

Co přinese nový stavební zákon?



23. 08. 2023 | [Byznys & Reality, Promotion](#)

K problematice nemovitostí patří nejen dobrá znalost trhu a ekonomické problematiky, ale také témata právní a technická. Tyto oblasti kombinuje studium programu MBA – Nemovitosti a jejich oceňování. V posledních dvou letech je častým tématem v médiích nový stavební zákon, podívejme se, co přinese po praktické stránce nového.

Českou republiku čeká největší změna ve stavebních předpisech za poslední desítky let. Postupně totiž nabývá účinnosti nový stavební zákon, který má přinést tolik očekávané zjednodušení a především zrychlení stavebního řízení, které je bezesporu největší brzdou rychlosti výstavby.

Krátká rekapitulace

Vzhledem k faktu, že se jedná o velice zpolitizované téma, neměl to nový stavební zákon při svém vzniku vůbec jednoduché. Jeho první verze, která byla zadána do připomínkového řízení již před téměř čtyřmi lety byla výsledkem spolupráce mezi mnoha odbornými skupinami. Namátkou například Česká komora architektů, Hospodářská komora České republiky, Ministerstvo pro místní rozvoj a dalších.

Bohužel, v průběhu legislativního procesu došlo k celkem zásadním změnám v navržené koncepci zákona, které zapříčinily, že se schválená verze značně odlišovala od původně předloženého znění. Mezi tyto změny patří, mimo jiné, upuštění od vzniku státních stavebních úřadů nebo odmítnutí fikce povolení v případě nečinnosti stavebního úřadu v prvním stupni.

Zákon byl v takto upravené podobě nakonec schválen a publikován ve Sbírce zákonů pod č. 283/2021 Sb. a až na výjimky týkající se některých ustanovení ohledně územní regulace měl zákon nabýt účinnosti dne 1. července 2023. Dříve než k tomuto mohlo dojít byla přijata nejdříve tzv. odkládací novela a následně věcná novela stavebního zákona, které postupně odsunuly účinnost zákona na 1. července 2024 a pro některé stavby (například průmyslové a dopravní) na 1. ledna 2024.

Nejzajímavější změny

I přes svůj relativně komplikovaný vznik přináší nový stavební zákon několik zajímavých změn, které stojí za povšimnutí.

Částečné zjednodušení stavebního řízení

Původní cíl, kterým bylo dosažení stavu označovaného heslem „*jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko*“ se bohužel zdaleka nepodařilo naplnit. Několik bodů vedoucích k zrychlení řízení však bylo zachováno.

Základním bodem je vedení pouze jednoho řízení k povolení stavby (na místo územního a stavebního řízení, jakkoli tato rozhodnutí jdou již podle aktuální stavebního zákona v některých případech spojit).

Patří mezi ně také nemožnost odvolacího stavebního úřadu rušit a vracet rozhodnutí vydané v prvním stupni. Odvolací stavební úřad bude povinen v řízení rozhodnout

s končnou platností. Žadatel o povolení se tak vyhne opakovanému přeposílání spisu mezi nadřízeným a podřízeným úřadem.

Neposledním z bodů je pak povinnost stavebního úřadu rozhodnout v řízení v pevně stanovených lhůtách, které jsou například v případě povolování jednoduché stavby 30 dní (s možností prodloužení o 60 dní v případě velkého počtu účastníků nebo doručování do ciziny). Účinnost této povinnosti stavebního úřadu je nicméně značně diskutabilní, neboť již dnes mají úřady povinnost vyřizovat věci „*bez zbytečných průtahů*“. Nedá se tedy očekávat, že by tato povinnost sama o sobě přinesla nějakou zásadní změnu v rychlosti stavebního řízení.

Koordinované stanovisko

V současném stavebním řízení se stavebník setkává s nutností doložit velké množství závazných stanovisek od různých od různých odborů stejného úřadu, které v mnoha případech sedí doslova „*přes chodbu*“. Po novu stavební úřad sám obejde ostatní dotčené orgány a získá jejich vyjádření v takzvaném koordinovaném závazném stanovisku. Toto stanovisko bude nově zahrnovat i takzvané jednotné environmentální stanovisko podle zcela nového zákona, které nahrazuje závazná stanoviska z oblasti životního prostředí.

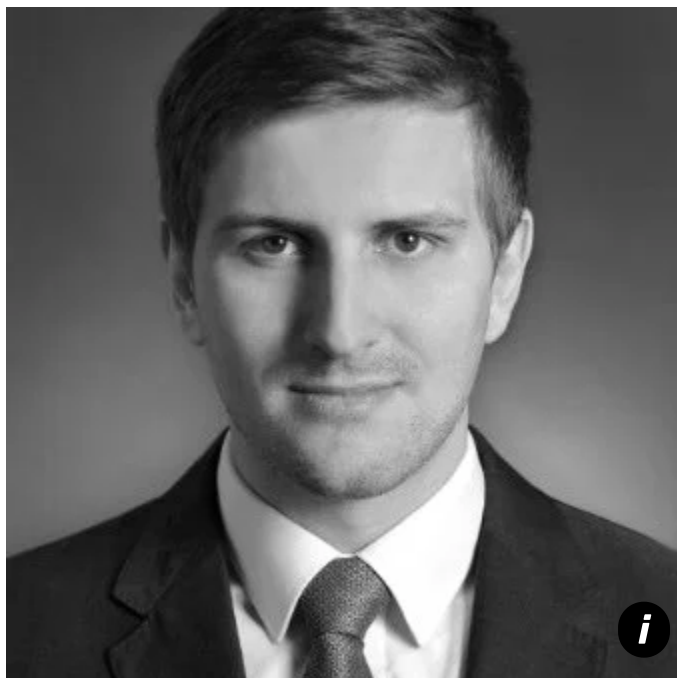
Digitalizace stavebního řízení

Velký důraz je v novém stavebním zákoně kladen na digitalizaci. Pro tyto účely vzniká tzv. portál stavebníka. Vybrané úkony tak bude možné vůči stavebnímu úřadu činit elektronicky a odpadne tak nutnost běhání po úřadech. Portál stavebníka má umožnit zobrazovat informace o stavu řízení, rozhodnutích a dalších postupech stavebního úřadu. Vláda si od této digitalizace slibuje především odlehčení administrativy a uvolnění kapacit úředníků, kteří tak budou mít více času věnovat se meritu konkrétního řízení.

Jakkoli se jedná o přání snad každého, kdo má co dočinění se stavebnictvím, není jisté, že nový stavební zákon přinese zásadní zrychlení stavebního řízení. Nový stavební zákon tak je pouze prvním, ale zdaleka ne posledním krokem nutným ke zrychlení výstavby v České republice. Zrychlení výstavby není pouze o stavebním zákonu ale i o dalších aspektech územního plánování, výstavbě infrastruktury a

dalších finančně-technických aspektech. Komplexní pohled na trh nemovitostí se snažíme přinést právě v rámci programu **MBA – Nemovitosti a jejich oceňování** na Vysoké škole ekonomické dle standardů **RICS** (Royal Institution for Certified Surveyors). Program vyučující nejlepší odborníci nejen z VŠE, ale také z odborné praxe realitního segmentu a developmentu v České republice. Přihlášky do dalšího ročníku programu se přijímají do 24. září 2023.

Autor: Bohuslav Hrdý, student MBARE



Líbil se vám článek? Podělte se o něj se svými přáteli:

BYZNYS & REALITY

LIFESTYLE

ROZHOVORY

ARCHITEKTURA & DESIGN

Estate Awards

O portálu

O magazínu Estate

Reference

Premium Media Group

Kontakt

Všeobecné obchodní podmínky

Zásady ochrany osobních údajů

SOCIÁLNÍ MÉDIA

© 2021 ALL RIGHTS RESERVED
MADE BY **ROMANJLINEK.CZ** | FULL SERVISOVÁ MARKTINGOVÁ AGENTURA