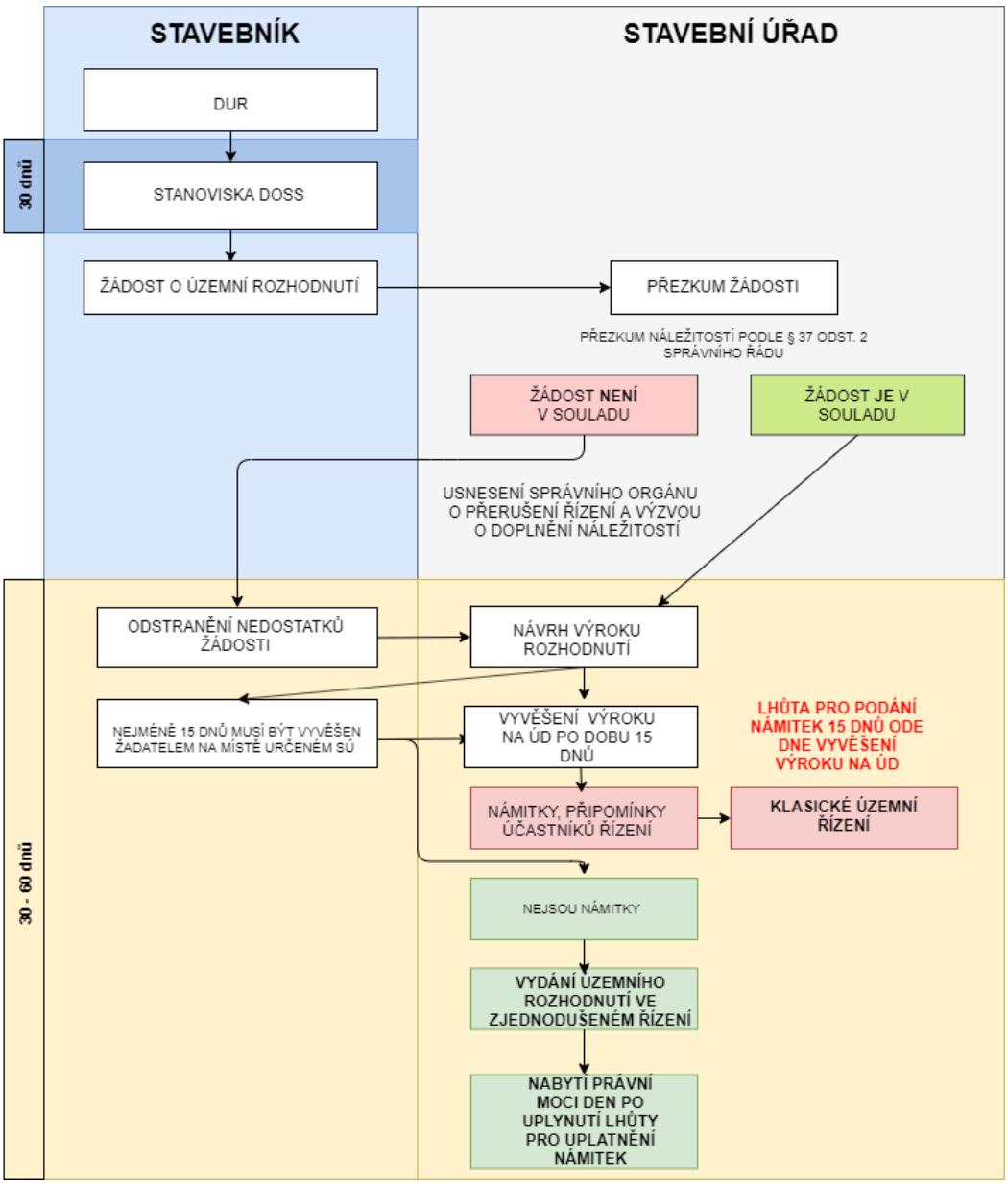
Pokud oznámení není úplné, stavební úřad vyzve k odstranění nedostatků a poskytne mu přiměřenou lhůtu. Rozhodne-li stavební úřad, že dochází k dotčení práv dalších osob kromě uvedených v § 96 odst. 3 písm. d), ledaže by s tím tyto osoby souhlasily, rozhodne usnesením o provedení územního řízení. Proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Pak se žádost o územní souhlas považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí. Od právní moci usnesení o provedení územního řízení začíná běžet lhůta pro vydání územního rozhodnutí.

Zjistí-lil stavební úřad, že stavba, kterou lze povolit oznámením, byla zahájena bez tohoto souhlasu, postupuje úřad dále podle § 129 odst. 2 a 3. Územní souhlas platí 2 roky a nelze jej prodloužit. [8]

3.3.2. *Zjednodušené územní rozhodnutí*

Stavební úřad má možnost rozhodovat zjednodušeným územním řízením podle § 95 stavebního zákona o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území nebo o dělení a scelování pozemků. Zjednodušené územní řízení je rychlejší variantou územního řízení, kdy se upouští od ústního jednání a pokud nejsou v rámci lhůty pro podání námitek podány žádné připomínky, výrok rozhodnutí je dnem po konci této lhůty pravomocný. Samotné řízení je znázorněno ve schématu č. 6.

Schéma 6 Zjednodušené územní rozhodnutí



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Délka procesu vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném řízení 60 - 90 dnů.**

Zjednodušené územní řízení lze využít v případě, že se záměr nachází v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a nevznikají nové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zjednodušené územní řízení lze použít v případě, kdy není vyžadováno stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí. Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.

Žadatel využije pro podání formulář č. 1 o vydání rozhodnutí k umístění stavby dle vyhlášky č. 503/2006 Sb. Žádost musí obsahovat náležitosti, jako identifikační údaje stavby, pozemků, na kterých se stavba umisťuje, údaje žadatele, závazná stanoviska dotčených orgánů, vyjádření vlastníků inženýrských sítí technické a dopravní infrastruktury k možnosti napojení nebo ochranně bezpečnostních pásem, souhlasy osob, jejichž práva jsou dotčeny na situačním výkresu. V případě není-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, je třeba doložit souhlas vlastníka k umístění stavebního záměru podle 184a. Pokud v žádosti chybí některé z požadovaných náležitostí, může stavební úřad vyzvat žadatele k jejich odstranění a poskytne mu přiměřenou lhůtu. Žadatel je také stavebním úřadem poučen o následcích neodstranění nedostatků v dané lhůtě, kdy v tomto případě stavební úřad rozhodne usnesením o provedení klasického územního řízení, proti kterému se nelze odvolat. [8]

Je-li žádost úplná a splňuje-li záměr soulad s požadavky stanovenými § 90, vyhotoví stavební úřad návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí po dobu 15 dnů na úřední desce. V této lhůtě mohou podávat námitky a připomínky účastníci řízení a dotčené orgány, které mohou podat výhrady proti návrhu výroku, pokud v něm chybí podmínky uplatněné v jejich závazném stanovisku. V případě takovýchto výhrad stavební úřad dále postupuje usnesením o provedení územního řízení a upouští od zjednodušeného řízení.

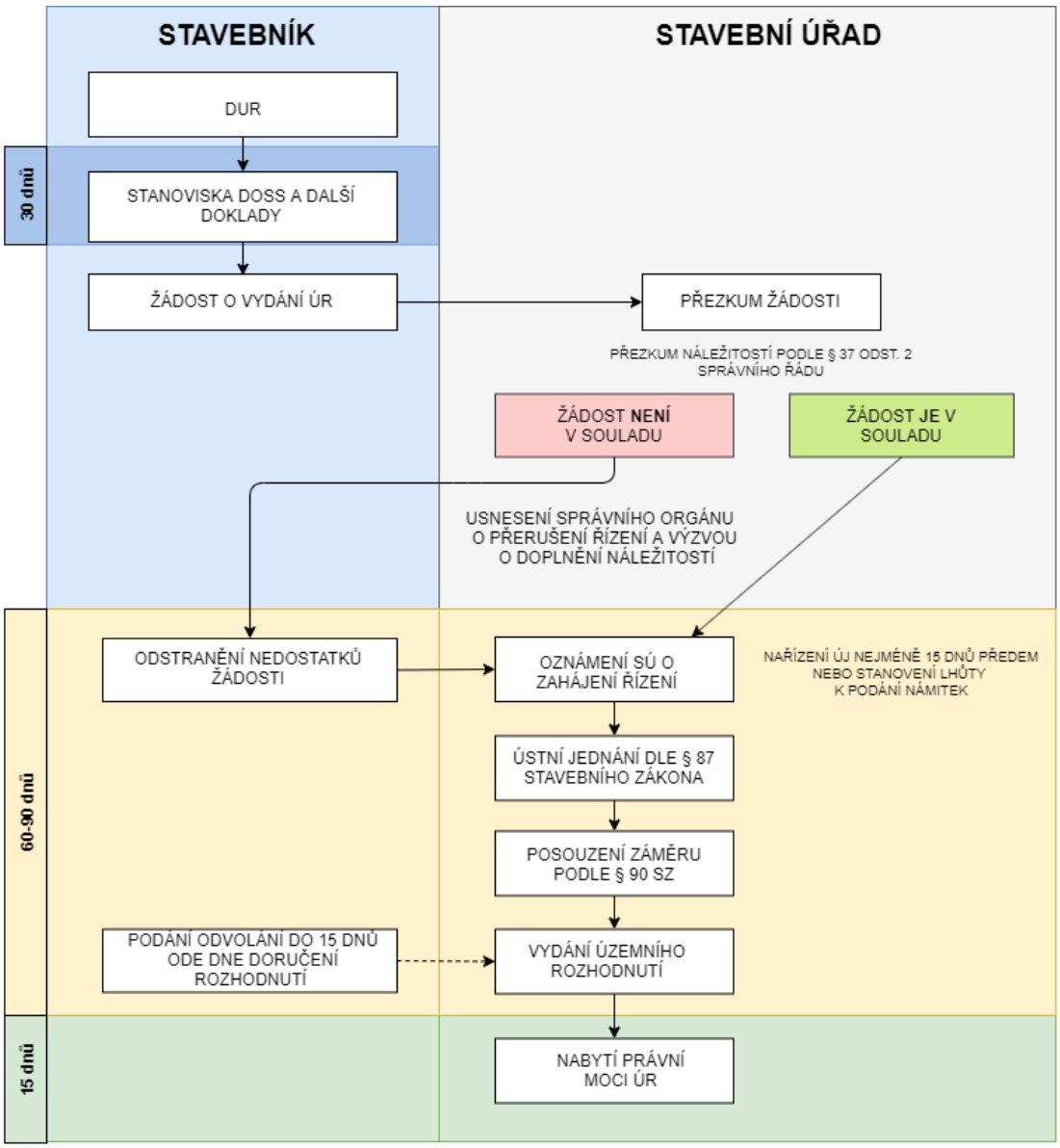
Návrh výroku se dále doručí žadateli a dotčeným orgánům. Žadatel je povinen informaci o návrhu výroku vyvěsit na místě určeným stavebním úřadem, a to po dobu 15 dnů. Pokud tak žadatel neučiní, stavební úřad opakuje vyvěšení návrhu výroku na úřední desce podle § 95 odst. 3, nebo postupuje stejným postupem jako v případě výhrad dotčených orgánu, kdy rozhodne usnesením o provedení územního řízení.

Nejsou-li uplatněny námitky nebo výhrady, rozhodnutí se pokládá za vydané, dnem po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek nabývá právní moci a nelze se proti němu dále odvolat. Rozhodnutí je obdobné územnímu rozhodnutí, ale je bez odůvodnění a poučení. [8]

3.3.3. Územní řízení

Základní územní řízení vede k získání územního rozhodnutí pro plánovaný záměr, tedy povolení k umístění stavby v rámci území. Územním rozhodnutím jsou vymezeny pozemky pro realizaci záměru, případně jsou stanoveny podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a podmínky pro využití a ochranu daného území. Územním rozhodnutím je navrhovaná stavba umisťována a je stanoven její druh a účel. Pro žádost o územní rozhodnutí stavebník použije formulář č. 1 vyhlášky 503/2006 Sb., územní řízení je znázorněno ve schématu č. 7. Totožným formulářem může stavebník požádat jak o **základní územní rozhodnutí**, **zjednodušené územní rozhodnutí**, tak o **územní rozhodnutí s posouzením vlivů na životní prostředí.**

Schéma 7 Územní řízení



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Celkem se jedná 105 – 135 dnů.**

Žádost obsahuje identifikační údaje stavebníka, pozemku a stavby. Jsou uvedeny osoby, jejichž práva jsou dotčena, případně jsou doloženy jejich souhlasy na situaci. Stavebník dále k žádosti připojí závazná stanoviska dotčených orgánů a stanoviska vlastníků inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury, smlouvy v případě nutnosti vybudování nové veřejné a technické infrastruktury, případně úpravy stávající a dokumentaci pro územní rozhodnutí. V případě není-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, je třeba doložit souhlas vlastníka k umístění stavebního záměru podle 184a. [8]

Záměr musí být v souladu s požadavky stanovenými § 90. Dochází-li k nesouladu nebo by realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem, žádost o územní rozhodnutí stavební úřad zamítne. Stavební úřad žádost zamítne také v případě, kdy projektová dokumentace není zpracována způsobilou osobou, tedy osobou autorizovanou podle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Pokud žádost neobsahuje náležitosti podle § 86 stavebního zákona, stavební úřad vyzve žadatele k odstranění těchto nedostatků a řízení přeruší. Pokud žadatel ve stanovené lhůtě nepředloží požadované doplnění, stavební úřad územní řízení zastaví. Oznámení o přerušení nebo zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli. Účastníci územního řízení jsou definováni § 85 stavebního zákona, viz níže. [8]

Účastníci územního řízení: [8]

- **žadatel**
- **obec**, na jejímž území má být plánovaný záměr realizován
- **vlastník pozemku nebo stavby**
- **osoby, jejichž práva mohou být dotčena** (vlastníci sousedních pozemků nebo staveb)

Dalšími účastníky mohou být: [54]

- **spolky**, jejichž posláním je ochrana životního prostředí u záměrů, kde územnímu řízení předcházelo posuzování EIA. Takový spolek se musí do řízení přihlásit do 30 dnů od oznámení vyvěšením informace o zahájení řízení. Spolek musí existovat minimálně 3 roky anebo musí získat alespoň 200 podpisů. Výčet podmínek viz ustanovení § 3 písm. i) bod 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. V důsledku legislativních změn od 1. 1. 2018, již v dalších případech spolky být účastníky řízení nemohou.

- **kraj** u záměrů, kde územnímu řízení předcházelo posuzování EIA, pokud se do řízení přihlásil do 30 dnů od oznámení vyvěšením informace o zahájení řízení.

V rámci řízení stavební úřad oznámí veřejné ústní jednání, nebo od něho ustoupí a stanoví lhůtu pro podání námitek (alespoň 15 dnů pro záměry nepodléhající posouzení EIA, v případě záměrů podléhajícímu tomuto posouzení alespoň 30 dnů).

Jedná-li se o jednoduché věci a lze rozhodnout na základě předložených podkladů žadatele, stavební úřad rozhodne bez zbytečného odkladu do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení. Ve složitých případech, jedná-li se například o záměr vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí, stavební úřad rozhodne ve lhůtě nejdéle do 90 dnů ode dne zahájení územního řízení, podle § 87 odst. 4. Územní rozhodnutí nabývá právní moci 15. dnem ode dne doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení.

Stavební úřad v rozhodnutí stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než 2 roky, jak stanovuje stavební zákon. V odůvodněných případech může být platnost územního rozhodnutí delší než dva roky, nejdéle však 5 let dle § 93 stavebního zákona. [8]

3.3.4. Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva je alternativou k umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu stavby na území. Tato varianta povolení je upravena §78a stavebního zákona a nahrazuje územní rozhodnutí. Nelze využít v případě, kdy záměr vyžaduje stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí. Stavebník předkládá stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, v které krom smluvních stran specifikuje náležitosti výroku územního rozhodnutí, včetně veškerých podmínek dotčených orgánů a odůvodnění souladu s požadavky §90 stavebního zákona. K návrhu smlouvy stavební připojí dokumentaci v rozsahu DUR, včetně závazných stanovisek dotčených orgánů a souhlasů osob, které by byly účastníky řízení. Pokud žadatel není vlastníkem pozemku nebo stavby připojí se souhlas podle §184a. Veškeré obsahové náležitosti smlouvy jsou dány §16 vyhlášky č. 503/2006Sb. [8]

Stavební úřad vyvěsí informaci o přijetí návrhu smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad posoudí návrh smlouvy do 30 dnů ode dne splnění předpokladů pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Na základě posouzení návrhu je smlouva přijata, nebo odmítnuta, kdy jsou žadateli sděleny důvody.

Pokud je návrh přijat a neshledá-li stavební úřad rozpor pro uzavření veřejnoprávní smlouvy, vyvěsí informaci o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po robu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouva zaniká po uplynutí 2 let ode dne její účinnosti, není-li stanovena doba platnosti delší, nejdéle však 5 let.

Celková délka tohoto procesu se skládá z doby 30 dnů pro zajištění závazných stanovisek DOSS, dalších 30 dnů od vyvěšení návrhu smlouvy v úplném znění na úřední desce a její posouzení stavebním úřadem, až po oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 15 dnů. **Délka takového řízení tedy trvá cca 75 dnů.** [8]

3.3.5. Regulační plán

Regulační plán je součástí územně plánovací dokumentace viz kapitola 3.2.1., jejíž součástí jsou dále zásady územního rozvoje a územní plán. RP podle § 61 – 62 SZ – stanovuje v řešené ploše podrobné detailní podmínky pro využití daných pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. RP je závazný pro rozhodování v území. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí, pak je v regulačním plánu stanoveno, která územní rozhodnutí nahrazuje.

Nelze však regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území. Regulační plán se zpravidla zpracovává pro části obce, kdežto územní plány se zpracovávají pro celé území obce. Regulační plán je vydáván zastupitelstvem kraje nebo obce formou opatření obecné povahy a o jeho pořízení se rozhoduje na základě podnětu (§ 64 SZ) nebo žádosti (§ 66 SZ) fyzické nebo právnické osoby. [8], [65]

3.3.6. Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

Současná legislativa umožňuje možnost sloučení územního řízení s procesem posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) podle zákona č. 100/2001 Sb., tzn. integrované řízení, čímž se snaží délku povolovacího procesu, takového záměru podléhajícímu tomuto posouzení, zkrátit. V takovém případe projedná žádost stavební úřad v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivu na životní prostředí (krajský úřad nebo Ministerstvo pro životní prostředí). Se stavebníkem bude komunikovat pouze stavební úřad. Celková délka řízení je tedy zkrácena o několik duplicit, které by se opakovaly, pokud by řízení byla projednávána odděleně. Minimálně se jedná o lhůtu pro závazná stanoviska DOSS 30 dnů, kdy v případě, že jsou tyto dva procesy projednávány samostatně, předchází závazné stanoviska EIA územnímu řízení, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí. Ve sloučeném řízení mohou být dokumentace pro územní rozhodnutí a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí podle §10 odst. 3 a přílohy 4 k zákonu č.100/2001 Sb. projednávány s dotčenými orgány současně. Dále je celý proces kratší o lhůty k uplatňování námitek a zveřejňování zapracovaných údajů a vyjadřování se veřejností několikrát v průběhu celého řízení.

Žadatel použije formulář č. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, kde identifikuje stavební záměr a jeho účel, specifikuje pozemky, na kterých se stavba umisťuje, a které jsou záměrem dotčeny, a dále se bude řídit podle § 86 stavebního zákona, kde jsou stanoveny všechny náležitosti žádosti o územní rozhodnutí a přílohy, které musí stavebník doložit. Stavební úřad v případě úplné žádosti a zpracovaným dokumentacím způsobilou osobou, oznámí zahájení řízení a vyhlásí lhůtu minimálně 30 dnů, ode dne vyvěšení oznámení na úřední desce, pro uplatnění námitek, nebo ohlásí ústní jednání, případně s ohledáním na místě, je-li to účelné. Do 5 dnů od konání ústního jednání, nebo uplynutí lhůty pro podání námitek, předá stavební úřad příslušnému úřadu výsledky projednání, především připomínky, a závazná stanoviska, která byla uplatněna a řízení do doby vydání závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí přeruší. Po tuto dobu není lhůta počítána. [8]

Po obdržení závazného stanoviska od příslušného úřadu, stavební úřad do 5 dnů zveřejní informaci o jeho vydání na úřední desce. Dále je stanovena lhůta minimálně 10 dnů ode dne vyvěšení závazného stanoviska na úřední desce, kdy mohou účastníci řízení uplatňovat své námitky vůči stavebnímu záměru na základě všech podkladů včetně závazného stanoviska.

Záměr musí být v souladu s požadavky stanovenými § 90. Jsou-li dotčeným orgánem státní správy vydány v rámci závazného stanoviska kompenzační opatření, nebo uloženy

žadateli jiné požadavky na zapracování do projektové dokumentace, stanoví stavební úřad ve výroku rozhodnutí, že lze stavební záměr provést až na základě vyjádření orgánu ochrany přírody, kterým potvrdí zajištění kompenzačních opatření stavebníkem. Územní rozhodnutí je pak vykonavatelné dnem vydání takového vyjádření. Stavební úřad v rozhodnutí stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než 2 roky, jak stanovuje stavební zákon. V odůvodněných případech může být platnost územního rozhodnutí delší než dva roky, nejdéle však 5 let dle § 93 stavebního zákona. [8]

Na základě těchto informací lze snahu zrychlit proces povolení u projektů s vlivem na životní prostředí komentovat tak, že v případě jednoduchých projektů, kde neočekáváme závažná kompenzační opatření plynoucí ze závazného stanoviska dotčeného orgánu, pak může opravdu dojít ke zkrácení až o 3 měsíce. Jedná-li se však o projekt náročný, kde na základě závazného stanoviska, které stavebník získá až v průběhu integrovaného řízení, vyplynou vysoké požadavky na úpravu dokumentace, případně kompenzační opatření, bude výhodnější projednávat záměr odděleně územním řízením a EIA. V rámci integrovaného řízení je výsledek nejistý a v případě negativního stanoviska dotčeného orgánu státní správy může být žádost o územní rozhodnutí zamítnuta jako celek.

Dalším zádrhelem mohou být různá sdružení a spolky jejichž zásahy do integrovaného řízení mohou způsobit komplikace. V rámci integrovaného řízení se vydává rozhodnutí a napadat závazné stanovisko dotčeného orgánu lze až v rámci odvolání vůči výslednému rozhodnutí, viz kapitola 2.1.4. Pokud tedy dojde k takovému napadení závazného stanoviska v rámci odvolání, může být stanovisko změněno, nebo potvrzeno, v případě stanoviska shledaného jako nezákonné bude zrušeno v rámci přezkumného řízení.

Pokud se tedy žadatel rozhoduje, zda využít integrované řízení, nebo oddělená řízení (územní a EIA), pak je to určitě na zvážení. [56]

3.4. Stavební řízení

Stavebním řízení je řešena zejména konkrétní podoba stavby a její technické provedení. Vlivy na okolí byly již primárně posouzeny v rámci územního řízení. Stavební řízení je správním řízením, které navazuje na řízení územní, kdy žadatelem je stavebník a výsledkem je stavební povolení. Stavební úřad musí především provést kontrolu shody projektové dokumentace s územním rozhodnutím nebo jinak získaným rozhodnutí o umístění stavby v prvním povolovacím stupni. Důležité je také, aby byly v rámci projektové dokumentace dodrženy všechny požadavky stanovené dotčenými orgány, které jsou pro stavební řízení téměř identické jako pro územní řízení, pouze je kladen větší důraz na technickou stránku stavby. [55]

Povolovací procesy v rámci stavebního řízení: [8]

- **Ohlášení stavby podle** §105 stavebního zákona
- **Stavební řízení** §108-115
- **Veřejnoprávní smlouva** §116
- **Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora** §117

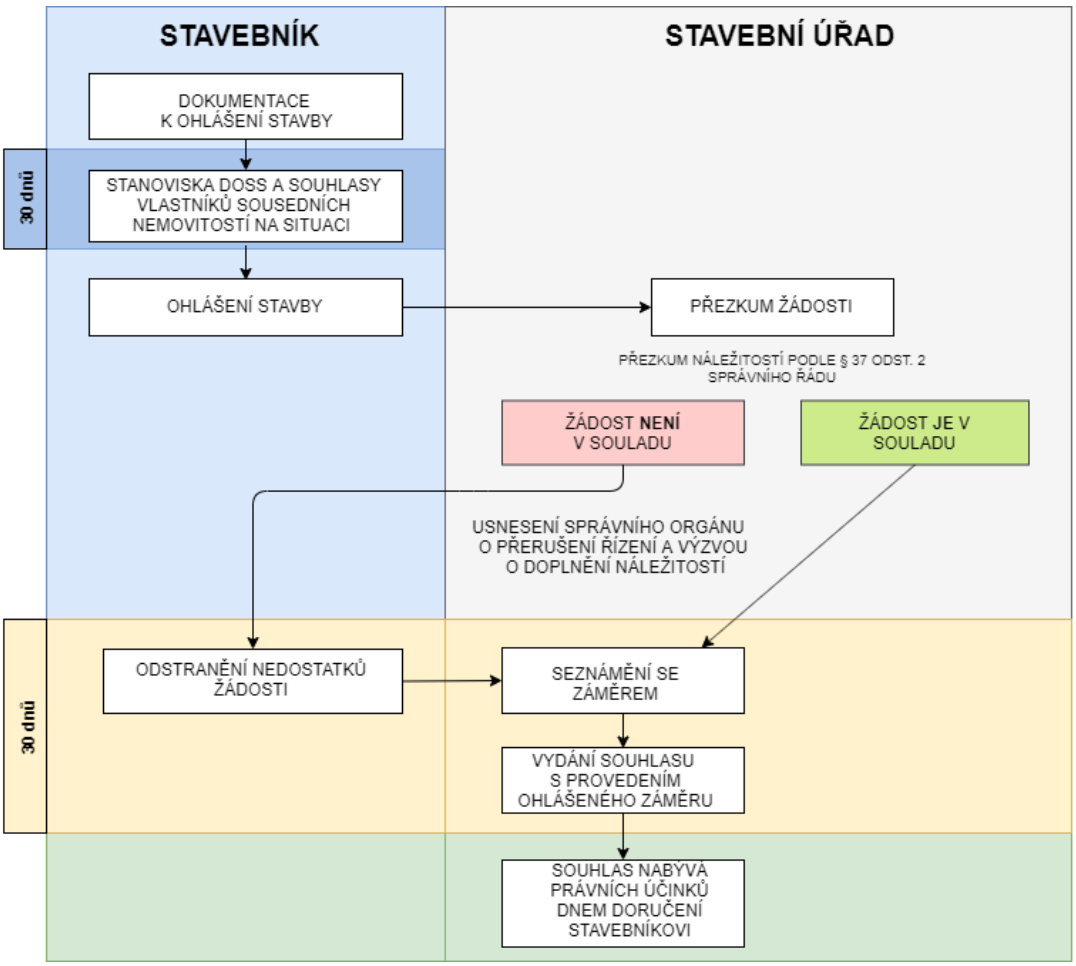
3.4.1. Ohlášení stavby

Ohlášením stavby se rozumí rychlejší a jednodušší proces stavebního řízení, který je využíván pro jednodušší stavby specifikované v ustanovení § 104 stavebního zákona, viz kapitola 3.1.3. diplomové práce. Proces ohlášení stavby je znázorněn ve schématu č. 8.

Ohlášení se neprojednává ve stavebním řízení a není správním řízením. Stavebník pro ohlášení stavby využije přílohy č. 8 vyhlášky 503/2006 Sb., v níž identifikuje sám sebe, pozemek, vlastnická práva k pozemku, rozsah a účel stavebního záměru, kdo je pověřen k jeho provedení a zda se záměr dotýká sousedních nemovitostí. V tomto případě musí stavebník doložit souhlasy dotčených vlastníků sousedních nemovitostí. Dále je třeba doložit projektovou dokumentaci k ohlášení stavebního záměru podle druhu stavby dle §105, doklad o informovanosti vlastníků sousedních nemovitostí, stanoviska vlastníků inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury a závazná stanoviska dotčených orgánů. Také je třeba doložit územní rozhodnutí, souhlas, nebo veřejnoprávní smlouvu v případě, pokud zákon vyžaduje jejich vydání a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby. V případě, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby podle § 184a.

V případě, kdy žádost není úplná, pomůže stavební úřad stavebníkovi nedostatky odstranit a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Dojde-li stavební úřad k závěru, kdy je žádost neúplná a nesplňuje požadavky pro vydání souhlasu s provedením ohlašovaného záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení. Proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Pak se podaná žádost o ohlášení stavebního záměru považuje za žádost o stavební povolení. [8]

Schéma 8 Ohlášení stavby



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Délka procesu ohlášení je 60 dní.**

Je-li žádost o ohlášení stavebního záměru úplná a v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, vydá stavební úřad souhlas s provedením ohlášeného záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení dle § 106 stavebního zákona. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi a lze přezkoumat do 1 roku ode dne nabytí právních účinků. Vydaný souhlas má platnost po dobu 2 roky a nelze ji prodloužit. Nepozbývá však platnosti v případě, kdy bylo s prováděním započato v rámci jeho platnosti. Shledá-li stavební úřad, že ohlášená

stavby byla zahájena bez souhlasu stavebního úřadu, postupuje dále podle §129 odst. 2 a 3 o nařízení odstranění stavby. [8]

*3.4.2. **Stavební povolení***

Pro žádost o stavební povolení využije stavebník formuláře č. 9 vyhlášky č.503/2006 Sb., kde uvede identifikační údaje o stavebníkovi, pozemku a plánovaném záměru. Stanoví rozsah, účel a způsob provádění stavby, případně uvede, kdo bude záměr realizovat. Dále stavebník připojí dle § 110 odst. 2 závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury, smlouvy, na základě kterých se bude realizovat nové napojení, či výstavba dopravní nebo technické infrastruktury, návrh plánu kontrolních prohlídek stavby a projektovou dokumentaci zpracovanou způsobilou osobou. V případě, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby podle § 184a.

Pokud žádost neobsahuje všechny požadované náležitosti, stanoví stavební úřad přiměřenou lhůtu pro její doplnění a řízení přeruší. Pokud nedojde k odstranění nedostatků žádosti, k žádosti není připojena projektová dokumentace nebo není zpracována způsobilou osobou stavební úřad řízení zastaví. V obou případech přerušení nebo zastavení řízení je oznamováno pouze stavebníkovi.

V případě, kdy je žádost úplná oznámí stavební úřad účastníkům řízení a všem dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení, ve kterém stanoví termín ústního jednání, případně termín ohledání na místě, je-li to účelné. Také je tímto upozorněno, že veškeré námitky, připomínky a závazná stanoviska musí být předloženy nejpozději při ústním jednání, jinak k nim posléze nebude přihlíženo. Od ohledání na místě a ústního jednání může stavební úřad upustit, pak stanoví lhůtu, která nesmí být kratší 10 dnů pro uplatnění námitek a závazných stanovisek.[8]

Doručování oznámení o zahájení řízení a dalších písemností je možné dle situace, podle správního řádu č. 500/2004 Sb.:

- veřejnou vyhláškou
- vyvěšení na úřední desce
- datovou schránkou
- poštovními službami

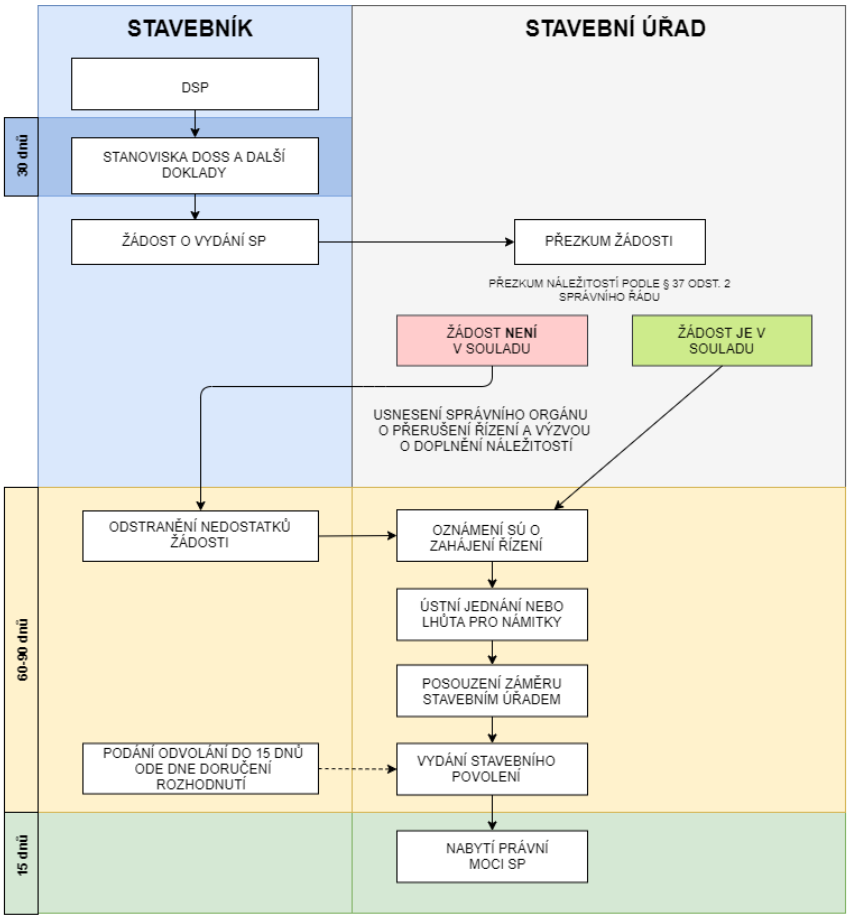
Účastníci stavebního řízení jsou definováni § 109 stavebního zákona: [8]

- stavebník
- vlastník stavby nebo pozemku (není-li stavebníkem)

- vlastníci sousedních pozemků nebo staveb, jejichž práva mohou být dotčena
- osoby, jejichž práva mohou být dotčena (vlastníci sousedních pozemků nebo staveb)

V jednoduchých případech stavební úřad vydá stavební povolení do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení. Ve složitých případech stavební úřad rozhodne nejpozději do 90 dnů ode dne zahájení stavebního řízení, podle § 112 odst. 3. Celkem se jedná o řízení dlouhé 105-135 dnů dle schématu č. 9. Je-li stavební povolení vydáno, nabývá právní moci zpravidla do 15 dnů ode dne doručení povolení všem účastníkům řízení. V této lhůtě je možné se odvolat proti povolení a požádat o přezkum rozhodnutí stavebního úřadu. V takovém případě rozhodnutí nenabude právního účinku a posune se k posouzení nadřízenému správnímu orgánu, dle kapitoly 2.1.1., kde jsou řečeny možné způsoby obrany při nesouhlasu s rozhodnutím správního úřadu, nebo v rámci kapitoly 2.1.4., která se zabývá možným přezkumem závazných stanovisek. [8]

Schéma 9 Stavební povolení



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Celkem se jedná 105 – 135 dnů.**

Stavební úřad zašle stavebníkovi ověřenou projektovou dokumentaci společně se štítkem o povolené stavbě, a to po dni nabytí právní moci stavebního povolení. Stavební

povolení pozbývá platnosti do 2 let od nabytí právní moci, stavební úřad může povolení prodloužit na žádost stavebníka v době platnosti stavebního povolení.

Stavebním povolením jsou úřadem stanoveny podmínky pro provedení stavby, případně i pro její užívání. Podle potřeby úřad stanoví, jaké fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem kontrolních prohlídek stavby. [8]

3.4.3. Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva v rámci stavebního řízení je opět alternativou jako v rámci územního řízení k umístění stavby viz kapitola 3.3.4. Tato varianta je upravena § 116 stavebního zákona. Stavebník může předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy pro provedení stavby, která podléhá stavebnímu povolení a právě stavební povolení bude veřejnoprávní smlouvou nahrazeno. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít pro záměry, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí.

Stavebník předloží stavebnímu úřadu společně s návrhem veřejnoprávní smlouvy, dokumentaci v rozsahu, jako pro stavební povolení. V návrhu smlouvy budou označeny smluvní strany, základní informace o záměru, jeho rozsah a účel, způsob provádění, pozemky, na kterých se záměr povoluje, podmínky plynoucí ze závazných stanovisek dotčených orgánů a souhlasy osob, které by byly účastníky řízení, kdyby bylo vedeno.

Stavební úřad vyvěsí informaci o přijetí návrhu smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad posoudí návrh smlouvy a projektovou dokumentaci do 30 dnů ode dne splnění předpokladů pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Na základě posouzení návrhu je smlouva přijata, nebo odmítnuta, kdy jsou žadateli sděleny důvody. V případě zpracované dokumentace nezpůsobilou osobou je návrh smlouvy zamítnut.

Pokud je návrh přijat a neshledá-li stavební úřad rozpor pro uzavření veřejnoprávní smlouvy, vyvěsí informaci o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouva zaniká po uplynutí 2 let ode dne její účinnosti. Celková délka tohoto procesu se skládá z doby 30 dnů pro zajištění závazných stanovisek DOSS, dalších 30 dnů od vyvěšení návrhu smlouvy v úplném znění na úřední desce a její posouzení stavebním úřadem, až po oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 15 dnů. **Délka takového řízení tedy trvá cca 75 dnů.** [8]

3.4.4. Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

Místo stavebního povolení si může stavebník opatřit, tzn. certifikát, který zpracuje autorizovaný inspektor. Autorizovaný inspektor je soukromou osobou, která má oprávnění k vydávání certifikátů za úplatu na základě soukromoprávní smlouvy se stavebníkem. Přebírá tímto za tuto činnost odpovědnost. [57]

Inspektor zpracuje certifikát, kterým stvrdí soulad projektové dokumentace s podmínkami zákonem stanovenými pro daný stavební záměr podle § 111 odst. 1 a 2 s vyhodnocením, jak jsou respektovány podmínky územního rozhodnutí nebo souhlasu anebo veřejnoprávní smlouvy či regulačního plánu nahrazující územní rozhodnutí, DOSS a vlastníku inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury. Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu bez zbytečného odkladu.

Stavebník je poté oprávněn stavbu realizovat na základě oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem společně s certifikátem, ne staršího 3 měsíce, projektovou dokumentací v rozsahu stavebního povolení zpracovanou způsobilou osobou, plánem kontrolních prohlídek, doklady o právech stavebníka, souhlasy osob, které by byly účastníky řízení, kdyby bylo vedeno, závazná stanoviska dotčených orgánů.

Stavební úřad do 5 dnů ode dne obdržení oznámení vyvěsí informaci o oznámení po dobu nejméně 15 dnů a osobám, které by byly účastníky řízení, kdyby bylo vedeno, umožní nahlížet do podkladů k oznámení stavebního záměru. Po tuto dobu 15 dnů mohou být uplatňovány námitky účastníky řízení a výhrady dotčených orgánů. Pokud stavební úřad obdrží takové námitky či výhrady, oznámí všem účastníkům řízení odklad do rozhodnutí odvolacímu orgánu, kterému věc předloží do 15 dnů. Proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Správní orgán přezkoumá oznámení stavebního záměru podle § 117 odst. 4 a rozhodne buď o zamítnutí námitek nebo výhrad, nebo o tom, že oznámení nemá právní účinky, jelikož je daný záměr v rozporu s právními předpisy. V případě kladného posouzení může stavebník zahájit provádění stavby den poté, co získal předmětné rozhodnutí. [8]

3.5. Další varianty povolování staveb dle stavebního zákona 183/2006 Sb.

3.5.1. Společné územní a stavební řízení s posouzením EIA

Současná legislativa umožňuje možnost sloučení **územního řízení s procesem posouzení vlivů na životní prostředí** (EIA), jak bylo řečeno **v kapitole 3.3.6. Další možností je integrované řízení během, kterého je zahrnuto posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) do společného územního a stavebního řízení** podle zákona č. 100/2001 Sb. a dále podle zákona č. 183/2006 Sb. § 94q-94z. Tímto je opět snaha o zkrácení délky povolovacího procesu záměru podléhajícímu takovému posouzení.

V integrovaném řízení projedná žádost stavební úřad v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivu na životní prostředí (krajský úřad nebo Ministerstvo pro životní prostředí). Se stavebníkem bude komunikovat pouze stavební úřad. Celková délka řízení je tedy zkrácena o několik duplicit, které by se opakovaly, pokud by řízení byla projednávána odděleně.

Žadatel použije formulář č. 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, kde identifikuje stavební záměr a jeho účel, specifikuje pozemky, na kterých se stavba umisťuje, a které jsou záměrem dotčeny, a dále se bude řídit podle § 94s stavebního zákona, kde jsou stanoveny všechny náležitosti žádosti a přílohy, které musí stavebník doložit. Součástí žádosti musí být projektová dokumentace pro vydání společného povolení a dokumentace vlivů záměru na životního prostředí zpracována způsobilou osobou, pokud není tato podmínka splněna, stavební úřad žádost neprojednává a řízení zastavuje § 94t odst. 3. Pokud je žádost kompletní stavební úřad oznámí zahájení společného řízení a stanoví lhůtu nejméně 30 dnů pro uplatnění vyjádření veřejnosti k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí. Účastníci řízení jsou totožní jako pro společné územní a stavební řízení podle § 94k stavebního zákona. Následně tyto připomínky předá stavební úřad příslušnému úřadu EIA k provedení samotného řízení EIA, během kterého bude vydáno závazné stanovisko jako podklad pro společné řízení. Během této doby do vydání závazného stanoviska je lhůta pro vydání rozhodnutí přerušena. Společné povolení s integrovaným posouzením vlivů záměru na životní prostředí vydá stavební úřad podle § 94y odst. 1 do 90 dnů, ve zvlášť složitých případech ve lhůtě do 120 dnů. To znamená, že ke lhůtě max. 120 dnů je nutné připočíst dobu potřebnou příslušným úřadem EIA k vydání závazného stanoviska. [8]

K jakémusi zefektivnění došlo tím, že bylo upuštěno od možnosti vyjadřování se veřejnosti k posudku k dokumentaci předložené investorem ve smyslu přílohy č. 5 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Došlo k úspoře v celé délce procesu řízení přibližně o 45 dnů, kdy již není zveřejňován posudek veřejnosti a slouží pouze jako interní doklad příslušnému úřadu EIA k ověření souladu a správnosti dokumentace vlivů záměru na životní prostředí.

Po vydání závazného stanoviska příslušným úřadem EIA musí stavební úřad do 5 dnů od jeho obdržení zveřejnit informaci o jeho vydání na úřední desce a stanovit lhůtu, která nesmí být kratší 10 dnů, kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a připomínky již k samotnému stavebnímu záměru, dotčené orgány případně mohou předložit dodatečná závazná stanoviska. Tyto námitky a vyjádření stavební úřad posoudí a rozhodne, dále posuzuje soulad stavebního záměru s § 94x a zda jsou splněny požadavky podle § 94p stavebního zákona.

Společným povolením je schválen stavební záměr a jsou vymezeny pozemky pro jeho realizaci a bude obsahovat závazné stanovisko EIA. [8]

Integrované řízení může představovat velký přínos tím, že je možné podat pouze jedno odvolání a jeden návrh na soudní přezkum. Pokud by byly řízení vedeny separátně, bylo by možné se odvolat do každého z nich. [66]

To v případě zastavěného území, kde je většinou velké množství účastníků řízení, kteří mají právo se odvolávat, může pro developera znázorňovat velkou hrozbu.

Ovšem je nutné zmínit, že integrované řízení není vhodné pro každý projekt. Investor si musí být jistý jeho finální podobou již na začátku, kdy bude záměr detailně definován. V případě, kdy by byly plánovány změny projektu v průběhu povolování, není volba integrovaným řízením vhodná. Pak může být celý povolovací proces mnohem delší, než pokud by byl záměr řešen separátními řízeními. [66]

3.5.2. Společný územní souhlas a ohlášení stavby

Tato variace spojení územního souhlasu s ohlášením stavby dle §96a zjednodušuje povolovací proces a urychluje tak stavebníkovi získat potřebná povolení. Jedná se o sloučení tradičních povolovacích procesů, které na sebe dříve navazovaly tak, že mohou běžet souběžně. Společný územní souhlas a ohlášení stavby lze použít v případě staveb dle § 96 odst. 2 a § 104 stavebního zákona, viz výčet staveb v kapitole 3.1.2.

Přestože se jedná o, tzn. společný souhlas, stavebník musí podat žádosti dvě, jednu o územní souhlas a druhou, kterou ohlásí stavební záměr. Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi a platí po dobu 2 let. [8]

3.5.3. Společné stavební a územní řízení

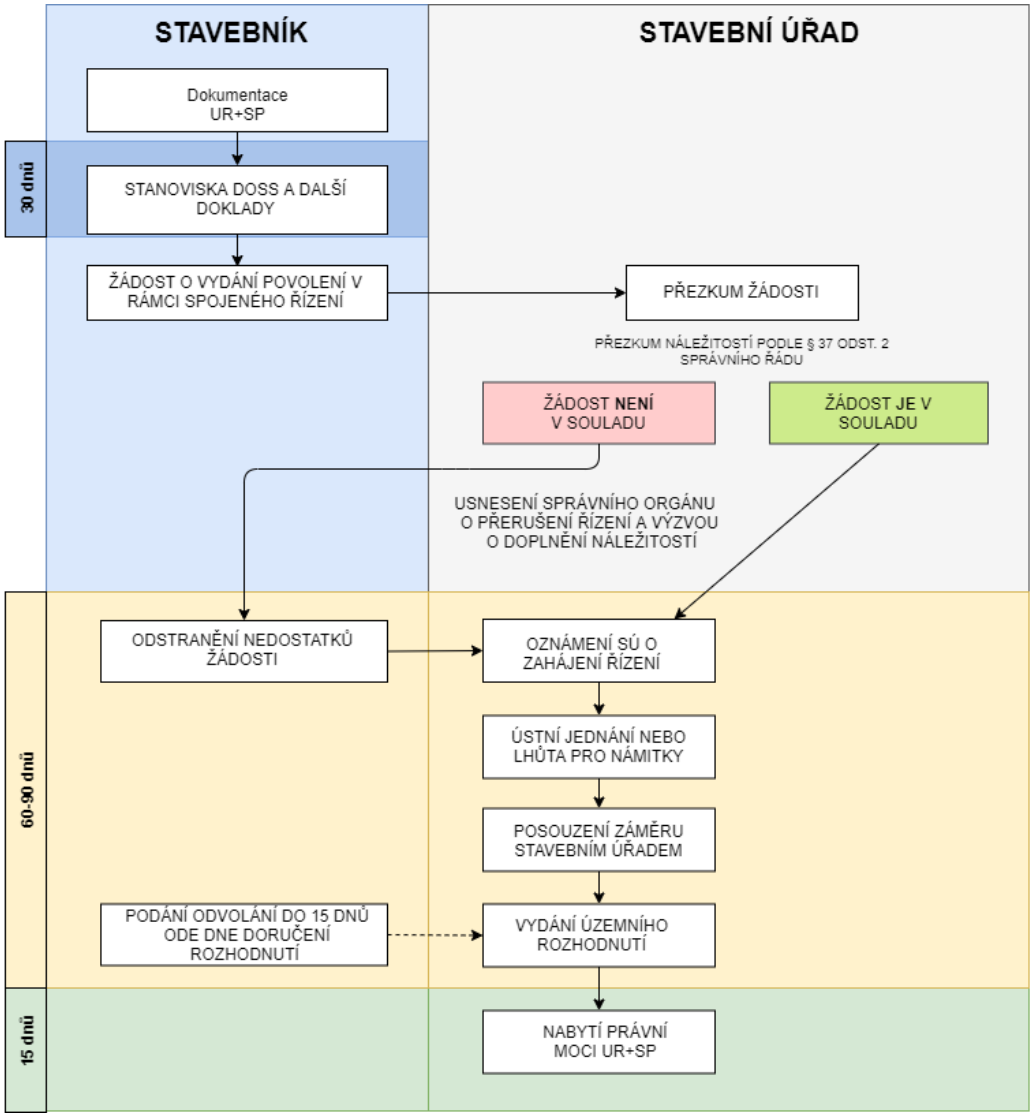
Pokud stavebník nesplňuje podmínky pro společný územní souhlas a ohlášení stavby je postupováno podle § 94j-94p stavebního zákona variantou společného stavebního a územního řízení. Tuto možnost povolení může stavebník zvolit i v případě, kdy plánovaný záměr podléhá územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení a chce celý proces povolení urychlit. Společné řízení je znázorněno ve schématu č. 10.

Účastníci řízení jsou stanoveny § 94k stavebního zákona. Stavebník použije formulář č. 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb. K žádosti o vydání společného povolení bude třeba doložit základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsah a účel, identifikační údaje pozemků, na kterých bude stavba prováděna, souhlasy vlastníků inženýrských sítí a veřejné dopravní infrastruktury, příslušné smlouvy, závazná stanoviska dotčených orgánů a návrh plánovaných kontrolních prohlídek stavby. Místo dvou odlišných dokumentací zajistí stavebník pouze jednu projektovou dokumentace v rozsahu stavebního povolení § 94l odst. 2 písm. e). V případě, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby podle § 184a.

Pokud žádost o společné povolení neobsahuje potřebné náležitosti, stavební úřad přeruší řízení a uloží stavebníkovi přiměřenou lhůtu na její doplnění. Pokud nedojde k odstranění těchto nedostatků, stavební úřad řízení zastaví. Stejně úřad postupuje, je-li projektová dokumentace zpracována nezpůsobilou osobou.

Pakliže je žádost úplná oznámí stavební úřad o zahájení řízení alespoň 15 dnů před ústním jednání, od kterého může upustit, pak je stanovena lhůta během, které lze uplatňovat námitky a připomínky vůči stavebnímu záměru. Ve společném řízení stavební úřad posuzuje soulad s požadavky stanovenými § 94o, stavební úřad žádost zamítne, pokud tyto požadavky nejsou dodrženy. [8]

Schéma 10 Společné stavební a územní řízení



Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] **Celkem se jedná 105 – 135 dnů.**

V jednoduchých věcech úřad rozhodne bez zbytečného odkladu, zpravidla do 60 dnů ode dne zahájení řízení, ve složitých případech pak rozhodne nejdéle do 90 dnů. Společné povolení má platnost po dobu 2 let, není-li stanoveno jinak, nejdéle však 5 let. Právní moci nabývá zpravidla do 15 dnů ode dne doručení povolení všem účastníkům řízení. V této lhůtě je možné se odvolat proti povolení a požádat o přezkum rozhodnutí stavebního úřadu. V takovém případě rozhodnutí nenabude právního účinku a posune se k posouzení nadřízenému správnímu orgánu, tedy odvolacímu orgánu dle kapitoly 2.1.1., kde jsou řečeny možné způsoby obrany při nesouhlasu s rozhodnutím správního úřadu, nebo v rámci kapitoly 2.1.4., která se zabývá možným přezkumem závazných stanovisek.

4. Stavební zákon a jeho rekodifikace

Současná vláda rozhodla, vzhledem k zdlouhavým procesům povolování a k tristní situaci na trhu s nedostatkem bydlení, že stavební zákon opraví. Nikoliv již novelou, ale úplně novým zněním. Současný stavební zákon č. 183/2006 Sb. prošel mnohočetnými novelami, které ovšem doposud neodstranily klíčové prvky, tak aby legislativa rychle a efektivně fungovala ve prospěch veřejného zájmu. Nový stavební zákon byl ve formě věcného návrhu připomínkován v březnu 2019 a následně schválen radou vlády v červnu 2019, viz kapitola 4.1.1. Paragrafové znění bylo předloženo 25. 11. 2019 v mezirezortním připomínkovém řízení, kdy byla možnost se k němu vyjádřit do 23. 12. 2019. Dále se předpokládá vypořádání připomínek a vyřešení rozporů začátkem roku 2020 a projednání uceleného návrhu zákona v komisích a plénu Legislativní rady vlády během února a března 2020. Další odhad vývoje dle tiskové zprávy paní ministryně MMR, Kláry Dostálové, ze dne 18. září 2019 viz tabulka č. 7. [68]

Předpokládaný harmonogram nového stavebního zákona

Tabulka 7 Předpokládany harmonogram nového stavebního zákona

2019/07–11	Zpracování návrhu stavebního zákona a změnového zákona (paragrafového znění)
2019/12	Meziresortní připomínkové řízení k návrhu zákona
2020/01	Vypořádání připomínek z meziresortního připomínkového řízení, řešení rozporů
2020/02–03	Projednání návrhu zákona v komisích a plénu Legislativní rady vlády a úprava materiálu dle jejích připomínek
2020/04	Schválení návrhu zákona vládou (vládní návrh zákona)
2020/04	Předložení vládního návrhu Parlamentu
2020/05–09	Projednání zákona v Poslanecké sněmovně
2020/10	Projednání zákona v Senátu
2020/11	Podpis prezidenta republiky
2020/12	Publikace ve Sbírce
2021/01–12	Legisvakanční lhůta, platnost zákona
2021/01–12	Účinnost zákona (postupně v rámci této lhůty)

Zdroj: Tisková zpráva Kláry Dostálové, ministryně MMR, 18. září 2019 [68]

Hlavní ambicí nového zákona je urychlit procesy povolování staveb, snížit počet dotčených orgánů, minimalizovat systémovou podjatost a zavést digitalizaci zrychlující celý proces. V účinnost by měl nový stavební zákon postoupit v průběhu roku 2021. Nový stavební zákon je jedním z hlavním úkolů současné vlády. [60]

Takto komplikovaná věc, jako je nový stavební zákon, však nemůže být sestavena v tak krátkém čase, jak MMR a Hospodářská komora ČR uskutečňuje. Není zřejmé, zda je vůbec možné, aby takto rychle projednávaný zákon dobře fungoval a byl loajální k státu, tak jiným institucím.

Mezi odpůrce nového stavebního zákona tak již dnes patří některá **města, obce nebo památkáři**, podle nichž by přijetím nového zákona došlo k omezení památkové péče a ochrany kulturního dědictví. Nově totiž nebudou stanoviska orgánů památkové péče závazná. [69]

Odpůrcem je také **Svaz měst a obcí**, který odmítá tzv. institucionální změny. Plánem věcného záměru je vytvoření tzv. Nejvyššího stavebního úřadu, který bude podřízen Ministerstvu pro místní rozvoj a nadřízen všem krajským stavebním úřadům. [69]

Dalším kritikem nového zákona jsou také organizace **ČKA** (Česká komora architektů) nebo **ČKAIT** (Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků), jejíž předseda pan Pavel Křeček k předloženému věcnému záměru řekl: *„O změnu stavební legislativy usilujeme už delší dobu a jsme rádi, že byl věcný záměr předložen. Ale nelíbí se mi rychlost a zběsilost, s jakou je projednáván. Chtěli jsme, aby to bylo standardním způsobem. Není přece možné, aby na vypořádání připomínek byly dva až tři dny.“* Obě komory byly osloveny a byly účastny pracovních skupin při tvorbě věcného návrhu, kam přinesly mnoho připomínek. [70], [71]

4.1. Věcný záměr

Návrh věcného záměru byl připomínkován a vypořádání těchto připomínek proběhlo ve dnech 18. – 21. března 2019 za přítomnosti jak předkladatele (MMR ČR), tak zástupců zpracovatele (Hospodářské komory ČR) věcného záměru. Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo celkem 1641 připomínek, z toho 1315 zásadních. Počet připomínek ze strany ČKAIT k věcnému záměru znázorněn v tabulce č. 8 a jejich vypořádání Ministerstvem pro místní rozvoj a Hospodářskou komorou v tabulce č. 9 (ke dni 21. 3. 2019). [58], [67]

Tabulka 8 Počet připomínek autorizovaných osob ČKAIT k věcnému záměru

Oblastní kancelář ČKAIT	Počet AO	Konkrétní připomínky*	Ostatní připomínky**
Praha	16	121	46
České Budějovice	4	19	6
Plzeň	1	29	-
Karlovy Vary	2	5	-
Ústí nad Labem	2	2	2
Liberec	2	7	1
Hradec Králové	1	1	-
Pardubice	3	11	-
Brno	7	59	3
Ostrava	4	13	-
Olomouc	-	-	1
Zlín	2	5	1
Jihlava	1	4	-
Legislativní komise	-	74	-
Celkem	45	350	60

Zdroj: [58]

Tabulka 9 Vypořádání připomínek k věcnému záměru

Jak byly předkladatelem (MMR ČR) a zpracovatelem (Hospodářskou komorou ČR) vypořádány zásadní připomínky k věcnému záměru stavebního zákona. Výsledek vypořádání uvádí stav k 21. březnu 2019, 18.00 hod.					
Oblast věcného záměru	Počet připomínkových míst	Počet zásadních připomínek / z toho ČKAIT	Počet akceptovaných připomínek / z toho ČKAIT	Počet vysvětlených připomínek / z toho ČKAIT	Počet připomínek s rozporem* / z toho ČKAIT
Institucionální změny	39	283/16	33/0	65/14	185/2
Stavební právo hmotné	17	67/31	17/6	28/15	22/10
Územní plánování	33	196/0	12/0	45/0	139/0
Soudní přezkum	13	31/0	13/0	12/0	6/0
Procesní změny	32	422/46	109/12	121/12	192/22
Elektronizace stavební agendy	21	66/15	11/3	33/11	22/1
Obecné	25	90/11	29/6	16/3	45/2
RIA	8	48/6	16/6	5/0	27/0
Celkem		1 203/125	240/33	325/55	638/37
Podíl v %			20/26	27/44	53/30

Zdroj: [58]

Mezi zásadní připomínky patří: [7]

- Přechod stavebních úřadů do nové soustavy podléhající přímo MMR a nově vzniklému hlavnímu tzv. Nejvyššímu stavebnímu řadu
- Popření práv krajů, obcí a veřejných zájmů
- Jestliže není závazné stanovisko vydáno ve lhůtě pro jeho vydání (30 dnů) považuje se za souhlasné a bez podmínek
- V případě nedodržení stanovených lhůt pro vydání rozhodnutí, automaticky se vygeneruje povolení stavby pomocí informačního systému SÚ
- Pouze jedno upravené správní řízení (zrušení všech alternativních forem, není počítáno ani s AI, ani zjednodušeným řízením)
- Přesun posuzování splnění základních požadavků na stavbu až do fáze kolaudace, kdy již stavba stojí
- Za novým stavebním zákonem stojí Hospodářská komora ČR a MMR
- Pro-developerský zákon

Následně bylo k věcnému záměru dne 19. června 2019 vydáno stanovisko ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády, Mgr. Marií Benešovou. Na základě tohoto stanoviska byl věcný záměr následně schválen vládou na svém jednání 24. června 2019 usnesením č. 448. [63]

Po schválení věcného návrhu vládou byly zahájeny práce na paragrafovém znění, které je v této práci rozebráno v kapitole 4.2.

4.1.1. Hospodářská komora a Ministerstvo pro místní rozvoj

Nový stavební zákon byl vytvořen za spolupráce Hospodářské komory ČR a Ministerstva pro místní rozvoj. Hospodářská komora ČR byla zapojena do tvorby z důvodu snahy o maximální zrychlení prací na rekodifikaci, aby Parlament ČR mohl schválit nový stavební zákon do tří let, právě ve funkčním období současné vlády. Hospodářská komora ČR byla zvolena odborným spolupracovníkem, aby do nové úpravy stavebního práva zanesla praktické zkušenosti podnikatelů a investorů. Jedná se tedy o svaz podnikatelů a developerů. Jak od veřejnosti, tak od odborníků zaznívá, že chystaný nový stavební zákon nahrává developerům. MMR zastává stanovisko, že developeři mají právo se v rámci rekodifikace angažovat, jelikož se jich stavební zákon přímo dotýká. [60]

Na přípravě zákona se dále podílely i jiné subjekty, jako pracovní skupiny zřízené Ministerstvem pro místní rozvoj, obě komory ČKA a ČKAIT, Svaz průmyslu, Svaz podnikatelů ve stavebnictví nebo Česká společnost pro stavební právo. V průběhu projednávání paragrafového znění zákona byly tyto pracovní skupiny ještě rozšířeny o zástupce všech resortů. [60]

Hospodářská komora je zákonným zástupcem podnikatelů České republiky, jejíž činnost je dána zákonem č. 301/1992 Sb. o Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR. Cílem Hospodářské komory je hájit zájmy podnikatelů všech oborů mimo oblasti zemědělství, potravinářství a lesnictví, kdy jsou tyto oblasti spravovány Agrární komorou ČR. [59]

4.1.2. Rada vlády

Rada vlády pro veřejné investování byla zřízena vládou 21. ledna 2019, jako mezirezortní poradní orgán vlády. Byla tím nahrazena Rada vlády pro stavebnictví ČR z roku 2014. Nová rady byla zřízena za účelem koordinace velkých investičních projektů a její organizační činnost je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

Předsedou rady je premiér Andrej Babiš a členy jsou současní ministři dotčených rezortů. Všech jednání se také účastní Hospodářská komora nebo Svaz podnikatelů ve stavebnictví. [61]

Úkoly Rady vlády pro veřejné investování: [61]

- Podpora vládě při přípravě podkladů pro investiční projekty
- Posuzování projektů, jejichž hodnota přesahuje 50 milionů Kč
- Vyhodnocení a expertízy projektů nad 300 milionů Kč

Členy Rady vlády jsou: [61], [73]

- předseda rady premiér Ing. Andrej Babiš
- místopředsedkyně vlády a ministryně financí JUDr. Alena Schillerová
- ministryně pro místní rozvoj Ing. Klára Dostálová
- ministr životního prostředí Mgr. Richard Brabec
- ministr dopravy JUDr. Vladimír Kremlík
- jednání se také účastní představitelé Hospodářské komory a Svazu podnikatelů ve stavebnictví

4.1.3. Cíle rekodifikace v bodech

Cíle nového stavebního zákona: [25]

- Vznik Nejvyššího stavebního úřadu a institucionální změny
- Integrace stavebních úřadů a dotčených orgánů do státní správy
- Pouze jedno upravené správní řízení, jeden úřad, jedno povolení – ÚŘ, SŘ a EIA se spojí do jednoho povolovacího řízení
- Zavedení závazných lhůt pro rozhodování stavebních úřadů, fikce souhlasu
- Snížení počtu dotčených orgánů
- Zavedení závazných lhůt pro vyjádření příslušných úřadů a následky jejich nedodržení
- Zavedení závazných lhůt v odvolacím řízení a následky jejich nedodržení
- Digitalizace stavební agendy
- Zavedení apelačního principu v rámci soudního přezkumu, který omezí opakovaně vracet projekty stavebním úřadům na začátek

4.2. Návrh paragrafové znění nového stavebního zákona

Paragrafové znění nového stavebního zákona bylo předloženo 25. listopadu 2019 do mezirezortního připomínkového řízení, kdy byla možnost se k němu vyjádřit do 23. prosince 2019. Dále se předpokládá vypořádání obdržených připomínek a vyřešení rozporů začátkem roku 2020 a projednání uceleného návrhu zákona v komisích a plénu Legislativní rady vlády během února a března 2020. Takto stanovené termíny svědčí o velmi hektickém projednávání. [68]

Ministerstvo pro místní rozvoj si dalo za cíl, zkrácení současné průměrné doby pro získání stavebního povolení natolik, aby občané měli možnost uskutečnit samotnou realizaci stavby do 1 roku od podání úplné „bezvadné“ žádosti o povolení stavby, včetně případného odvolání a včetně případného soudního přezkumu. Má se jednat o jedno řízení, ve kterém bude souběžně probíhat dokazování a posuzování, jak stavby, tak všech dotčených veřejných zájmů. [60]

Česká komora architektů ve svém vyjádření k návrhu paragrafového znění ze dne 4. 12. 2019 uvedla: *„Rekodifikace českého stavebního práva je nutností, bez níž není myslitelný další udržitelný rozvoj státu, krajů a obcí. Česká komora architektů (ČKA) oceňuje tvůrčí nasazení autorů návrhu nového stavebního zákona a souvisejících právních předpisů i úředníků Ministerstva pro místní rozvoj, kteří se v nereálně krátkém čase pokusili o maximum možného. Legislativní návrhy byly průběžně oponovány v pěti tematických pracovních skupinách MMR za aktivní přítomnosti řady odborníků včetně zástupců ČKA. Do mezirezortního připomínkového řízení nyní předložený výsledný návrh však toto kolektivní úsilí dostatečně nevyužil. Jak ČKA již od počátku upozorňovala, složitost a rozsah rekodifikace si vyžaduje několikanásobně větší prostor nejen pro samotné legislativní práce, ale rovněž pro přípravu veřejnosti, odborné i laické, na přijetí zcela nové úpravy. V tomto ohledu předkladatel proces zjevně podcenil a lze jen doufat, že to nebude pro rekodifikaci osudné. Přitom mnohé v návrhu uvedené záměry jsou nesporným přínosem pro proces povolování staveb, jako například důsledná digitalizace procesu, jeho sjednocení do jednoho povolení na jednom úřadě a vymahatelnost lhůt.“* [74]

4.2.1. Vztah ke správnímu řádu

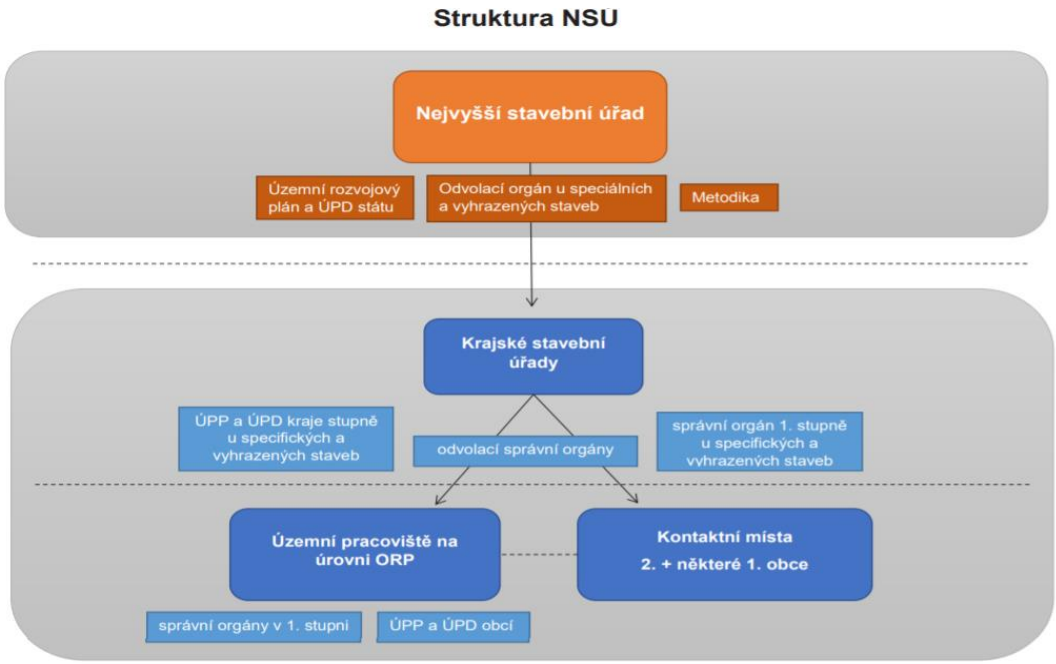
V novém stavebním zákoně bude zachováno současné řešení vztahu stavebního zákona a správního řádu, kdy se na postupy a řízení podle stavebního zákona použijí ustanovení správního řádu, pokud nebude stavebním zákonem stanoveno jinak, dle § 192 správního řádu. Pokud tedy bude nový stavební zákon obsahovat určitou speciální úpravu odchylnou od správního řádu, správní řád se na ní nepoužije. Správní řád bude stále podpůrný ve věcech, které stavební zákon obsahovat nebude. [7]

4.2.2. Institucionální změny – zřízení Nejvyššího stavebního úřadu

Dojde k vytvoření nové soustavy státní stavební správy sjednocené pod Nejvyšší stavební úřad, který bude zahrnovat speciální a jiné stavební úřady, kromě Ministerstva vnitra a Ministerstva obrany, zobrazeno v obrázku č. 3. S tím souvisí zavedení integrace dotčených orgánů pod jediný stavební úřad. [60]

Bude tedy zřízen Nejvyšší stavební úřad, podle ustanovení § 9 návrhu nového stavebního zákona, se sídlem v Praze, který bude vrcholným správním úřadem s celostátní působností.

Obrázek 3 Struktura Nejvyššího stavebního úřadu



Zdroj: [60]

Původním plánem bylo, že Nejvyšší stavební úřad bude podřízen Ministerstvu pro místní rozvoj, ale aby nedocházelo k systémové podjatosti v případě státních zakázek, bylo rozhodnuto, že nebude podřízen žádnému ministerstvu, ale jen vládě jako vrcholnému orgánu moci výkonné. [72]

Bude vytvořena nová tzv. dvoučlánková soustava státní stavební správy, která bude tvořena pouze Nejvyšším stavebním úřadem a Krajskými stavebními úřady. Nejvyšší stavební úřad bude odvolacím orgánem proti rozhodnutí krajského stavebního úřadu a pořizovatelem územně plánovacích podkladů celostátního rozsahu. V čele úřadu bude stát předseda Úřadu, který bude jmenován vládou na návrh ministra pro místní rozvoj. Nejvyšší stavební úřad by měl také vést nový informační systém Národní geoportál územního plánování, jako jednotné místo, kde budou dostupné kompletní informace o území (územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace), bude umožněn dálkový přístup. [60]

Krajské stavební úřady se sídly v krajských městech a Stavební úřad hl. m. Prahy (KSÚ), podle ustanovení § 10 paragrafového znění návrhu nového stavebního zákona, budou odvolacími orgány a správními orgány prvního stupně u specifických staveb, jako jsou dálnice, silnice, dráhy, stavby pro letectví, apod. Krajské úřady budou pořizovateli územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace kraje. [60]

Územní pracoviště se sídly dnešních stavebních úřadů budou správními orgány prvního stupně a budou tedy povolovat většinu staveb. Dále budou pořizovateli územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace obce. **Jinými stavebními úřady** podle § 11 návrhu nového stavebního zákona jsou Ministerstvo obrany, jako příslušný stavební úřad u staveb a pozemků, které slouží k zajišťování obrany státu a Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu. [60]

Podle paní ministryně Dostálové, by měl tento dvoustupňový systém mít pozitivní dopad, díky tzv. apelačnímu principu. Pokud nebude rozhodnuto na příslušném stavebním úřadě v dané obci, bude věc přesunuta na krajský stavební úřad, který záležitost nemůže vrátit zpět. Bude mít pravomoc pouze dané rozhodnutí změnit nebo vydat. Dochází tedy ke snaze o změnu oproti současnému stavu, kdy se vše přezkoumává a vrací nazpět. [72]

4.2.3. Hmotné stavební právo a kategorizace staveb

Dle návrhu paragrafového znění nového stavebního zákona dochází k nové kategorizaci staveb, odlišné od dělení současným stavebním zákonem č.183/2006Sb. viz kapitoly 3.1.1. – 3.1.3. Nové rozdělení staveb je znázorněno v tabulce č. 10.

Tabulka 10 Plánovaná kategorizace staveb dle § 5 NSZ

Kategorie	Povolení SÚ	Způsob provedení	Dohled	Zpracovatel PD
Drobné stavby	NE	Svépomocí	Stavební dozor	Není určeno
Jednoduché stavby	ANO	Svépomocí	Stavební dozor	Kvalifikovaná osoba, Pro stavby bydlení a změny staveb kulturních památek - Projektant
Vyhrazené stavby	ANO	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí jako autorizovaná osoba	Projektant jako autorizovaná osoba
Ostatní stavby	ANO	Stavební podnikatel	Stavby vedoucí jako autorizovaná osoba	Projektant jako autorizovaná osoba

Zdroj: Vlastní zpracování podle [64]

Příklady drobných staveb dle výčtu staveb přílohy č. 1 k z novému stavebnímu zákonu: [60]

- Stavby bez podsklepení do výšky 5 m nad terénem, pokud zastavěná plocha nepřesahuje 40 m^2
- Podzemní stavby, pokud zastavěna plocha nepřesahuje 40 m^2 a jejich hloubka nepřesahuje 5 m
- Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby
- Přípojky sítí technické infrastruktury do délky 100 m
- Informační a reklamní zařízení o ploše do 4 m^2, aj.
- Opěrné zdi do výšky 1 m, nebo oplocení mezi pozemky do výšky 2 m

Příklady jednoduchých staveb dle výčtu staveb přílohy č. 2 k z novému stavebnímu zákonu: [60]

- Stavby pro bydlení a rekreaci, nejvýše o dvou nadzemních a jedním podzemním podlažím, s podkrovím nebo ustoupeným podlažím
- Podzemní stavby o zastavěné ploše do 200 m^2 a hloubce maximálně 5 m
- Přípojky sítí technické infrastruktury, pokud se nejedná o drobnou stavbu
- Vodní díla, které slouží ke vzdouvání a akumulaci vod
- Informační a reklamní zařízení, pokud nejde o drobné stavby
- Oplocení a opěrné zdi, pokud nejde o drobné stavby, aj.

Příklady vyhrazených staveb dle výčtu staveb přílohy č. 3 k z novému stavebnímu zákonu: [60]

- Stavby ropovodů a produktovodů
- Stavby k těžbě, zpracování a transportu radioaktivních surovin
- Stavy v areálu jaderného zařízení
- Stavby a zařízení distribučních soustav, pro přenos elektřiny, přepravu plynu
- Stavby přehrad
- Stavby silnic I. třídy a drah, aj.

Ostatními stavbami jsou všechny mimo obsažené v přílohách č. 1-3 nového znění stavebního zákona. Pro drobné a jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro bydlení a rekreaci a podzemní stavby technické infrastruktury s výjimkou kolektorů) nebude vyžadována kolaudace, pro ostatní bude prováděno kolaudační řízení a rozhodnutí, dle ustanovení § 130 návrhu nového stavebního zákona. [64]

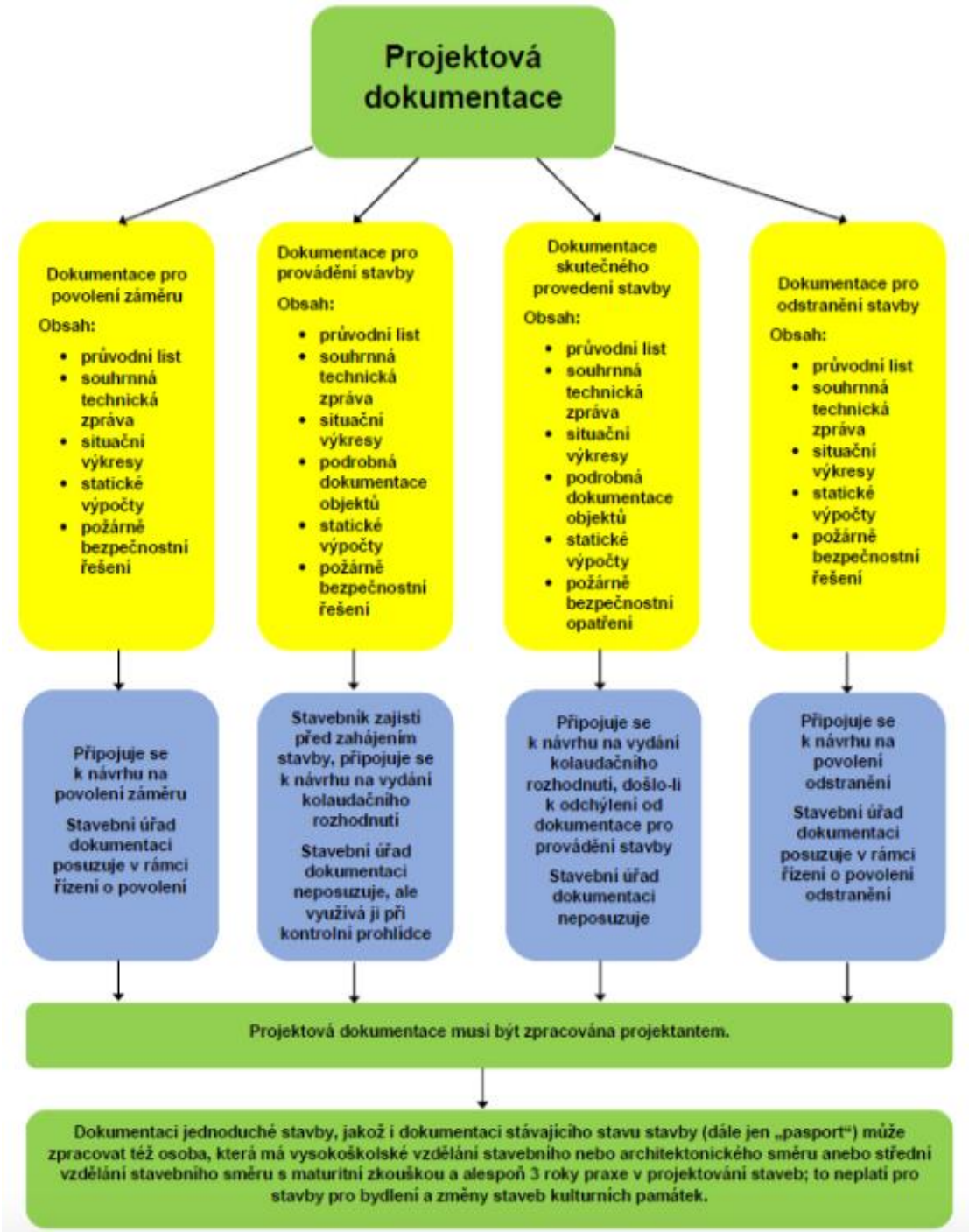
4.2.4. Projektová dokumentace

Oproti současnému stavu, kdy pro každý stupeň řízení musí být zpracována příslušná dokumentace, ať k územnímu, stavebnímu, společnému nebo jinému řízení, nyní se dokumentace sjednocuje právě pro jedno upravené správní řízení, které se povede pro jakoukoli stavbu vyžadující povolení stavebním úřadem. Taková dokumentace bude nově nazývána **dokumentace povolení záměru** a bude obsahovat průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, statické výpočty a požárně bezpečnostní řešení. Je úplně omezen požadavek na podrobnou dokumentaci objektů, která bude požadována až v další fázi, v **dokumentaci pro provádění stavby**. Tato dokumentace bude připojena stavebníkem k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí a bude obsahovat průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, podrobnou dokumentaci objektů, statické výpočty a PBŘ. Podmínkou ovšem je, že musí být zajištěna stavebníkem již před zahájením stavby, a to podle § 84 odst. 2 písm. c) návrhu nového stavebního zákona. Tato dokumentace nebude stavebním úřadem posuzována, ale bude pouze sloužit při kontrolní prohlídce. Dalším stupněm projektové dokumentace bude **dokumentace skutečného provedení stavby**, která bude stavebníkem dokládána stavebnímu úřadu k žádosti o kolaudační rozhodnutí v případě, kdy dojde k odchýlení od dokumentace pro provádění stavby. Dokumentaci pro jednoduché stavby s výjimkou staveb pro bydlení a rekreaci, mohou zpracovat osoby s vysokoškolským vzděláním stavebního nebo

architektonického směru nebo vzděláním ze střední školy s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v oboru. [60], [64]

Všechny obsahové náležitosti projektové dokumentace jsou stanoveny § 81 návrhu nového stavebního zákona. Schéma požadavků na projektovou dokumentaci je znázorněno na obrázku č. 4. [64]

Obrázek 4 Souhrn nových požadavků na projektovou dokumentace



Zdroj: [60]

Návrh nového stavebního zákona nijak nedokazuje dostatečnost takto zvolených požadavků na projektovou dokumentaci k povolení stavby. Svým charakterem bude odpovídat dokumentaci pro územní rozhodnutí, která nedává jasný a dostatečný podklad pro povolení stavby. Funkční by mohlo býti, kdyby dokumentace povolení záměru měla charakter podrobnosti dnešní projektové dokumentace pro vydání společného stavebního povolení § 159 odst. 2, d) vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Návrh nového stavebního zákona tohle ovšem nesplňuje. Při nedostatečném posouzení plánovaného záměru již v počátku může dojít k problémům s následnou kolaudací.

Předseda ČKAIT, pan Pavel Křeček řekl: *„Souhlasíme s tím, že by dokumentace měla být jednodušší, ale ne tak, že to bude – teď budu trochu vulgarizovat – skica, kde bude především naplněno autorství architekta a inženýr a technik pak oddřou technické řešení za velmi malý honorář. Aby mohlo být kvalitně vydáno povolení, musí být v podkladech pro stavební řízení obsaženy všechny potřebné informace. Chceme vlastně, aby byla v novém zákoně použita obdoba dokumentace k dnes již existujícímu společnému řízení, které za určitých podmínek umožňuje spojit územní a stavební řízení.“* Tímto názorem dochází ke střetu s komorou ČKA a developery, kteří požadovali ještě větší zjednodušení dokumentace, než prošlo návrhem věcného záměru. [71]

V novém návrhu stavebního zákona zůstává projektant postaven mimo povolovací proces a není účastníkem řízení. Proti tomu se bouří komora ČKAIT, která zastává názor, že by měl být sledován soulad projektové dokumentace s tím, co se děje na stavbě. [71]

Požadavek, aby projektant byl účastníkem řízení, vyplývá ze správního řádu podle § 27 odst. 2: *„Účastníky jsou též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.“* [58]

Projektanti jsou dále dotčeni ustanoveními současného stavebního zákona:

- § 158 odst. 1, stavebního zákona, kdy se jedná o projektovou činnost, jejíž *„výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu.“*
- § 159 odst. 2, stavebního zákona stavebního zákona č. 183/2006 Sb. *„Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně*

vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.“ [58]

V současné době dochází k situacím, kdy zpracovatel projektové dokumentace není informován stavebníkem o změnách v dokumentaci, a přesto je za ni zodpovědný. ČKAIT stojí za tím, že by osoba zodpovědná za stavbu měla být zákonem chráněna, alespoň do té míry, aby měla přístup k nezbytným informacím. V návrhu nového stavebního zákona není tato problematika řešena a projektant není účastníkem řízení, tudíž nebude mít možnost obrany. [58]

V návrhu nového zákona jsou projektanti dotčeni podle § 80 odst. 1 písm. c) a § 82 odst. 3 písm. b), návrhu nového stavebního zákona, kdy je projektant povinen zajistit soulad jím zpracované dokumentace s právními předpisy a proveditelnost a bezpečnost stavby provedené podle dané projektové dokumentace. [64]

4.2.5. Jediné řízení o povolení a sním související změny

Před žádostí o povolení stavebního záměru má stavebník možnost požádat stavební úřad o tzv. **Předběžnou informaci** podle § 92 návrhu nového stavebního zákona, příslušný úřad má povinnost takovou informaci poskytnout do 30 dnů. Jedná se o informaci o požadavcích podmiňující dané povolení a samotnou realizaci plánovaného záměru. Jedná se tedy o obdobu územně plánovací informace dnešního stavebního zákona, pro kterou platí lhůty pro vydání rozhodnutí podle § 71 správního řádu č. 500/2004 Sb. [64], [17]

Dotčené orgány budou nově integrovány do činnosti stavebních úřadů v rámci státní stavební správy, **vyjádření** těch, kteří **nebudou integrováni, si zajistí stavebník sám předem**, nebo v průběhu řízení, vyvstane-li potřeba takového vyjádření až v průběhu. [64]

Taková úprava, kdy dotčené orgány přechází pod stavební úřad, který tím přejímá veškerou koordinaci a kontrolu na celým řízením by mohla mít pozitivní ohlas u veřejnosti. Ovšem stále zůstává část dotčených orgánů nadále neintegrována, tyto stanoviska si bude muset stavebník opatřit stejně, jako doposud. Tato problematika je tedy řešena pouze částečně. Vyčleněna by měla být například památková péče, která ovlivňuje velkou část stavebních řízení. V tomto případě, nejsou požadavky státu definovány vůbec, velmi laxně nebo často i protichůdně. Výjimkou mají být také závazná stanoviska Agentur ochrany přírody pro záměry zvláště chráněných území, nebo hasičského záchranného sboru. [74], [75]

Integrace agend stávajících dotčených orgánů a stavebních úřadů do státní stavební správy je znázorněna ve schématu č. 11.

Schéma 11 Integrace DO a stavebních úřadů do státní stavební správy

pozn.:

integrováno do NSÚ = stavební úřad v rámci povolení stavby vydává i povolení podle zvláštního právního předpisu

částečně integrováno do NSÚ = stavební úřad v rámci povolení stavby vydává i povolení podle zvláštního právního předpisu na základě vyjádření dotčeného orgánu (pozn. i závazné stanovisko u zákona o ochraně přírody a krajiny)

neintegrováno = stavební úřad povoluje stavbu na podkladu vyjádření dotčeného orgánu, popř. povolení podle zvláštního právního předpisu vydává jiný

Zdroj: [60]

Stanoviska dotčených orgánů by již neměly **míti** podobu **závazných stanovisek** ve smyslu § 149 správního řádu. [7] Ovšem návrh stavebního zákona například zmiňuje závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Těžko říci, zda tedy tato úprava bude platit pouze pro vyjádření integrovaných dotčených orgánů, na nějaký výběr nebo plošně. S tím vyvstává otázka, jakým způsobem bude řešen přezkum nezákonných závazných stanovisek, nový zákon tuto otázku nijak neupravuje, postupovalo by se tedy pravděpodobně podle správního řádu § 149 před účinností novely č. 225/2017 Sb. viz kapitola 2.1.4.

Dotčené orgány by nově měly mít závaznou lhůtu 30 dnů na vyjádření k záměru z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a pokud tak neučiní, bude platit, že k záměru nejsou žádné připomínky a se záměrem daný dotčený orgán souhlasí, dle § 93 odst. 1. Totéž platí pro **vlastníky dopravní a technické infrastruktury**, dle § 93 odst. 2 návrhu nového stavebního zákona. [64]

Problematika dotčených orgánů je shrnuta v kapitolách 2.1.2. a 2.1.3. Oproti současnému stavu, kdy investor musí jednat s dotčenými orgány a obstarat tak kolem 40 razítek, jako jsou hygienici, památkáři nebo hasiči, kdy pokaždé musí být upravena dokumentace podle požadavků daného orgánu, by mělo dojít k usnadnění práce právě investorovi, jelikož tuto práci za něj nově bude vykonávat stavební úřad.

Podle prezidenta Hospodářské komory ČR Vladimíra Dlouhého dojde k zavedení nového systému, který přinese rizika, ovšem budou nižší než při současném rozdrobeném systému. [67]

Pakliže dojde k rozporu záměru s právními předpisy, co se týče památkové péče, životního prostředí, apod. kdy by za současného stavebního zákona bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko, žádost o povolení bude zamítnuta a záměr nebude realizován.

Jiné podmínky stanovené z hlediska ochrany veřejného zájmu budou překlopeny do výrokové části rozhodnutí a bude odůvodněn soulad záměru s takto stanovenými podmínkami v části odůvodnění rozhodnutí. Přezkoumatelné bude pouze výsledné rozhodnutí stavebního úřadu v rámci opravných prostředků, v nichž bude také možné uplatnit námitky k hájení veškerých veřejných zájmů chráněných zvláštními zákony. [25]

Do vedení řízení tedy bude zapojeno více odborníků, kteří odpovědně zváží požadavky na ochranu veřejných zájmů, ty zkoordinují a dohodnou se na nejlepším možném řešení. Budou eliminovány rozpory závazných stanovisek dotčených orgánů a tím by mělo dojít k zásadní redukci počtu možných přezkumů. [7] Není však jasné, jak bude řešen přezkum nezákonných závazných stanovisek neintegrovaných dotčených orgánů, jak již bylo řečeno výše.

Další velkou změnou bude podání žádosti elektronicky formou internetu. **Plánem je zřízení digitálního systému**, pomocí něhož bude stavebník podávat návrh včetně projektové dokumentace a všech náležitostí a příloh, schématicky znázorněno v obrázku č. 5.

Obrázek 5 Plánovaná elektronizace stavební agendy

Zdroj: [60]

Daný systém by měl mapovat celé stavební řízení a žadatele tak provést všemi příslušnými procesy řízení. Žádost o povolení stavby elektronicky budou muset povinně podávat všechny právnické osoby a fyzické osoby podnikající. V případě listinné žádosti by ji SÚ měl převést do elektronické podoby. [7]

Tato novinka by mohla přispět k transparentnosti povolovacích řízení. Elektronizace stavební agendy by pak mohla velmi usnadnit povolovací proces, jak stavebnímu úřadu, tak stavebníkovi. Žádné stohy dokumentací, chybějící a zaměňované doklady ve spisu, kdy si pomalu nikdo není jistý, který z dokumentů platí, pokud dochází k neustálým změnám v požadavcích dotčených orgánů nebo stavebního úřadu na úpravy v dokumentaci.

Veškeré požadavky plynoucí z hlediska dotčených orgánů budou obsaženy ve výrokové části rozhodnutí a z elektronického spisu bude jasně zřejmé, která úřední osoba formulovala danou část výroku či odůvodnění jejího rozhodnutí dle její odborné kompetence. Oproti dnešnímu stavu by měl být tento systém ulehčením hlavně pro úředníky, kteří se stávají písaři, kdy veškeré podmínky dotčených orgánů přepisují do výrokové části rozhodnutí. [25]

Ovšem není úplně jasné, jaký dopad to bude mít na úřední správu, která na takovou změnu není připravena. Bude nutné zajistit velkou softwarovou podporu, metodiku všech úředníků, velká datová úložiště, apod. Dopad to může mít také na finanční a technickou stránku stavebníka nebo projektanta. V českém prostředí není veřejnost připravena na takovou masivní změnu a přechod do elektronické stavební agendy.

Samotnému řízení předchází návrh na povolení záměru, kdy žadatel vyplní formulář se všemi náležitostmi a přílohami včetně dokumentace pro povolení záměru. Dále je potřeba doložit, jako v současné době vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury, souhlas vlastníka, není-li stavebník sám vlastníkem pozemku nebo stavby a stanoviska dotčených orgánů, kteří nebyly integrovány. Požadavky na náležitosti návrhu na povolení a veškerých příloh jsou stanoveny § 96 odst. 1, návrhu nového stavebního zákona. [64]

Pokud stavebník podá úplný návrh o povolení záměru včetně veškerých souhlasů účastníků řízení a splňuje tím požadavky stanovené § 101 odst. 1 a nejedná se o záměr nutný posuzování vlivů na životní prostředí, může stavební úřad vydat rozhodnutí jako první úkon v řízení. Pak se jedná o **zrychlené povolení dle § 104 návrhu nového stavebního zákona**. [64]

Proti takovému rozhodnutí by mohl podat odvolání opomenutý účastník řízení, který by musel dokázat, že souhlas k záměru neudělil a má právo být účastníkem řízení. Dalším odvolatelem by mohl být účastník řízení, který uplatní námitky proti konkrétním podmínkám rozhodnutí, které omezují přímo jeho práva, k nimž nevyslovil souhlas, nebo podmínky omezující jeho práva, které jasně nevyplývají z dokumentace, ke které již souhlas udělil. Ostatní odvolání by měla být považována za nepřípustná a měla by být zamítnuta. [25]

Pokud návrh na povolení stavby obsahuje vady a je neúplný, stavební úřad řízení přeruší, po tuto dobu je lhůta řízení přerušena a po doplnění žádosti začne běžet nanovo od začátku. Tento způsob počítání lhůty řízení je odlišný od současného způsobu, kdy v případě přerušení řízení a jeho následného pokračování, pokračuje i lhůta řízení. [64], [8]

Po obdržení návrhu na povolení stavby obeznámí stavební úřad všechny účastníky řízení o zahájení řízení a stanoví lhůtu a způsob, jak se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit, případně jak mohou uplatnit námitky a vyjádření k záměru. Tato lhůta pro uplatnění námitek a vyjádření nesmí být kratší 15 dnů. Stavební úřad také může nařídit ústní jednání, případně ohledání na místě, je-li to příhodné. O ústním jednání musí stavební úřad informovat všechny účastníky řízení nejméně 15 dnů předem, pak musí být uplatněny všechny vyjádření a připomínky nejpozději při tomto ústním projednání. [64]

Stavební úřad během řízení posuzuje soulad záměru s územně plánovací dokumentací, právních předpisů a jiných zákonů chránicích veřejné zájmy podle § 101 odst. 1. Pokud není tento soulad shledán, vyrozumí stavební úřad stavebníka o rozporu. Pokud není možné tento rozpor odstranit, návrh na povolení stavby je zamítnut dle § 103 odst. 1 písm. b). [64]

Je-li stavební záměr v souladu s požadavky § 101 odst. 1, **stavební úřad vydá rozhodnutí** o povolení stavby, ve kterém stanoví podmínky jeho povolení, vymezí pozemky, na které se stavba umístí, stanoví návaznosti na jiné podmiňující stavby. [64]

Platnost povolení je dva roky od nabytí právní moci povolení, případně lze požádat o jeho prodloužení, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o 2 roky, podle § 107. [64]

Lhůty pro vydání rozhodnutí podle nového stavebního zákona jsou stanoveny § 102: [64]

- **nejpozději do 30 dnů** od zahájení řízení v případě **jednoduchých staveb**
- **nejpozději do 60 dnů** od zahájení řízení v **ostatních případech**

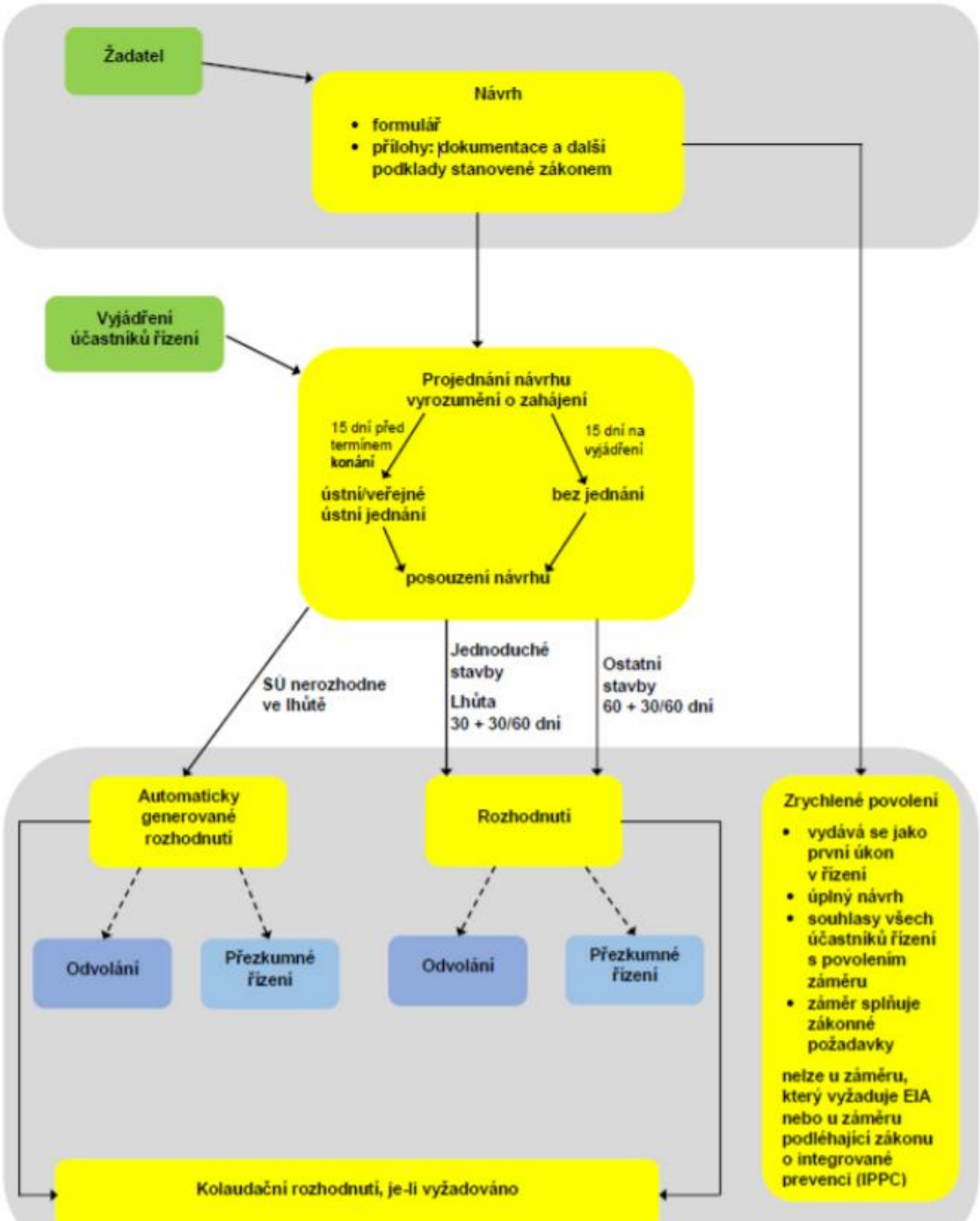
Obě tyto lhůty mohou být stavebním úřadem prodlouženy **o dalších 30 dnů** před jejich uplynutím, nebo **o nejdéle 60 dnů** v takových řízeních, kde je velký počet účastníků, jedná se o záměr nutný k posouzení vlivů na životní prostředí nebo třeba v případě, kdy je nutné doručovat do ciziny. V případě je-li návrh na povolení stavby neúplný, řízení je přerušeno a lhůta znovu poběží až po odstranění těchto nedostatků. Sdělení, kterým stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti, musí obsahovat konkrétní nedostatky. Vyzvat bude moci stavební úřad k doplnění pouze jednou! Opakovaně pouze v případě, kdy vada vyplyne

z doplněných podkladů. Tím se snaží předkladatelé zákona vyřešit současný problém, kdy stavební úřad vyzývá k doplnění po částech a opakovaně, tím se doba řízení velmi protahuje. Po doplnění začíná běžet lhůta pro vydání rozhodnutí znovu nanovo dle §102 odst. 4. [64]

Upouští se od ustanoveních podle § 71 odst. 3 a 4 správního řádu, kdy se připočítává k základní lhůtě 30 dnů, dalších 30, v případě konání ústního jednání nebo v případě doručování veřejnou vyhláškou, apod. [64]

Celé řízení o povolení stavby po účinnosti nového stavebního zákona je znázorněno ve schématu č. 12.

Schéma 12 Proces řízení o povolení stavby podle nového stavebního zákona



Zdroj: [60]

K automaticky generovanému povolení dojde podle § 106 návrhu nového stavebního zákona, pokud není rozhodnuto stavebním úřadem v závazné lhůtě, v případech, kdy není rozhodnuto do 60 dnů nebo v prodloužené lhůtě, v první den uplynutí dané lhůty. Takové povolení bude obsahovat pouze informaci o automatickém povolení z důvodu pozbytí lhůty pro vydání rozhodnutí, dále je o automatickém povolení vyrozuměn nadřízený správní orgán. [64]

Jednoduché porovnání společného řízení podle současného stavebního zákona a jediného povolovacího řízení nového stavebního zákona v hlavních fázích povolovacího procesu je znázorněno v tabulce č. 11.

Tabulka 11 Porovnání společného řízení UR+SP a plánovaného nového řízení

Fáze	Zákon č. 183/2006 Sb.	Návrh nového stavebního zákona
	UR+SP	Jediné povolovací řízení
Projednání DOSS	cca 30-120 někdy i 6 měsíců	max 30, poté fiktivní souhlas
Řízení	60-90, stavební úřady nesledují skutečnou délku řízení, žádné důsledky při nedodržení lhůt!	60-120, nedodržení lhůt - vygenerování automatického povolení!

Zdroj: Vlastní zpracování podle [8], [64]

Průběh řízení je velice podobný, jen jsou nastaveny taková pravidla, aby docházelo k dodržování zákonných lhůt a co nejvíce se snížil počet případů, kdy žádost o povolení leží na úřadě několik týdnů bez povšimnutí.

Není-li automatické povolení napadeno odvoláním, má toto vyrozumění charakter podnětu k přezkumné řízení. Pokud nadřízený správní orgán neshledá žádné důvody k zahájení takového přezkumného řízení, oznámí tuto skutečnost účastníkům řízení a stavebnímu úřadu. Je-li přezkumné řízení zahájeno, vykonavatelnost automatického povolení bude postoupena až do jeho pravomocného skončení. [64]

Přezkumné řízení automatického povolení je zahájeno vždy v případě podle § 111 odst. 1: [64]

„(2) Nadřízený správní orgán zahájí přezkumné řízení vždy u automatického povolení, které:

a) se týká záměru EIA,

b) se týká záměru podléhajícímu zákonu o integrované prevenci,

c) vyžaduje odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu nebo odnětí pozemků z plnění funkcí lesa,
d) vyžaduje udělení výjimky ze zvláštní druhové a územní ochrany a ochrany památných stromů nebo odchylný postup při ochraně ptáků, kácení dřevin, nebo
e) se týká kulturní památky.“

U opravných prostředků se snaží předkladatel nového zákona o to, aby platilo „jednou a dost“. Bude se jednat o tzv. princip koncentrace. Jednou uplatněná námitka by nemohla být uplatněna opakovaně v navazujícím řízení a v rámci opravných prostředků (odvolání, přezkumu automatických povolení či žalobě) by nemohly být uplatněny takové námitky, které nebyly uplatněny během samotného řízení, ačkoli mohly, § 109 písm. c). [74], [64]

Odvolat se tedy bude možné, pakliže stavební úřad námitky, podané již v průběhu řízení, v rozhodnutí o povolení záměru dostatečně nebo vůbec nevypořádal. Odvolatel bude moci napadat podmínky stanovené rozhodnutím či skutečnost, pokud povolená stavba neodpovídá plánovanému záměru, ke kterému své námitky a připomínky uplatnil či měl tu možnost. [25]

V **řízení o odvolání** dochází k postupu, který je odlišný od správního řádu, kdy již nebude využíváno § 90 správního řádu. Jedná se o speciální právní úpravu o **tzv. apelačním principu.** Odvoláním bude možné se bránit u všech typů povolení, jak u jednoduchých staveb, ostatních staveb, tak u automatických a rámcových povoleních. Rámcová povolení jsou vydávána v případě staveb podle atomového zákona, nebo pokud je k povolení záměru příslušný jiný stavební úřad. Odvolací stavební úřad bude nucen v odvolacím řízení rozhodnout o žádosti o povolení stavby **sám, jako stavební úřad v prvním stupni**. Jeho povinností bude např. provedení dokazování, přezkum bezvadnosti žádosti ze zákonných hledisek, vymezení účastníků řízení, pokud k tomuto nedošlo již v prvostupňovém řízení, apod. Nebude mít možnost zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu prvního stupně. Odvolací stavební úřad tedy bude mít **povinnost rozhodnout** a potvrdit či změnit rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně, případně žádost zamítnout nebo prvostupňové rozhodnutí zrušit a řízení zastavit. [64], [7]

Řízení o odvolání je upraveno oproti správnímu řádu § 110 návrhu nového stavebního zákona: [64]

„Odst. (1) Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v

rozporu s právními předpisy,
a) napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a návrh nebo jeho část zamítne, nelze-li záměr nebo jeho část povolit,
b) napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a záměr nebo jeho část povolí, anebo
c) napadené rozhodnutí nebo jeho část změní.“

O přezkum rozhodnutí stavebního úřadu lze požádat pro všechny typy povolení podle správního řádu jako podnět o přezkum. Speciální úprava platí pouze pro automaticky generovaná povolení, která jsou považována automaticky za podnět k přezkumu. Tehdy, pokud nadřízený správní orgán dojde k závěru, že dochází k rozporu povolení s právními předpisy, dojde k přezkumu. Přezkumné řízení musí být zahájeno do 30 dnů od nabytí právní moci automatického povolení podle § 111 odst. 1 u záměrů dle § 111 odst. 2. [64]

Nadřízený správní orgán přezkoumá soulad povolení s právními předpisy, vypořádá podaná vyjádření, která byla podána v řízení o povolení stavby a již nepřihlíží k těm, která byla uplatněna až v přezkumném řízení, ačkoli mohla být uplatněna již v řízení o povolení záměru v první stupni. [64]

Přezkumné řízení upravené oproti správnímu řádu pro automaticky generované povolení §111 návrhu nového stavebního zákona: [64]

„Odst. (5) Jestliže nadřízený správní orgán dojde k závěru, že automatické povolení je v rozporu správními předpisy,
a) automatické povolení nebo jeho část zruší a návrh nebo jeho část zamítne, nelze-li záměr povolit, nebo
b) automatické povolení nebo jeho část změní.
Odst. (6) Nadřízený správní orgán v přezkumném řízení postupuje jako stavební úřad v prvním stupni v řízení o povolení záměru a činí veškeré úkony, které jsou nezbytné k vydání rozhodnutí o celém návrhu.“

Lhůty platí jak pro odvolací, tak přezkumné řízení podle § 102 návrhu nového stavebního zákona. **Obranou proti pravomocnému rozhodnutí stavebního úřadu může být také soudní přezkum, ovšem až po vyčerpání všech řádně opravných prostředků. Lhůta pro podání žaloby je stanovena do 30 dnů ode dne jeho oznámení účastníkům řízení.** [64]

5. Rozbor změn povolovacích procesů na konkrétních projektech

5.1. Příklady povolovacích řízení podle současného stavebního zákona

V této části jsou stručně analyzovány reálné projekty, které prošly povolovacím řízením podle současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. na území hlavního města Prahy. Jsou identifikovány hlavní příčiny, které mají dopad na délku povolovacích řízení. Následně je vyhodnoceno, jaký dopad přinesou plánované změny Nového stavebního zákona.

Jedná se o projekty:

Projekt A – příklad společného řízení UR+SP a odvolacího řízení (Komplex rodinných domů)

Projekt B – příklad územního řízení UR (Polyfunkční dům)

Projekt B´ – příklad stavebního povolení SP (Polyfunkční dům)

Projekt C – příklad společného řízení UR+SP (Bytový dům)

Projekt D – příklad společného řízení UR+SP a odvolacího řízení (Bytový dům)

*5.1.1. **Projekt A – příklad UR+SP a odvolacího řízení***

Jedná se o **příklad** reálného **odvolacího řízení** projektu (A), v období roku 2018-2019, v katastrálním území Jinonice, zobrazen katastrální situací na obrázku č. 6. Záměr byl povolen v rámci **sloučeného řízení**, tzn. společným územním a stavebním řízení, podle § 94j-94p stavebního zákona č.183/2006 Sb. Rozhodnutí bylo vydané stavebním úřadem Prahy 5 dne 23. 8. 2018. Během řízení stavební úřad obdržel několik námitek od účastníků řízení, které v rámci rozhodnutí řádně vypořádal.

Obrázek 6 Katastrální zákres záměru A

Zdroj: DSP projektu [12]

Obeznámení o rozhodnutí muselo být vyvěšeno na úřední desce po dobu 15 dnů, jelikož se mezi účastníky řízení nacházelo několik osob s trvalým bydlištěm v zahraničí, kterým se nepodařilo dané rozhodnutí několikrát po sobě písemně doručit. Rozhodnutí tedy muselo být doručeno veřejnou vyhláškou. Samotná žádost byla podána stavebníkem 3. 4. 2018. Vizualizace projektu je k vidění na obrázku č. 7.

Předmětem řízení bylo povolení:

- **stavby hlavní**
  - 5 rodinných domů, včetně stání a vjezdů
- **stavby vedlejší**
  - technická infrastruktura v podobě vodovodního řadu, vodovodních přípojek, přípojky splaškové kanalizace, jímky pro likvidaci dešťových vod, plynovodní přípojky, datové napojení
  - oplocení a opěrné konstrukce, terénní úpravy
  - zpevněné plochy
  - dočasné stavby a plochy zařízení staveniště

V rámci lhůty pro odvolání bylo podáno jedno včasné odvolání. Odvolatelem byla osoba již uplatňující námitky během řízení, která nebyla spokojená s jejich vypořádáním stavebním úřadem v rámci rozhodnutí. Odvolatel byl přesvědčen, že projekt není v souladu s územním plánem, lokalita je nadměrně zatížena hlukem, v rámci rozhodnutí došlo k nečinnosti stavebního úřadu ve věci vypořádání závazných stanovisek, není dostatečně prokázán soulad s Pražskými stavebními předpisy, aj. Vznesl tak nové námitky, které během řízení neuplatnil a uplatnit mohl. Dále se také domáhal přezkumu závazných stanovisek vydaných MHMP - odborem památkové péče, Úřadem městské části Prahy 5 – odboru životního prostředí, MHMP - odborem územního rozvoje a Hygienou hl. m. Prahy.

Obrázek 7 Vizualizace záměru A

Zdroj: [12]

Jakmile stavební úřad obdržel předmětné odvolání, měl povinnost seznámit s danou věcí všechny účastníky řízení dle § 94k. Opět se nepodařilo doručit vyrozumění písemně všem účastníkům a muselo tak být doručeno veřejnou vyhláškou. V tomto případě mohl stavební úřad postupovat automaticky podle § 25 odst. 1 správního řádu, jelikož bylo z přechozí zkušenosti velmi pravděpodobné, že písemné doručení bude opět neúspěšné. Tím se celý proces několikrát prodlužoval (doba celého procesu se skládá z doby pro rozeslání vyrozumění, čekání na informace o doručení, nezastihnutí či nedoručení dané písemnosti všem účastníkům, poté se přestoupí k doručení veřejnou vyhláškou, k čemuž je potřeba připočíst dobu pro uveřejnění na úřední desce a v závěru lhůta pro vyjádření se účastníků k dané skutečnosti – tento samotný proces obeznámení účastníků řízení pak trvá i 2-3měsíce). Po vypršení lhůty pro uveřejnění seznámení na úřední desce a lhůty pro možnost vyjádření se k obsahu odvolání účastníky řízení, byl spis předán na odvolací orgán, tedy Magistrát hlavního města Prahy, úřadu nadřízenému obecnímu úřadu ÚMČ Prahy 5, který je příslušný k vedení správních řízeních pro katastrální území Jinonice. Odvolací orgán následně postoupil všechna napadená stanoviska příslušným nadřízeným orgánům vůči orgánům, která předmětná závazná stanoviska vydala, viz tabulka č. 12.

Tabulka 12 Výčet napadených ZS v rámci odvolacího řízení projektu A

	napadené závazné stanovisko	odesláno na příslušný nadřízený správní orgán
1	MHMP odbor územního rozvoje	Ministerstvo pro místní rozvoj
2	Hygienická stanice hl.m. Prahy	Ministerstvo zdravotnictví, odbor ochrany veřejného zdraví
3	ÚMČP5 Odbor ochrany životního prostředí	MHMP Odbor ochrany prostředí
4	MHMP Odbor památkové péče	Ministerstvo kultury, odbor památkové péče

Zdroj: Vlastní zpracování

Délka takového procesu činila v tomto případě téměř rok a půl. Samotné odvolací řízení trvalo přes rok. Celému povolení ovšem ještě předcházelo projednání záměru s dotčenými orgány státní správy, které trvalo zhruba 6 měsíců. Stavebník v tomto případě musel obstarat stanoviska od 27 dotčených orgánů a vyjádření 28 vlastníků inženýrských sítí. V závěru se tedy jednalo o téměř dvou letý proces. K podivu také je, že se celá věc dostala k odvolacímu orgánu až téměř po půl roce od vydaného rozhodnutí. To pouze kvůli komplikovaném doručování účastníkům řízení.

Příčiny zpoždění nebo problematické části řízení jsou červeně označeny v tabulce č. 13, kde je uceleně a termínově popsán celý proces řízení.

Tabulka 13 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru A

	Projekt A
Řízení	**UR+SP**
DOSS	08/2017 - 03/2018
Žádost podána	**03.04.2018**
Oznámení o zahájení řízení	28.05.2018
Námitky účastníků řízení (4)	29.06.2018
Velké množství účastníků řízení - Oznámení o zahájení řízení doručováno veřejnou vyhláškou	18.7.2018
Vydání rozhodnutí	**23.08.2018**
Odvolání (1)	**09/2018**
Oznámení o rozhodnutí veřejnou vyhláškou	**19.10.208**
Vyrozumění o obdrženém odvolání	**23.10.2018**
Vyjádření stavebníka k obdrženému odvolání	**12.12.2018**
Vyrozumění o obdrženém odvolání veřejnou vyhláškou	**22.1.2019**
Postup spisu k odvolacímu orgánu	**8.3.2019**
Přezkum napadených závazných stanovisek nadřízenými orgány (Ministerstva)	
ZS potvrzena - Seznámení účastníků s podklady rozhodnutí	**26.8.2019**
Potvrzené rozhodnutí	**18.11.2019**
NPM	**v momentě doručení rozhodnutí všem účastníkům a odvolatelům**

Zdroj: Vlastní zpracování

Po zdlouhavém přezkoumání (5 měsíců) napadených závazných stanovisek byla všechna potvrzena příslušnými nadřízenými orgány vůči těm, kteří vydaly závazná stanoviska. Odvolacím orgánem byla celá věc posouzena a projekt se dočkal úspěšného konce, kdy rozhodnutí k povolení záměru společným řízením vydané 23. 8. 2018 bylo dne 18. 11. 2019 potvrzeno. V takovém případě se již není možné odvolat proti rozhodnutí odvolacího orgánu. Rozhodnutí je v právní moci v momentě, kdy bude doručeno všem odvolatelům a účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu.

Po rekodifikaci stavebního práva by mohlo dojít u projektu A ke zrychlení či zjednodušení celého procesu díky následujícím změnám:

- Lhůtám pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem podle §102, které se sice od správního řádu neliší natolik významně, aby mohlo dojít ke zkrácení celého povolovacího procesu, ale díky **zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad**. Stále sice bude povinností stavebníka obstarat závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánů, vyjádření od integrovaných dotčených orgánů ale již nebudou starostí stavebníka, tuto úlohu by měl nově zajišťovat stavební úřad v rámci řízení a tedy i v rámci závazných lhůt. Pákou by pak měla být závazná lhůta pro vyjádření všech dotčených orgánů a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kteří pokud se v zákonem závazné lhůtě nevyjádří (**nejdéle do 30 dnů** § 93), **automaticky souhlasí** s navrženým stavebním záměrem. Tím by mohlo dojít ke zkrácení délky trvání projednávání DOSS u všech analyzovaných projektů této práce.
- **Závazným lhůtám** § 102 pro vydání povolení stavby, v případě nesplnění lhůty – přímý následek **vygenerování automatického povolení** (jeden z nástrojů, který by měl motivovat úředníky plnit zákonem stanovené lhůty). Ovšem zde může nastat velký otazník, zda tomu tak skutečně bude. Novým zákonem je totiž stanoveno, že v případě vygenerovaného automatického povolení, se sice odešle vyrozumění nadřízenému správnímu orgánu, takové povolení ale automaticky získává povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení. Přezkumné řízení může nadřízený správní orgán zahájit do 30 dnů od nabytí právní moci, tím je sice chráněn veřejný zájem před vydáváním povolení bez důležitých náležitostí (dalo by se říci, že je uměle vytvořeno automatické odvolání), na druhou stranu motivace úředníků v takovém případě nemusí tedy úplně platit.
- **Díky tzv. principu koncentrace**. Pokud je v rámci odvolání napadnuto rozhodnutí a jsou uplatněny **nové námitky** ke stavebnímu záměru, které mohly být uplatněny již v samotném řízení a nebyly, podle nového stavebního zákona by k nim nemělo být nijak přihlíženo a odvolání by mělo být zamítnuto.
- Díky **přezkoumatelnosti pouze výsledného rozhodnutí o povolení stavby**, vzhledem k jedinému vedenému řízení. Touto změnou by mělo být eliminováno i opakované možné odvolání v každém stupni řízení stavebního záměru, jako tomu bývá nyní u projektů řešených separátními řízeními UŘ a SŘ. Nový zákon přináší změnu v postavení stanovisek integrovaných dotčených orgánů, které by nově

neměly mít podobu závazných stanovisek ve smyslu § 149 správního řádu, ale vyjádření, která budou vydávána odbornými úředníky v rámci stavebního úřadu. V rámci odvolání bude samozřejmě možné napadnout podmínky takto stanovené, hájící veřejné zájmy chráněných zvláštními zákony. Odvolání se již neřídí § 90 správního řádu a **lhůty jsou stanoveny § 102 nového stavebního zákona**. Pokud není odvolacím orgánem rozhodnuto v této lhůtě, vyrozumí o tom nadřízený správní orgán nejpozději do tří dnů od uplynutí lhůty podle § 110 odst. 1. Již by nemuselo docházet k nekonečným odvolacím řízením bez zákonem stanovených závazných lhůt. Ustanovení § 106 o automatickém povolení se nepoužije.

Otázkou zůstává, jakým způsobem bude řešen přezkum závazných stanovisek vydávaných neintegrovanými dotčenými orgány, zda bude umožněn jejich samostatný přezkum nezávisle na vedeném řízení, nebo pouze v rámci odvolání vůči vydanému rozhodnutí, stejně jako vyjádření a podmínky stanovené v rámci rozhodnutí integrovanými dotčenými orgány.

- **Díky tzv. apelačním principu**. Tato změna by tento příklad odvolání neovlivnila, jelikož bylo vydané rozhodnutí odvolacím orgánem potvrzeno. Změna by ale mohla pomoci v jiných případech, jelikož tkví v nemožnosti zrušení napadeného rozhodnutí odvolacím orgánem a navrácení věci stavebnímu úřadu prvního stupně.

5.1.2. ***Projekt B – Příklad UR***

Jedná se o **příklad územního řízení** projektu (B), z období roku 2017-2018, v katastrálním území Prosek, zobrazen katastrální situací na obrázku č. 8. Záměr byl povolen územním rozhodnutím, podle § 92 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Rozhodnutí bylo vydané stavebním úřadem Prahy 9 dne 19. 3. 2018.

Předmětem povolení bylo umístění:

- **stavby hlavní**
  - polyfunkční dům spolu s napojením na komunikaci a inženýrské sítě
- **stavby vedlejší**
  - zpevněné plochy
  - retenční nádrž
  - přístřešek pro popelnice
  - oplocení, terénní úpravy a sadové úpravy
  - přeložka slaboproudu, kolektoru, silnoproudu, horkovodu a vodovodu
  - dočasná stavba zařízení staveniště

Obrázek 8 Katastrální zákres záměru B

Zdroj: DUR projektu [12]

Povolovaná hlavní stavba polyfunkčního domu se skládá ze tří hmot. Jedná se o stavbu o dvou věžích, které mají 11 nadzemních podlaží. Ty jsou propojeny do výšky 4.NP. Stavba má celkem 75 bytů o velikosti od 1kk po 4kk, 10 ubytovacích jednotek, 5 kanceláří do 100 m2 a 5 obchodních jednotek.

Před samotným řízením musel stavebník zajistit souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření vlastníků inženýrských sítí. Toto projednání dokumentace trvalo zhruba 6 měsíců, jednalo se tedy opět o časově náročný úkon.

Samotná žádost o územní rozhodnutí byla podána 20. 7. 2017, vzhledem k neúplné žádosti bylo řízení přerušeno na nezbytně dlouho dobu. Řízení bylo opět zahájeno 18. 12. 2017 po doplnění všech náležitostí. Konkrétní fáze řízení s příslušnými termíny jsou zohledněny v tabulce č. 14.

Tabulka 14 Jendotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru B

	Projekt B
Řízení	**UR**
DOSS	01/2017 - 07/2017
Žádost podána	**20.07.2017**
Výzva k doplnění žádosti a přerušení řízení do **30.11.2017**	31.07.2017
Žádost o prodloužení lhůty pro doplnění do **31.1.2018** - prodlouženo usnesením 1.11.2017	
Úprava PD a doplnění všech náležitostí	13.12.2017
Oznámení o zahájení řízení	18.12.2017
Námitky k řízení, které byly vypořádany SÚ	01/2018
Vydání rozhodnutí	**19.03.2018**
NPM	**24.04.2018**

Zdroj: Vlastní zpracování

Červeně jsou označeny ty, které tvoří problematické části povolovacího procesu, kde dochází ke zpoždění vůči zákonným lhůtám, nebo nejsou nijak upraveny. V tomto případě se jednalo o hladký proces řízení, kdy jediným úskalím bylo opět projednání dokumentace s dotčenými orgány. Jednalo se o stanoviska a vyjádření od 17 dotčených orgánů a 36 vlastníků inženýrských sítí.

Stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění žádosti podle § 86, s přiměřenou lhůtou k jejich doplnění.

Po doplnění žádosti bylo zahájeno řízení dnem kompletního doplnění. Jelikož se jedná o území panelové zástavby, účastníky řízení jsou podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona osoby, jejichž práva k sousedním stavbám nebo pozemkům mohou být rozhodnutím dotčena.

Těchto osob bylo velké množství a veškeré úkony stavebního úřadu musely být doručovány veřejnou vyhláškou dle § 25 odst. 1 správního řádu, tedy vyvěšení po dobu 15 dnů na úřední desce.

V rámci oznámení o zahájení řízení, kdy běžela řádná lhůta pro uplatnění námitek a připomínek ze stran účastníků, byly podány 2 námitky. Ty byly stavebním úřadem řádně vypořádány v rámci části odůvodnění a samotné rozhodnutí bylo vydáno v rámci zákonné lhůty podle § 87 odst. 4 stavebního zákona (60-90 dnů) i přes období Vánoc a Nového roku. Následně nabylo právní moci. Nikdo z účastníků řízení se vůči rozhodnutí neodvolal.

Po rekodifikaci stavebního práva by mohlo dojít u projektu B ke zrychlení či zjednodušení celého procesu díky následující změně:

- Lhůtám pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem podle §102, které se sice od správního řádu neliší natolik významně, aby mohlo dojít ke zkrácení celého povolovacího procesu, ale díky **zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad**. Stále sice bude povinností stavebníka obstarat závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánu, vyjádření od integrovaných dotčených orgánů ale již nebudou starostí stavebníka, tuto úlohu by měl nově zajišťovat stavební úřad v rámci řízení a tedy i v rámci závazných lhůt. Pákou by pak měla být závazná lhůta pro vyjádření všech dotčených orgánu a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kteří pokud se v zákonem závazné lhůtě nevyjádří (**nejdéle do 30 dnů** § 93), **automaticky souhlasí** s navrženým stavebním záměrem. Tím by mohlo dojít ke zkrácení délky trvání projednávání DOSS u všech analyzovaných projektů této práce.

5.1.3. ***Projekt B´ – Příklad SP***

Jedná se o totožný projekt polyfunkčního domu, jako v příkladu (B), v navazujícím řízení o **stavební povolení,** zobrazen na obrázku č. 9. Stavebník již během projednávání územního rozhodnutí pracoval na získání podkladů pro žádost o stavební povolení. Projednávání dokumentace DSP s dotčenými orgány a vlastníky technické a dopravní infrastruktury opět zabralo něco přes půl roku.

Obrázek 9 Vizualizace záměru B´

Zdroj: DSP projektu [12]

Předmětem žádosti o stavební povolení bylo:

- **stavby hlavní**
  - polyfunkční dům
- **stavby vedlejší**
  - podzemní kotvy stavební jámy
  - dočasné stavby zařízení staveniště

Ostatní objekty byly umístěny rozhodnutím v předchozím řízení a není potřeba je povolovat stavebním povolením.

Žádost byla podána 1. 4. 2018. Stavební úřad žádost posoudil a až po 60 dnech (4. 6. 2018) vydal výzvu k doplnění žádosti podle § 110 stavebního zákona a řízení přerušil do 31. 12. 2018. Stavebník prováděl úpravy dokumentace dle požadavků stavebního úřadu a dne

8. 10. 2018 doplnil veškeré náležitosti. Tímto dnem bylo řízení zahájeno, oznámení o zahájení řízení vydal SÚ 31. 10. 2018, od kdy běžela řádná lhůta pro uplatnění námitek účastníky řízení podle § 109 stavebního zákona.

V dané lhůtě bylo stavebním úřadem obdrženo jedenáct námitek, které posoudil a na základě nich opět vyzval stavebníka k doplnění žádosti podle § 110 stavebního zákona. Řízení tak bylo znovu přerušeno, a to do 30. 4. 2019.

Žádost byla kompletně doplněna 10. 4. 2019, tímto dnem bylo pokračováno v řízení. Stavební úřad obeznámil účastníky řízení s pokračováním v řízení 31. 5. 2019 s příslušnou lhůtou pro jejich vyjádření a námitky. Námitky byly stavebním úřadem obdrženy tři a byly vypořádány v odůvodnění rozhodnutí, které bylo vydáno 25. 10. 2019. Téměř po pěti měsících. Shrnutí celého procesu je v tabulce č. 15, červeně jsou znázorněny problematické fáze řízení, které mají za následek zpoždění povolovacího řízení.

Tabulka 15 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru B´

	Projekt C
Řízení	**SP**
DOSS	08/2017 - 03/2018
Žádost podána	**01.04.2018**
Výzva k doplnění žádosti a přerušení řízení do **31.12.2018**	04.06.2018
Úprava PD a doplnění všech náležitostí	08.10.2018
Oznámení o zahájení řízení	31.10.2018
Velké množství námitek účastníků řízení	11/2018
Výzva k doplnění žádosti a přerušení řízení do **30.4.2019**	10.12.2018
Úprava PD a doplnění všech náležitostí	10.4.2019
Pokračování řízení	31.5.2019
Námitky	06/2019
Vydání rozhodnutí	**25.10.2019**
Odvolání a jeho následné zpětvzetí	**11/2019**
NPM	**30.11.2019**

Zdroj: Vlastní zpracování

V řádné lhůtě bylo stavebním úřadem obdrženo jedno odvolání vůči vydanému rozhodnutí, v němž bylo požadováno přezkoumání závazných stanovisek Hygieny hl. m. Prahy a Hasičského záchranného sboru. Odvolatel dále nesouhlasil s vypořádáním námitek stavebním úřadem v rámci rozhodnutí a požadoval jeho zrušení odvolacím orgánem, tedy Magistrátem hl. m. Prahy, a vrácení věci zpět k řízení stavebnímu úřadu (ÚMČ Prahy 9).

Po určitých jednáních, došlo ve prospěch k vzájemné dohodě s odvolatelem, a samotné odvolání bylo zpět vzato. Rozhodnutí tak nabylo právní moci do 15 dnů ode dne jeho doručení všem účastníkům řízení.

Pokud by odvolatel od svého podání neupustil, mohlo dojít k průtahům o dalších možná 12 měsíců, vzhledem k velké časové náročnosti odvolacího řízení a samotnému přezkumu závazných stanovisek, které by postoupily příslušným orgánům státní správy nadřízeným dotčeným orgánům, kteří závazná stanoviska vydaly.

Po rekodifikaci stavebního práva by mohlo dojít u projektu B´ ke zrychlení či zjednodušení celého procesu díky následujícím změnám:

Lhůtám pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem podle §102, které se sice od správního řádu neliší natolik významně, aby mohlo dojít ke zkrácení celého povolovacího procesu, ale díky **zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad**. Stále sice bude povinností stavebníka obstarat závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánu, vyjádření od integrovaných dotčených orgánů ale již nebudou starostí stavebníka, tuto úlohu by měl nově zajišťovat stavební úřad v rámci řízení a tedy i v rámci závazných lhůt. Pákou by pak měla být závazná lhůta pro vyjádření všech dotčených orgánu a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kteří pokud se v zákonem závazné lhůtě nevyjádří (**nejdéle do 30 dnů** § 93), **automaticky souhlasí** s navrženým stavebním záměrem. Tím by mohlo dojít ke zkrácení délky trvání projednávání DOSS u všech analyzovaných projektů této práce.

Odpadá také dvojí proces zajištění stanovisek a vyjádření DOSS a vlastníků inženýrských sítí (jak pro řízení o UR, tak pro navazující stupeň řízení o SP), jelikož je zavedeno jedno jediné řízení.

- **Závazným lhůtám** § 102 pro vydání povolení stavby, v případě nesplnění lhůty – přímý následek **vygenerování automatického povolení** (jeden z nástrojů, který by měl motivovat úředníky plnit zákonem stanovené lhůty). Ovšem zde může nastat velký otazník, zda tomu tak skutečně bude. Novým zákonem je totiž stanoveno, že v případě vygenerovaného automatického povolení, se sice odešle vyrozumění nadřízenému správnímu orgánu, takové povolení ale automaticky získává povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení. Přezkumné řízení může nadřízený správní orgán zahájit do 30 dnů od nabytí právní moci, tím je sice chráněn veřejný zájem před vydáváním povolení bez důležitých náležitostí (dalo by se říci, že je uměle

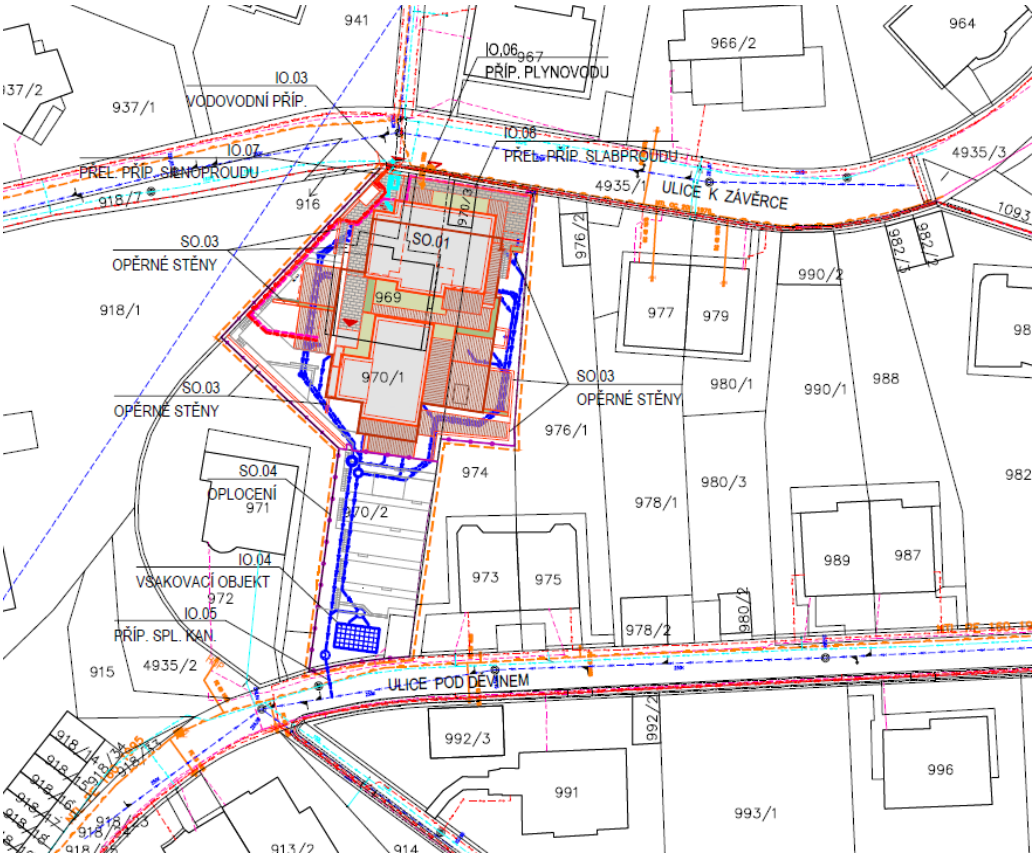
vytvořeno automatické odvolání), na druhou stranu motivace úředníků v takovém případě nemusí tedy úplně platit. Je tedy otázkou, zda by takové řešení pomohlo k tomu, aby řízení netrvalo celých 6 měsíců od doby úplného doplnění žádosti.

- V případě opakovaných výzev stavebního úřadu k doplnění podkladů k záměru by mohl být proces řízení urychlen ustanovením § 96 odst. 5, kdy by měl SÚ postupovat tak, aby byly všechny **vady návrhu odstraněny najednou**, je-li to možné. Běžnou praxí jsou opakované výzvy, kdy si stavební úřad prochází žádost se všemi náležitostmi a doklady po částech, a stavebník tak doplňuje a doplňuje několikrát za sebou, čímž je celé řízení mnohokrát prodlužováno úplně zbytečně.

5.1.4. Projekt C – Příklad UR+SP

Jedná se o **příklad společného řízení** projektu (C), z období roku 2018-2019, v katastrálním území Smíchov, zobrazen katastrální situací na obrázku č. 10. Jedná se o bytový dům o 11 bytových jednotkách zasazeného v rámci stávající zástavby do svažitého terénu. Záměr byl povolen v rámci **sloučeného řízení**, tzn. společným územním a stavebním řízení, podle § 94j-94p stavebního zákona č.183/2006 Sb. Rozhodnutí bylo vydané stavebním úřadem Prahy 5 dne 28. 8. 2019. Vizualizace záměru je zobrazena v obrázku č. 11.

Obrázek 10 Katastrální zákres záměru C



Zdroj: DSP projektu [12]

Předmětem řízení bylo povolení:

- **stavby hlavní**
  - bytový dům
- **stavby vedlejší**
  - vsakovací objekt pro likvidaci dešťových vod (vodní dílo),
  - přípojka splaškové kanalizace,
  - přeložka sítě elektronických komunikací,

- vnitřní rozvody sítí technického vybavení na pozemku stavby,
- zpevněné plochy, terénní schodiště, opěrné stěny, oplocení, přístřešek pro nádoby na komunální odpad, 2 odstavná parkovací stání,
- zajištění stavební jámy pomocí dočasných zemních kotev,
- stavby zařízení staveniště – dočasné stavby (zábory, oplocení staveniště, pojezdové panely, buňkoviště, jeřáby).

Obrázek 11 Vizualizace záměru C

Zdroj: [12]

Záměr je umisťován podél komunikace zajišťující přepravu osob veřejnou hromadnou dopravou a pozemek, na který je stavba umisťována je velmi svažitý, dochází tak ke složitému dopravnímu řešení pro umístění dočasného staveniště a záborů, které musí být umístěny v rámci pozemků hlavního města Prahy. Díky svažitosti pozemku musí být stavební jáma zajištěna pomocí dočasných kotev, které zasahují do sousedního pozemku, kde musely být rovněž opatřeny souhlasy vlastníků pozemku. Tyto souhlasy byl stavebník povinen opatřit podle § 184a.

Projednání dokumentace ke společnému řízení s dotčenými orgány a vlastníky inženýrských sítí zabralo pět měsíců, opět se nejedná o závratně rychlý průběh. Oficiální žádost o povolení společným řízení byla podána 14. 11. 2018.

Následně během začátku roku 2019 se snažil stavebník získat od stavebního úřadu výjimku ohledně odlišného počtu schodišťových stupňů v jednotlivých ramenech. Shodný počet v jednotlivých ramenech totiž ukládá vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové využívání staveb ustanovením § 14 z ustanovení bodu 2.0.2. přílohy č. 1 (počet stupňů schodišťového ramene). Tento požadavek byl stavebním úřadem zamítnut a stavebníkem musela být zajištěna oprava dokumentace.

Dnem 14. 4. 2019 stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění žádosti o doklady prokazující soulad projektu s Pražskými stavebními předpisy a doplnění souhlasů požadovaných podle § 184a, přičemž byla uložena lhůta doplnění do 31. 7. 2019. Řízení bylo přerušeno.

Tabulka 16 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru C

	Projekt D
Řízení	**UR+SP**
DOSS	08-12/2018
Žádost podána	**14.11.2018**
Žádost o výjimku ohledně počtu stupňů v jednotlivých schodišťových ramenech - **ZAMÍTNUTO** a vyřešení majetkoprávních vztahů pro umístění záborů na pozemcích městské části P5	14.1.2019-11.2.2019
Oficiální výzva SÚ k doplnění žádosti a přerušení řízení do **31.7.2019**	**14.04.2019**
Úprava PD a doplnění všech náležitostí	14.06.2019
Oznámení o zahájení řízení	04.07.2019
Vydání rozhodnutí	**28.08.2019**
NPM	**02.10.2019**

Zdroj: Vlastní zpracování

Stavebníkem byla žádost doplněna 14. 6. 2019 a stavební úřad 4. 7. 2019 oznámil zahájené řízení ze dne doplnění žádosti. Následně bylo vydáno rozhodnutí v zákonem dané lhůtě a včas, v tomto případě dokonce za méně jak 60 dní. V tabulce č. 16 je termínově znázorněn proces povolení s ohledem na problematické části, v tomto případě můžeme podotknout projednávání záměru s dotčenými orgány a výzvu stavebního úřadu k doplnění žádosti až po 5 měsících od podání žádosti stavebníkem. Tento postup není v souladu

s právními předpisy a po posouzení žádosti mělo být řízení přerušeno s výzvou o doplnění náležitostí podle 94l stavebního zákona mnohem dříve.

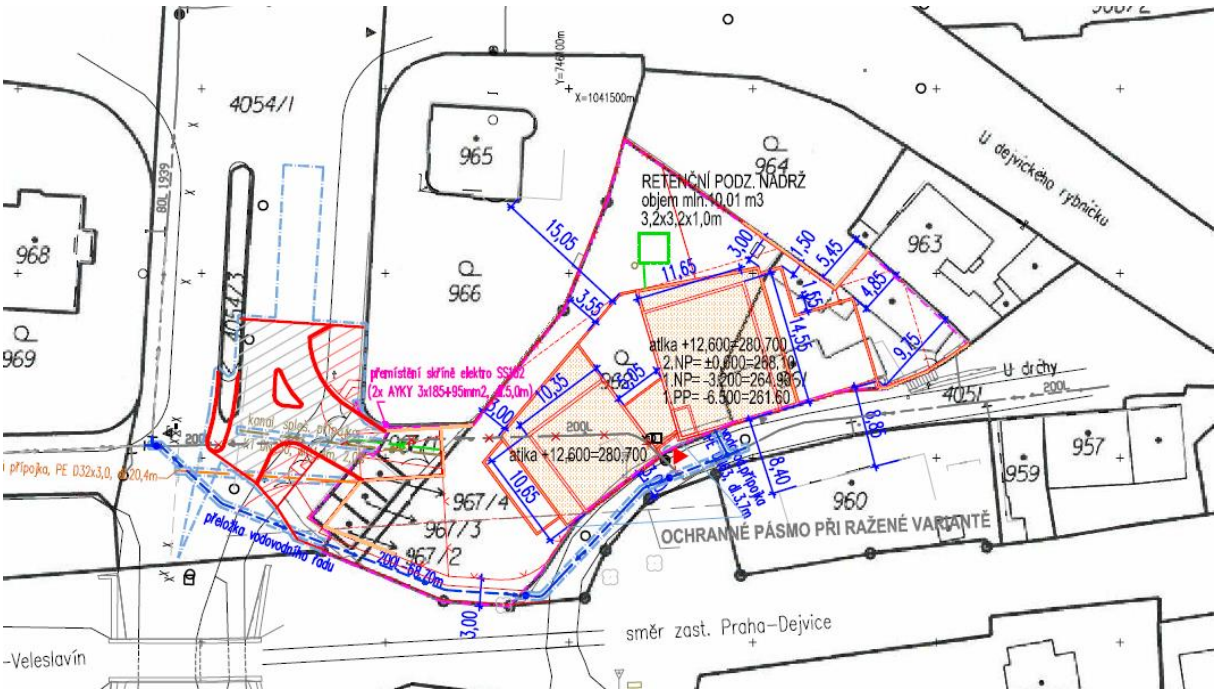
Po rekodifikaci stavebního práva by mohlo dojít u projektu C ke zrychlení či zjednodušení celého procesu díky následujícím změnám:

- Lhůtám pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem podle §102, které se sice od správního řádu neliší natolik významně, aby mohlo dojít ke zkrácení celého povolovacího procesu, ale díky **zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad**. Stále sice bude povinností stavebníka obstarat závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánu, vyjádření od integrovaných dotčených orgánů ale již nebudou starostí stavebníka, tuto úlohu by měl nově zajišťovat stavební úřad v rámci řízení a tedy i v rámci závazných lhůt. Pákou by pak měla být závazná lhůta pro vyjádření všech dotčených orgánu a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kteří pokud se v zákonem závazné lhůtě nevyjádří (**nejdéle do 30 dnů** § 93), **automaticky souhlasí** s navrženým stavebním záměrem. Tím by mohlo dojít ke zkrácení délky trvání projednávání DOSS u všech analyzovaných projektů této práce.
- **Problém v nečinnosti úřadu vzhledem k oficiálnímu vyzvání stavebníka k doplnění žádosti až po téměř pěti měsících by teoreticky mohlo být řešeno opět díky závazným lhůtám** § 102 pro vydání povolení stavby, v případě nesplnění lhůty – přímý následek **vygenerování automatického povolení** (jeden z nástrojů, který by měl motivovat úředníky plnit zákonem stanovené lhůty). Ovšem zde může nastat velký otazník, zda tomu tak skutečně bude. Novým zákonem je totiž stanoveno, že v případě vygenerovaného automatického povolení, se sice odešle vyrozumění nadřízenému správnímu orgánu, takové povolení ale automaticky získává povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení. Přezkumné řízení může nadřízený správní orgán zahájit do 30 dnů od nabytí právní moci, tím je sice chráněn veřejný zájem před vydáváním povolení bez důležitých náležitostí (dalo by se říci, že je uměle vytvořeno automatické odvolání), na druhou stranu motivace úředníků v takovém případě nemusí tedy úplně platit.

5.1.5. *Projekt D – Příklad UR+SP a odvolací řízení*

Dalším příkladem je **společné řízení a následné odvolací řízení** projektu (D), z období roku 2017-2019, v katastrálním území Dejvice, zobrazen katastrální situací na obrázku č. 12. Jedná se o bytový dům na svažitém pozemku o 17 bytových jednotkách. Součástí stavby jsou přípojky na sítě technické infrastruktury, zpevněné plochy, opěrné stěny v těsném okolí stavby a čisté terénní úpravy na pozemku investora. Bytový dům je navržen s 1 podzemním podlažím a 5 nadzemními podlažími. Záměr byl povolen v rámci sloučeného řízení, tzn. společným územním a stavebním řízení, podle § 94j-94p stavebního zákona č.183/2006 Sb. Rozhodnutí bylo vydané stavebním úřadem Prahy 6 dne 24. 1. 2019.

Obrázek 12 Katastrální zákres záměru D



Zdroj: DSP projektu [12]

Předmětem řízení o společné územní a stavební povolení jsou:

- **stavby hlavní**
  - bytový dům
- **stavby vedlejší**
  - přeložka vodovodního řadu
  - napojení na inženýrské sítě
  - vjezdy, oplocení, opěrné stěny
  - zpevněné plochy
  - dočasné stavby zařízení staveniště

Vizualizace záměru je na obrázku č. 13. Stavebníkem byla projednána dokumentace ke společnému povolení s dotčenými orgány a vlastníky inženýrských sítí. Opět se jednalo o zhruba šest měsíců, než byla zajištěna všechna souhlasná stanoviska.

Žádost o povolení byla podána 26. 3. 2018. Stavební úřad oznámil zahájení řízení 30. 5. 2018, následovala lhůta pro uplatnění námitek účastníky řízení dle § 94k stavebního zákona. Námitek bylo obdrženo velké množství, kdy se k záměru vyjadřovali sousední společenství vlastníků jednotek a spolky, aby uplatnily své připomínky k plánované stavbě.

Obrázek 13 Vizualizace záměru D

Zdroj: [12]

Vzhledem k tomu zažádal stavebník o přerušení řízení do doby, než zajistí další doklady k záměru, aby měl šanci projít povolovacím řízení (3. 9. 2018). Stavební úřad řízení přerušil a stanovil dobu nezbytnou pro doplnění, následně oznámil doplnění dokladů do spisu a opět vyzval účastníky řízení k uplatnění námitek a podání svých vyjádření k záměru (25. 10. 2018).

K doplněným podkladům se účastníci opět vyjádřili a stavební úřad tyto námitky vypořádal v rámci odůvodnění společného povolení, které 24. 1. 2019 vydal.

Následovalo množství odvolání vůči rozhodnutí a stavebním úřadem bylo vydáno vyrozumění o odvolání (až 16. 4. 2019) s výzvou k vyjádření stavebníka k věci, který následně doplnil aktualizovaná vyjádření všech správců inženýrských sítí (15. 5. 2019), která již pozbyla platnosti, aby byla platná před postoupením spisu odvolacímu orgánu Magistrátu hl. m. Prahy. V rámci odvolání bylo odvolateli upozorněno na chybějící náležitosti ve výrokové části

z hlediska kapacity stavby, nesoulad záměru s urbanisticko-architektonickým charakterem prostředí a územně plánovací dokumentací, nedostatečnou dokumentaci a nesoulad s právními předpisy, zaujatost stavebního úřadu, aj. Odvolatelé požádali o přezkoumání závazných stanovisek, které jsou shrnuty v následující tabulce č. 17.

Tabulka 17 Výčet napadených ZS v rámci odvolacího řízení záměru D

	napadené závazné stanovisko	odesláno na příslušný nadřízený správní orgán
1	MHMP Odbor územního rozvoje	Ministerstvo pro místní rozvoj
2	MHMP Odbor dopravních agend	Ministerstvo dopravy odbor pozemních komunikací
3	ÚMČP6 Odbor dopravy a životního prostředí	MHMP ODA (odbor poz. kom. a drah)
4	Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy	Ministerstvo vnitra (HZS odbor prevence)
5	MHMP Odbor památkové péče	Ministerstvo kultury, odbor památkové péče
6	Hygienická stanice hl.m. Prahy	Ministerstvo zdravotnictví
7	ÚMČP6 Odbor výstavby	MHMP Odbor ochrany prostředí

Zdroj: Vlastní zpracování

Spis byl předán Magistrátu hlavního města 29. 5. 2019 a následně byly rozeslány žádosti o změnu nebo potvrzení napadených závazných stanovisek na příslušné správní orgány nadřízené dotčeným orgánům, kteří stanoviska vydali. Tento stav stále trvá, již sedm měsíců. Těžko odhadovat, jak dlouho ještě proces přezkumu potrvá a jaký bude závěrečný verdikt odvolacího orgánu. Celý proces je termínově shrnut v tabulce č. 18, červeně zvýrazněné body, v kterých došlo ke zpoždění, nebo nepřiměřené délce trvání.

Tabulka 18 Jednotlivé úkony v rámci řízení o povolení záměru D

	Projekt D
Řízení	**UR+SP**
DOSS	08/2017 - 03/2018
Žádost podána včetně žádosti o udělení výjimky ohledně počtu schodišťových stupňů v jednotlivých ramenech	**26.03.2018**
Oznámení o zahájení řízení	30.05.2018
Námitky účastníků řízení (více jak 30)	06/2018
Žádost stavebníka o přerušení řízení vzhledem k množství podaných námitek (zajištění dalších podkladů k záměru)	3.9.2018
Doplnění a úprava PD	15.10.2019
Oznámení o pokračování ve společném řízení	25.10.2018
Námitky účastníků řízení	11/2018
Vydání rozhodnutí	**24.01.2019**
Podaná odvolání	**02/2019**
Vyrozumění o odvolání a výzva k vyjádření se stavebníka	**16.4.2019**
Vyjádření stavebníka k odvolání, doplnění aktualizovaných vyjádření vlastníků IS	**15.5.2019**
Postup spisu k odvolacímu orgánu (MHMP)	**29.5.2019**
Přezkum napadených závazných stanovisek nadřízenými orgány (Ministerstva)	**trvá**
ZS potvrzena/změněna? Doposud chybí dvě stanoviska	**?**
Potvrzené rozhodnutí	**?**
NPM	**?**

Zdroj: Vlastní zpracování

Po rekodifikaci stavebního práva by mohlo dojít u projektu D ke zrychlení či zjednodušení celého procesu díky následujícím změnám:

- Lhůtám pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem podle §102, které se sice od správního řádu neliší natolik významně, aby mohlo dojít ke zkrácení celého povolovacího procesu, ale díky **zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad**. Stále sice bude povinností stavebníka obstarat závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánu, vyjádření od integrovaných dotčených orgánů ale již nebudou starostí stavebníka, tuto úlohu by měl nově zajišťovat stavební úřad v rámci řízení a tedy i v rámci závazných lhůt. Pákou by pak měla být závazná lhůta pro vyjádření všech dotčených orgánu a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kteří pokud se v zákonem závazné lhůtě nevyjádří (**nejdéle do 30 dnů** § 93), **automaticky souhlasí** s navrženým

stavebním záměrem. Tím by mohlo dojít ke zkrácení délky trvání projednávání DOSS u všech analyzovaných projektů této práce.

- **V tomto případě, kdy stavební úřad oznámil zahájení řízení až po dvou měsících od podání žádosti, by opět mohly pomoci závazné lhůty** § 102 pro vydání povolení stavby, kdy v případě nesplnění lhůty – přímý následek **vygenerování automatického povolení** (jeden z nástrojů, který by měl motivovat úředníky plnit zákonem stanovené lhůty). Ovšem zde může nastat velký otazník, zda tomu tak skutečně bude. Novým zákonem je totiž stanoveno, že v případě vygenerovaného automatického povolení, se sice odešle vyrozumění nadřízenému správnímu orgánu, takové povolení ale automaticky získává povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení. Přezkumné řízení může nadřízený správní orgán zahájit do 30 dnů od nabytí právní moci, tím je sice chráněn veřejný zájem před vydáváním povolení bez důležitých náležitostí (dalo by se říci, že je uměle vytvořeno automatické odvolání), na druhou stranu motivace úředníků v takovém případě nemusí tedy úplně platit.
- **Díky tzv. principu koncentrace**. Pokud je v rámci odvolání napadnuto rozhodnutí a jsou uplatněny **nové námitky** ke stavebnímu záměru, které mohly být uplatněny již v samotném řízení a nebyly, podle nového stavebního zákona by k nim nemělo být nijak přihlíženo a odvolání by mělo být zamítnuto.
- Díky **přezkoumatelnosti pouze výsledného rozhodnutí o povolení stavby**, vzhledem k pouze jedinému vedenému řízení. Touto změnou by mělo být eliminováno i opakované možné odvolání v každém stupni řízení stavebního záměru, jako tomu bývá nyní u projektů řešených separátními řízeními UŘ a SŘ. Nový zákon přináší změnu v postavení stanovisek integrovaných dotčených orgánů, které by nově neměly mít podobu závazných stanovisek ve smyslu § 149 správního řádu, ale vyjádření, která budou vydávána odbornými úředníky v rámci stavebního úřadu. V rámci odvolání bude samozřejmě možné napadnout podmínky takto stanovené, hájící veřejné zájmy chráněných zvláštními zákony. Odvolání se již neřídí § 90 správního řádu a **lhůty jsou stanoveny stavebním zákonem podle § 102** nového stavebního zákona. Pokud není odvolacím orgánem rozhodnuto v této lhůtě, vyrozumí o tom nadřízený správní orgán nejpozději do tří dnů od uplynutí lhůty podle § 110 odst. 1. Již by nemuselo docházet k nekonečným odvolacím řízením bez zákonem stanovených závazných lhůt, jako v tomto případě, kdy

odvolací řízení trvá již sedm měsíců. Ustanovení § 106 o automatickém povolení se nepoužije.

Otázkou zůstává, jakým způsobem bude řešen přezkum závazných stanovisek vydávaných neintegrovanými dotčenými orgány, zda bude umožněn jejich samostatný přezkum nezávisle na vedeném řízení, nebo pouze v rámci odvolání vůči vydanému rozhodnutí, stejně jako vyjádření a podmínky stanovené v rámci rozhodnutí integrovanými dotčenými orgány.

- **Díky tzv. apelačnímu principu**. Změna by mohla pomoci v případě zrušení rozhodnutí v odvolacím řízení, jelikož tkví v nemožnosti takového zrušení napadeného rozhodnutí odvolacím orgánem a navrácení věci stavebnímu úřadu prvního stupně.

5.2. Rozbor změn povolovacích procesů po rekodifikaci

Souhrn identifikovaných příčin zpoždění povolovacích řízení dle příkladů z kapitol 5.1.1. – 5.1.5. a vlastní praxe společně s rozborem změn po úpravě stavebního práva Novým zákonem:

- **Velká administrativní zátěž stavebníka, papírové podání žádosti, nutnost dokládání takových dokumentů, které si správní orgán může sám opatřit v rámci informačních systémů veřejné správy**

➢ *Nástupem elektronizace stavební agendy by mohlo dojít k zjednodušení povolovacího procesu v rámci stavebního úřadu. Jeden informační systém, do kterého by se nahrála žádost se všemi náležitostmi a přílohami. On-line přístup do spisu, k dispozici stále aktuální informace. V rámci digitalizace by měl být zřízen Národní geoportál územního plánování, jako jednotné místo, kde budou dostupné kompletní informace o území (územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace), bude umožněn dálkový přístup. Vyjádření dotčených orgánů by mělo být promítnuto do výrokové části rozhodnutí, odkud by bylo zřejmé, jaký úředník stojí, za jakou formulací vzhledem ke své odbornosti. Otázkou je, zda je na to české prostředí připravené. Důležité je zajištění metodiky, velkých úložišť, softwarového vybavení, silné IT podpory, apod.*

- **Zdlouhavý proces projednávání DOSS, zajištění závazných stanovisek stavebníkem a jejich duplikované dokládání pro jednotlivé stupně řízení včetně dvojí lhůty 30 dnů pro jejich obstarání**

➢ *Ke zkrácení celého povolovacího procesu by mohlo dojít vzhledem k zavedené integraci dotčených orgánů pod stavební úřad. Vyjádření od integrovaných dotčených orgánů již nebudou mít podobu závazných stanovisek podle § 149 správního řádu a již nebudou starostí stavebníka. Tuto úlohu nově zajišťuje stavební úřad. Stavebník ale stále bude mít povinnost obstarat souhlasná závazná stanoviska od neintegrovaných dotčených orgánu a vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury. Pákou by měla být nově stanovená závazná lhůta pro jejich vydání, a to nejdéle do 30 dnů § 93, pokud nebude dodržena zákonná lhůta, znamená to automatický souhlas s navrženým stavebním záměrem! Odpadá také dvojí proces zajištění stanovisek a vyjádření DOSS a vlastníků inženýrských sítí (jak pro řízení o UR, tak pro navazující stupeň řízení o SP), jelikož je zavedeno jedno jediné řízení.*

- **Nerespektování zákonných lhůt pro vydávání rozhodnutí v rámci povolovacích řízení**

➢ *Lhůty pro vydání rozhodnutí, které nově budou upraveny novým stavebním zákonem § 102, se od správního řádu natolik významně neliší. Změna nastává v zavedení – přímého následku* ***vygenerováním automatického povolení*** *v případě nesplnění lhůty (jeden z nástrojů, který by měl motivovat úředníky plnit zákonem stanovené lhůty).*

Ovšem zde může nastat velký otazník, zda tomu tak skutečně bude. Novým zákonem je totiž stanoveno, že v případě vygenerovaného automatického povolení, se sice odešle vyrozumění nadřízenému správnímu orgánu, takové povolení ale automaticky získává povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení. Přezkumné řízení může nadřízený správní orgán zahájit do 30 dnů od nabytí právní moci, tím je sice chráněn veřejný zájem před vydáváním povolení bez důležitých náležitostí (dalo by se říci, že je uměle vytvořeno automatické odvolání), na druhou stranu motivace úředníků v takovém případě nemusí tedy úplně platit.

- **Uplatňování „šikanózních" námitek účastníky řízení**

➢ *Ke zlepšení by mohlo teoreticky dojít díky tzv. principu koncentrace. Pokud je v rámci odvolání napadnuto rozhodnutí a jsou uplatněny* ***nová vyjádření*** *ke stavebnímu záměru, která mohla být uplatněna již v samotném řízení a nebyla, podle nového stavebního zákona by k nim nemělo být nijak přihlíženo a odvolání by mělo být zamítnuto!*

- **Délka odvolacího řízení a možnost odvolání se v každém stupni řízení**

➢ *Díky přezkoumatelnosti pouze jediného rozhodnutí o povolení stavby by mohlo dojít k zjednodušení povolovacích procesů obecně. Touto změnou by mělo být eliminováno opakované možné odvolání v každém stupni řízení stavebního záměru, jako tomu bývá nyní u projektů řešených separátními řízeními UŘ, SŘ, EIA, aj.*

Pokud není odvolatelem rozhodnuto v zákonné lhůtě, musí informovat nadřízený správní orgán nejpozději do tří dnů od pozbytí dané lhůty.

Nově se odvolání neřídí § 90 správního řádu a lhůty jsou stanoveny novým stavebním zákonem podle § 102.

- **Přezkum závazných stanovisek**

➢ *Nový zákon přináší změnu v postavení stanovisek dotčených orgánů, které by nově neměly mít podobu závazných stanovisek ve smyslu § 149 správního řádu. Vyjádření*

integrovaných dotčených orgánů v rámci stavebního úřadu budou překlopeny do rozhodnutí, v rámci něhož odvolatel může napadnout podmínky hájící veřejné zájmy chráněných zvláštními zákony.

Zůstává otázkou, jakým způsobem bude řešen přezkum závazných stanovisek neintegrovaných dotčených orgánů, například závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, které návrh nového zákona požaduje v případě § 119 odst. 1. Zda bude umožněn jejich samostatný přezkum nezávisle na vedeném řízení, nebo pouze v rámci odvolání vůči vydanému rozhodnutí, stejně jako vyjádření a podmínky stanovené v rámci rozhodnutí integrovanými dotčenými orgány není známo. Samotným návrhem zákona není přezkum nezákonného závazného stanoviska upraven, proto by se pravděpodobně postupovalo podle § 149 správního řádu, tedy tak, jak bylo postupováno před novelou zákona č. 225/2017 Sb. viz kapitola 2.1.4.

- **Zrušené rozhodnutí odvolacím orgánem vrácené zpět k řízení stavebnímu úřadu prvního stupně**

➢ *Díky tzv. apelačním principu by měla být tato možnost (zrušení rozhodnutí a jeho vrácení zpět k řízení stavebnímu úřadu) zrušena! Odvolací orgán by již nemohl zrušit napadnuté rozhodnutí a vrátit ho znovu k řízení, ale bude muset sám v dané věci rozhodnout.*

- **Opakované výzvy stavebním úřadem k doplnění podkladů**

➢ *V případě opakovaných výzev stavebního úřadu k doplnění podkladů k záměru by mohl být proces řízení urychlen ustanovením § 96 odst. 5, kdy by měl SÚ postupovat tak, aby byly všechny **vady návrhu odstraněny najednou**, je-li to možné. Běžnou praxí jsou opakované výzvy, kdy si stavební úřad prochází žádost se všemi náležitostmi a doklady po částech, a vyzývá pak stavebníka opakovaně, čímž je celé řízení mnohokrát prodlužováno úplně zbytečně.*

- **Možnost opakovaného uplatňování námitek a připomínek v rámci jednotlivých řízení k totožnému projektu (ÚŘ/SŘ, aj.)**

➢ *Odpadá vzhledem k zavedenému jedinému povolovacímu řízení.*

6. Závěr

Cílem povolovacího procesu v rámci stavebního práva je ochrana veřejných zájmů a povolení takových záměrů, které jsou v souladu s právními předpisy a respektují krajinný ráz území tak, aby nedocházelo k negativním dopadům. Povolovací proces, jako správní řízení, je upraveno zvláštním zákonem, tedy stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., který je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

V České republice v současné době v oblasti stavebnictví dochází k dostatku pracovních zakázek, i přes vysoký růst cen stavebních prací a materiálů. Sektor naráží na nedostatek pracovních sil. Ve velkých městech je nedostatek dokončených bytů, to vede k vysokému růstu cen nemovitostí a tedy k velmi špatné dostupnosti bydlení. Průměrná cena se vyšplhala na 100 611 Kč/m2, což znamená meziroční nárůst cen o 5,2 %. Vzhledem k nedostatku nových projektů a podle všech ukazatelů bude s největší pravděpodobností i nadále pokračovat pokles nabídky bytových jednotek na pražském trhu.

V současnosti dochází k rozporu ekonomického růstu a počtu vydaných stavebních povolení na základě indexového vývoje HDP. Počet vydaných rozhodnutí v poslední době stagnuje, až klesá. Lze se domnívat, že systém povolování staveb nepřispívá k růstu země, ale naopak tento růst zpomaluje. Hlavní brzdou českého stavebnictví je podle odborníků především nekvalitní a komplikovaná legislativa.

Informace o žebříčku světové banky Doing Business 2019, kde Česká republika obsadila 157. místo ze 190 sledovaných zemí, byla propírána a medializována. Délka stavebního procesu prý průměrně trvá 246 dní a je hlavním argumentem pro přípravu rekodifikace stavebního práva. Je ovšem důležité se na toto umístění v rámci žebříčku světové banky dívat kriticky. Data, na základě kterých se Česká republika takto umístila, jsou zákonné lhůty a zohledňují kritéria pro stavby skladů. Průměrná délka povolovacího řízení není známa, jelikož Ministerstvo pro místní rozvoj tyto data nemá.

Společnost Deloitte na základě vlastních dat zveřejnila průměrnou dobu povolovacího řízení pro bytový projekt, kdy územní řízení trvá 1,7 roku a stavební řízení 2,9 roku.

Z analýzy Sdružení pro architekturu a rozvoj vyplývá, že problém v délce řízení spatřuje více samospráva než státní správa. K podivu také je, že skoro polovina stavebních úřadů nesleduje délku řízení v rámci svého úřadu.

Komplikovaný právní řád ve vazbě na stavební zákon a činnost stavebních úřadů obsahuje velké množství právních předpisů, zákonů a vyhlášek, které zohledňují veřejný zájem a stanovují další a další požadavky na stavebníky a stavební úřady.

Stavební zákon 183/2006 Sb. prošel mnohočetnými novelami, které ovšem doposud neodstranily klíčové prvky, tak aby legislativa rychle a efektivně fungovala ve prospěch veřejného zájmu. Proto se současná vláda rozhodla vytvořit nové znění stavebního zákona, ve svém funkčním období. Tvorbu nového zákona má na starosti Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Hospodářskou komorou ČR. Rekodifikace stavebního práva by mohla být velkým přínosem pro proces povolování staveb vzhledem k plánované digitalizaci, závazným lhůtám s přímým důsledkem v případě jejich neplnění nebo jednomu povolovacímu řízení v rámci jednoho stavebního úřadu.

V České republice bohužel není kladen důraz na kvalitní zákony, které budou v platnosti několik desítek let, ale na tzn. krátkodobé zákony, kdy již v době jejich projednávání se jeví potřeba jejich novelizace. Zvláště u stavebního zákona je však důležité jeho kvalita a stabilita pro funkční celek územního rozvoje. Složitost a rozsah rekodifikace vyžaduje důkladnou přípravu, prostor pro legislativní práce a také přípravu veřejnosti, na přijetí nové úpravy. Pokud nebude novému stavebnímu zákonu věnována dostatečná pozornost, může spíše vzniknout neřízený chaos, nežli obecný prospěch.

Nový stavební zákon byl ve formě věcného návrhu připomínkován v březnu 2019 a následně schválen radou vlády v červnu 2019. Paragrafové znění bylo předloženo 25. 11. 2019 v mezirezortním připomínkovém řízení, kdy byla možnost se k němu vyjádřit do 23. 12. 2019. Dále se předpokládá vypořádání připomínek a vyřešení rozporů začátkem roku 2020 a projednání uceleného návrhu zákona v komisích a plénu Legislativní rady vlády během února a března 2020. S novým stavebním zákonem se počítá od 1. 1. 2021.

V rámci diplomové práce byly identifikovány příčiny zpoždění povolovacích procesů na konkrétních pěti projektech z rezidenční výstavby na území hlavního města, viz kapitoly 5.1.1. - 5.1.5. Ty jsou shrnuty v kapitole 5. 2., kde je proveden rozbor změn po rekodifikaci stavebního práva. Některé změny plynoucí z návrhu nového stavebního zákona mohou být přínosem, jedná se ale zatím o návrh paragrafového znění. Vzhledem k rychlosti projednávání nového stavebního zákona se dají očekávat komplikace, které odhalí až ostrá praxe. Na problematiku povolovacích procesů jsem pohlížela ze strany soukromého sektoru, kdy se s problematikou stavebního zákona obecně setkávám díky svému pracovnímu postavení v oblasti inženýringu. Samotná práce je koncipována jako souhrn setříděných dat k připravovanému stavebnímu zákonu a výčet změn, které přinese v praxi.

Zdroje

[1] World Bank Group - International Development, Poverty, & Sustainability [online]. Copyright © [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.worldbank.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf

[2] Echo24.cz - Názorový deník [online]. Dostupné z: https://echo24.cz/a/SV97Y/velmi-nelichotivy-zebricek-cesko-patri-v-povolovani-staveb-mezi-nejhorsi-na-svete,

[3] Stavebnictví - srpen 2019 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-srpen-2019

[4] Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky - časové řady | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr

[5] Praha: prodej nových bytů klesl o 12,1 % – Stavební fórum a.s. [online]. Dostupné z: http://www.stavebni-forum.cz/cs/newsroom/praha-prodej-novych-bytu-klesl-o-121/

[6] Pražská bytová výstavba v prvním pololetí roku 2019 | ČSÚ v hl. m. Praze. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-prvnim-pololeti-roku-2019

[7] Odborný seminář: Nový stavební zákon, podrobné informace o věcném záměru nového stavebního zákona schváleného vládou. Organizovaný společností BOVA POLYGON, Platónova 11, 143 00 Praha 4, dne 1. 10. 2019.

[8] Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury: redakční uzávěrka… Ostrava: Sagit, 2006-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-368-2.

[9] BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy. Olomouc: ANAG, 2006. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7554-225-0.

[10] Nejvýznamnější změny stavebního zákona v kostce | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/stavebni-zakon/rada/nejvyznamejsi-zmeny-stavebniho-zakona-v-kostce

[11] Česká republika je srovnatelná s Nigerem nebo Venezuelou délkou stavebního řízení - ESTAV.cz. ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení. [online]. Copyright © Copyright [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/6976.ceska-republika-je-srovnatelna-s-nigerem-nebo-venezuelou-delkou-stavebniho-rizeni

[12] Podklady ke konkrétním projektům společnosti V-Invest

[13] Velká novela stavebního zákona v praxi | epravo.cz. EPRAVO.CZ - Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/velka-novela-stavebniho-zakona-v-praxi-108394.html

[14] Změny pro stavebníka rodinného domu po novele stavebního zákona od ledna 2018 - ESTAV.cz. ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení. [online]. Copyright © Copyright [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/5858.stavite-rodinny-dum-jake-zmeny-pro-vas-prinese-novela-stavebniho-zakona-od-ledna-2018

[15] Proces schvalování staveb přehledně. Platnost od ledna 2018 - ESTAV.cz. ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení. [online]. Copyright © Copyright [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/5888.proces-schvalovani-staveb-prehledne-platnost-od-ledna-2018

[16] JEMELKA, Luboš. Správní řád: komentář. 5. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-607-4.

[17] HRABÁK, Jan. Správní řád s výkladovými poznámkami a vybranou judikaturou. 5., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-134-9.

[18] Správní řád | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.businessinfo.cz/navody/spravni-rad-ppbi

[19] Jak probíhá správní řízení? | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/spravni-rad-a-spravni-rizeni/rada/jak-probiha-spravni-rizeni

[20] Podávání podnětů podle správního řádu | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/spravni-rad-spravni-rizeni/rada/podavani-podnetu-podle-spravniho-radu

[21] Dotčené orgány se prolínají (1.) | E15.cz. E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.e15.cz/magazin/dotcene-organy-se-prolinaji-1-980295

[22] Proces schvalování staveb přehledně. Platnost od ledna 2018 - ESTAV.cz. ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení. [online]. Copyright © Copyright [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/5888.proces-schvalovani-staveb-prehledne-platnost-od-ledna-2018

[23] University information system MENDELU [online]. Dostupné z: https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=62930

[24] 183/2006 Sb. Stavební zákon | Souvislosti. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183/souvislosti

[25] Ministerstvo pro místní rozvoj: Věcný záměr stavebního zákona [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getattachment/c8f598ce-78b7-4b26-9589-aa23638ec470/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf

[26] Ministerstvo pro místní rozvoj: Přehled dotčených orgánů ve stavebním řízení – věcná příslušnost – úkon a jeho forma [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/464d4320-648a-42a4-b97a-d3482dda1333/050309_DOSSY_MMR_OSR_12_08_upr

[27] Samospráva - Wikipedie [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Samospr%C3%A1va

[28] Jak namítat podjatost? | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30.12.2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/korupce-a-jednani-uredniku/rada/jak-namitat-podjatost

[29] Závazná stanoviska | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30.12.2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/ruzne/rada/zavazna-stanoviska

[30] VŠFS | Vysoká škola finanční a správní [online]. Copyright ©, [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.vsfs.cz/periodika/forenzni-vedy-2018-1-06.pdf

[31] Možnosti napadnutí závazného stanoviska | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 30.12.2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/spravni-rad-spravni-rizeni/dotaz/moznosti-napadnuti-zavazneho-stanoviska

[32] Aktuální novinky v oblasti územního plánování a stavebního řádu - legislativa, judikatura | Právní prostor. Právní prostor [online]. Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/aktualni-novinky-v-oblasti-uzemniho-planovani-a-stavebniho-radu-legislativa-judikatura

[33] Novela stavebního zákona: závazné stanovisko orgánu územního plánování | epravo.cz. EPRAVO.CZ - Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-stavebniho-zakona-zavazne-stanovisko-organu-uzemniho-planovani-106539.html

[34] Ministerstvo pro místní rozvoj: Stanovisko odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k přezkumu závazných stanovisek v režimu stavebního zákona [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getattachment/9f9a1341-a7f1-482f-b66a-838d0e1397e8/Prezkum-zavaznych-stanovisek.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf

[35] Ministerstvo pro místní rozvoj: Seminář k novele stavebního zákona [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/f670a034-ca9d-4e35-9749-9595b0ebe037/prezentace-SZ_pracovni-verze-01112017_WEB.pdf?ext=.pdf

[36] Čtyřicet razítek, a nic. Nekonečné odvolávání při stavbě nás poslalo mezi rozvojové země. Forbes [online]. Copyright © 2019 MediaRey, [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.forbes.cz/ctyricet-razitek-a-nic-nekonecne-odvolavani-pri-stavbe-nas-poslalo-mezi-rozvojove-zeme/

[37] Analýza SAR k procesu povolování staveb. SAR - Sdružení pro architekturu a rozvoj [online]. Copyright © 2019 CENTRAL GROUP, a. s. [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.arch-rozvoj.cz/pages.aspx?page=sar-vyzkum-2019&jv=1

[38] SAR - Sdružení pro architekturu a rozvoj. SAR - Sdružení pro architekturu a rozvoj [online]. Copyright © 2019 CENTRAL GROUP, a. s. [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.arch-rozvoj.cz/pages.aspx?page=sar-onas&jv=1

[39] Kolaps povolování staveb a dopad do oblasti vodohospodářské infrastruktury - Vodní hospodářství. Vodní hospodářství [online]. Copyright © Vodní hospodářství [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: http://vodnihospodarstvi.cz/kolaps-povolovani-staveb-a%E2%80%AFdopad-do-oblasti-vodohospodarske-infrastruktury/

[40] Stavebnictví - září 2019 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-zari-2019

[41] Stavebnictví, byty | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi

[42] Krajský úřad - Wikipedie [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Krajský_úřad

[43] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky - Wikipedie [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Ministerstvo_pro_místní_rozvoj_České_republiky

[44] Systém územního plánování. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [online]. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/clanek/72/system-uzemniho-planovani

[45] Občan a pořizování územně plánovací dokumentace: Světlá nad Sázavou. Světlá nad Sázavou: Titulní stránka [online]. Dostupné z: https://www.svetlans.cz/obcan-a-porizovani-uzemne-planovaci-dokumentace/ds-1193

[46] Frank Bold [online]. Copyright © [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/sites/default/files/vzory/Podnet_k_provedeni_prezkumneho_rizeni_Komentar.pdf

[47] Rozklad (právo) - Wikipedie [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Rozklad_(právo)

[48] 225/2017 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-225

[49] Otázky Václava Moravce - Česká televize. Česká televize [online]. Copyright © [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.ceskatelevize.cz/porady/1126672097-otazky-vaclava-moravce/219411030501208/

[50] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020 [online]. Copyright ©2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Regionalni-rozvoj/Regionalni-politika/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-CR-2014-2020-(1)

[51] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Politika územního rozvoje České republiky [online]. Copyright ©2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 30. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky

[52] Občan a pořizování územně plánovací dokumentace: Světlá nad Sázavou. Světlá nad Sázavou: Titulní stránka [online]. Dostupné z: https://www.svetlans.cz/obcan-a-porizovani-uzemne-planovaci-dokumentace/ds-1193

[53] Závazná stanoviska orgánů územního plánování: Metodický pokyn 3. vydání [online]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/19-zavazne-stanovisko-§96b-3vydani-mmr-38672-31-08-2018.pdf

[54] Územní řízení | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni

[55] Stavební řízení | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/stavebni-rizeni

[56] Proč nevyužít integraci EIA do územního či společného řízení, kterou nabízí novela stavebního zákona | epravo.cz. EPRAVO.CZ - Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/proc-nevyuzit-integraci-eia-do-uzemniho-ci-spolecneho-rizeni-kterou-nabizi-novela-stavebniho-zakona-107003.html

[57] Certifikáty autorizovaných inspektorů | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-stavebni-rizeni/rada/certifikaty-autorizovanych-inspektoru

[58] Rekodifikace stavebního zákona popáté - jak dopadlo mezirezortní vypořádání zásadních připomínek? [online]. Dostupné z: http://zpravy.ckait.cz/vydani/2019-02/rekodifikace-stavebniho-zakona-popate/

[59] O nás | Hospodářská komora ČR. Úvod | Hospodářská komora ČR [online]. Copyright © 2017 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.komora.cz/o-nas/

[60] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Rekodifikace veřejného stavebního práva [online]. Copyright © [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/f7c0609f-1e55-440b-bb5f-d185c3153c73/Rekodifikace-brozura.pdf.aspx?ext=.pdf

[61] Zřízena Rada vlády pro veřejné investování [online]. Dostupné z: http://zpravy.ckait.cz/vydani/2019-01/zrizena-rada-vlady-pro-verejne-investovani/

[62] Připomínek je u připravovaného stavebního zákona hodně, hlavně ke změnám kompetencí - Česká televize. ČT24 - Nejdůvěryhodnější zpravodajský web v ČR [online]. Copyright © [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2757050-pripominek-je-u-pripravovaneho-stavebniho-zakona-hodne-hlavne-ke-zmenam-kompetenci

[63] Rekodifikace stavebního práva posedmé [online]. Dostupné z: http://zpravy.ckait.cz/vydani/2019-04/rekodifikace-stavebniho-prava-posedme/

[64] Česká komora architektů: Návrh paragrafového znění stavebního zákona [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: https://www.cka.cz/cs/media/prilohy/navrh-paragrafoveho-zneni-stavebniho-zakona.pdf

[65] Regulační plán - Wikipedie. [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Regula%C4%8Dn%C3%AD_pl%C3%A1n

[66] Změny ve stavebním zákoně a zákoně o EIA [online]. Dostupné z: https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16953-zmeny-ve-stavebnim-zakone-a-zakone-o-eia

[67] Připomínek je u připravovaného stavebního zákona hodně, hlavně ke změnám kompetencí - Česká televize. ČT24 - Nejdůvěryhodnější zpravodajský web v ČR [online]. Copyright © [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2757050-pripominek-je-u-pripravovaneho-stavebniho-zakona-hodne-hlavne-ke-zmenam-kompetenci

[68] Jízda rychlíkem, co nikde nestaví, aneb rekodifikace poosmé [online]. Dostupné z: http://zpravy.ckait.cz/vydani/2019-05/jizda-rychlikem-co-nikde-nestavi-aneb-rekodifikace-stavebniho-prava-poosme/

[69] Kritika nového stavebního zákona: developeři vs. města Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/mesta-a-obce-nesouhlasi-s-novym-stavebnim-zakonem/

[70] Stavební zákon je šitý pro pražské bytové developery, tvrdí asociace inženýrů | E15.cz. E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/stavebni-zakon-je-sity-pro-prazske-bytove-developery-tvrdi-asociace-inzenyru-1357506

[71] Pavel Křeček: Rekodifikaci stavebního práva ano, ale ne rychle a zběsile | ASB Portal. ASB-portal.cz | odborný portál | architektra, stavebnictví, byznys [online]. Copyright © JAGA GROUP, s. r. o. Všechna práva vyhrazena [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.asb-portal.cz/aktualne/nazory-a-rozhovory/pavel-krecek-rekodifikaci-stavebniho-prava-ano-ale-ne-rychle-a-zbesile

[72] Dostálová: Nejvyšší stavební úřad nebude podřízený ministerstvu | ČeskéNoviny.cz. České noviny | ČeskéNoviny.cz [online]. Copyright © Copyright 2019 ČTK [cit. 31. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/dostalova-nejvyssi-stavebni-urad-nebude-podrizeny-ministerstvu/1797281

[73] Členové vlády | Vláda ČR. Úvodní stránka | Vláda ČR [online]. Dostupné z: https://www.vlada.cz/cz/vlada/

[74] Česká komora architektů: Vyjádření ČKA k návrhu paragrafového znění stavebního zákona a souvisejících právních předpisů v rámci rekodifikace veřejného stavebního práva [online]. Copyright © [cit. 01. 01. 2020]. Dostupné z: https://www.cka.cz/cs/media/prilohy/191204-vyjadreni-cka-k-navrhu-paragrafoveho-zneni.pdf

[75] Jaké je paragrafové znění nového stavebního zákona? - Frank Bold Advokáti. [online]. Dostupné z: https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/3161-jake-je-paragrafove-zneni-noveho-stavebniho-zakona

Seznam obrázků

Obrázek 1 Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze 2013 - 2019 16
Obrázek 2 Organizační struktura státní správy dle současného stavebního zákona 23
Obrázek 3 Struktura Nejvyššího stavebního úřadu 80
Obrázek 4 Schéma nových požadavků na projektovou dokumentace 84
Obrázek 5 Plánovaná elektronizace stavební agendy 89
Obrázek 6 Katastrální zákres záměru A 98
Obrázek 7 Vizualizace záměru A 99
Obrázek 8 Katastrální zákres záměru B 104
Obrázek 9 Vizualizace záměru B´ 107
Obrázek 10 Katastrální zákres záměru C 111
Obrázek 11 Vizualizace záměru C 112
Obrázek 12 Katastrální zákres záměru D 115
Obrázek 13 Vizualizace záměru D 116

Seznam tabulek

Tabulka 1 Postavení ČR v rámci žebříčku Doing Business a délka řízení 13
Tabulka 2 Průměrné doby jedotlivých fází povolovacích procesů (Deloitte) 14
Tabulka 3 Výčet dotčených orgánů dle zvláštních zákonů 31
Tabulka 4 Stavby nevyžadující stavební ani územní řízení 42
Tabulka 5 Stavby vyžadující územní souhlas 43
Tabulka 6 Stavby vyžadující ohlášení 45
Tabulka 7 Předpokládany harmonogram nového stavebního zákona 73
Tabulka 8 Počet připomínek autorizovaných osob ČKAIT k věcnému záměru 75
Tabulka 9 Vypořádání připomínek k věcnému záměru 75
Tabulka 10 Plánovaná kategorizace staveb dle § 5 NSZ 82
Tabulka 11 Porovnání společného řízení UR+SP a plánovaného nového řízení 94
Tabulka 12 Výčet napadených ZS v rámci odvolacího řízení projektu A 100
Tabulka 13 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru A 101
Tabulka 14 Jendotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru B 105
Tabulka 15 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru B´ 108
Tabulka 16 Jednotlivé úkony v rámci povolovacího řízení záměru C 113
Tabulka 17 Výčet napadených ZS v rámci odvolacího řízení záměru D 117
Tabulka 18 Jednotlivé úkony v rámci řízení o povolení záměru D 118

Seznam schémat

Schéma 1 Průběh správního řízení 25
Schéma 2 Možný přezkum ZS před účinností novely č. 225/2017 Sb. 36
Schéma 3 Možný přezkum ZS po účinnosti novely č. 225/2017 Sb. 38
Schéma 4 Hlavní způsoby umístění stavby 50
Schéma 5 Územní souhlas 52
Schéma 6 Zjednodušené územní rozhodnutí 54
Schéma 7 Územní řízení 56
Schéma 8 Ohlášení stavby 63
Schéma 9 Stavební povolení 66
Schéma 10 Společné stavební a územní řízení 72
Schéma 11 Integrace DO a stavebních úřadů do státní stavební správy 87

Seznam grafů

Graf 1 Znázornění vývoje vydaných povolení od roku 1999-2018 10
Graf 2 Indexový vývoj HDP v České republice v letech 1998 – 2018 11
Graf 3 Vývoj bytové výstavby (čtvrtletně) 12
Graf 4 Počet dnů potřebný pro získání stavebního povolení u vybraných zemí 13
Graf 5 Anketa - vnímání délky procesu umisťování staveb v ČR jako problém 18
Graf 6 Anketa - sledování délky povolovacích řízení v rámci SÚ 18