

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Marek Vlášek**  
**Povolování staveb**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2024**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Povolování staveb vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 111 412 znaků včetně mezer.

V Praze dne 20. 06. 2024



---

Marek Vlášek

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce JUDr. Aleši Máchovi za cenné rady, odborné vedení a trpělivost při zpracování této práce.

## Seznam použitých zkratk

SStavZ	Starý stavební zákon
NStavZ	Nový stavební zákon
ZOOPK	Zákon o ochraně přírody a krajiny
EIA	Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí
SŘ	Správní řád
ZOPK	Zákon o pozemních komunikacích
VZ	Vodní zákon
SŘS	Správní řád soudní
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MO	Ministerstvo obrany
MV	Ministerstvo vnitra
MS	Ministerstvo spravedlnosti
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MD	Ministerstvo dopravy
ZOO	Zákon o obcích
ZOJES	Zákon o jednotném enviromentálním stanovisku
ZOISVS	Zákon o informačních systémech veřejné správy
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
PS ČR	Poslanecká sněmovna České republiky
NSS	Nejvyšší správní soud
NS	Nejvyšší soud

## Obsah:

Úvod .....	6
1. Stavební záměr, záměr a stavba .....	10
1.1. Stavební záměr, záměr .....	10
1.2. Stavba .....	10
2. Povolování staveb .....	13
2.1. Povolování staveb podle SStavZ .....	13
2.1.1. Územní řízení .....	13
2.1.2. Stavební řízení .....	15
2.2. Řízení o povolení záměru podle NStavZ .....	15
2.2.1. Organizační soustava podle SStavZ .....	18
2.2.2. Nová organizační soustava podle původní koncepce NStavZ .....	20
2.2.3. Nynější organizační soustava .....	22
2.2.4. Povolovací proces .....	22
2.2.5. Digitalizace .....	26
2.2.6. Jednotlivé instituty .....	26
2.2.7. Řízení o odvolání – apelační princip .....	28
3. Účastníci řízení .....	34
3.1. Účastníci řízení podle SStavZ .....	34
3.2. Účastníci řízení podle NStavZ .....	34
3.3. Problematika dotčených orgánů v NStavZ .....	37
Závěr .....	46
Seznam použitých zdrojů .....	48
Abstrakt .....	54
Klíčová slova .....	55

## Úvod

Veřejné stavební právo je velmi důležitou právní oblastí. Právní úprava by měla být srozumitelná, a to mimo jiné proto, že s danou právní problematikou se často setkávají lidé bez právního vzdělání, kteří svoji potřebu bydlet řeší stavbou bytu, domu nebo jejich stavebními úpravami. Stavební právo představuje v praxi velice frekventovanou oblast. Proces povolování staveb je velmi důležitý pro kvalitu a bezpečnost staveb a má vliv na celou řadu dalších oblastí, jako jsou stavebnictví, ochrana životního prostředí a celkový hospodářský rozvoj státu. Proto je důležité, aby byl proces formulován a spravován v souladu s právními předpisy. Povolování staveb je činností orgánů veřejné moci – především pak stavebních úřadů, které rozhodují o tom, zda a kde je možné stavbu umístit a realizovat, a to právě na základě jimi vydaného stavebního povolení, podle NStavZ již jen povolení záměru. Zajímá mě celý proces stavebního řízení od jeho samého počátku až do jeho konce, způsob splnění potřebných podmínek a náležitostí, které s daným řízením souvisí. Jsem toho názoru, že většina laické veřejnosti si s pojmem stavebního práva a povolováním staveb představí dlouhý proces, který obsahuje spoustu razítek, nedodržování lhůt ze strany stavebních úřadů a zejména složitost celého procesu.

Není neobvyklé, že stavební řízení i s veškerými dalšími procesy zabírá časově 5 let a někdy dokonce i více.<sup>1</sup> Zhodnocení právní úpravy veřejného stavebního práva v České republice provedla v doporučení z 13.7.2018 Rada Evropy, která tak učinila v odstavci č. 11 svého doporučení.<sup>2</sup> Také Evropská komise se vyjádřila ve zprávě ze 7.3.2018 o stavu veřejného stavebního práva v České republice.<sup>3</sup> S přijetím NStavZ se daná situace měla změnit. Právě NStavZ byl už dlouhou dobu předmětem diskusí tolik očekávané nové právní úpravy. NStavZ upravuje instituty, které by měly stavební řízení urychlit a pomocí nich dosáhnout toho, že stavební řízení bude oproti právní úpravě podle SStavZ rychlejší.

Ve své práci se budu zabývat převážně procesem povolování záměrů podle NStavZ. Za cíl své diplomové práce považuji srovnání SStavZ a NStavZ v rámci povolovacího procesu. Hlavní výzkumná otázka diplomové práce je, jaké změny přinese právní úprava NStavZ

---

<sup>1</sup> Veřejné stavební právo čekají změny. *Právní rádce* [online]. 2019, str. 58 [cit. 2023-11-3]. ISSN 1210-4817. Dostupné z: <http://pravnicaradce.ihned.cz/>

<sup>2</sup> Doporučení Rady Evropy ze dne 13.7.2018, k národnímu programu reforem České republiky na rok 2018 a stanovisko Rady ke konvergenčnímu programu České republiky z roku 2018 [online]. Dostupné z: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=uriserv:OJ.C\\_.2018.320.01.0012.01.CES&toc=OJ:C:2018:320:TOC](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2018.320.01.0012.01.CES&toc=OJ:C:2018:320:TOC), [cit. 30. 9. 2023]

<sup>3</sup> Zpráva Evropské komise ze dne 7.3.2018, Pracovní dokument útvarů Komise: Zpráva o České republice 2018 [online]. Dostupné z: <https://commission.europa.eu/system/files/2018-03/2018-european-semester-country-report-czech-republic-cs.pdf>, [cit. 30. 9. 2023]

v povolovacím procesu? Mám v úmyslu popsat jednotlivé instituty stavebního řízení a zdůvodnit, které změny se dají považovat za přínosné a které naopak ne. Diplomová práce je psána k datu 20.6.2024. V diplomové práci bude využita teoretická vědecká metoda. Hlavními teoretickými metodami, které budou užity v diplomové práci, budou syntéza, analýza, indukce, a především pak komparace, která je stěžejním cílem mé diplomové práce. Poznatky získané psaním diplomové práce budu chtít také využít v pozdější praxi. Diplomová práce je členěna do tří kapitol. V první kapitole budou vysvětleny základní obecné pojmy veřejného stavebního práva jako stavební záměr, záměr a stavba. Ve druhé kapitole bude uveden proces povolování staveb a organizační soustava veřejné stavební správy podle úpravy v SStavZ. Poté v kapitole bude využita komparační metoda a bude zde popsána organizační soustava a povolovací proces podle právní úpravy NStavZ. Ve třetí kapitole bude rozebrána problematika účastníků řízení a následné srovnání účastníků řízení podle právní úpravy v SStavZ a podle právní úpravy v NStavZ.

Ve své diplomové práci budu používat především jednotlivá ustanovení SStavZ a NStavZ. Dalším důležitým zdrojem bude pak důvodová zpráva k NStavZ a věcný záměr k NStavZ. Stěžejním zdrojem bude také komentářová literatura. Bude se jednat pouze o komentáře k SStavZ. V době psaní diplomové ještě žádná komentářová literatura k NStavZ nevyšla. Budu používat především komentář od Petra Průchy a kolektivu. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. Komentář od Jany Macháčkové a kolektivu. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. A také online komentář od Aleše Roztočila a kolektivu. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Dalším stěžejním zdrojem diplomové práce bude judikatura. Zejména se bude jednat o rozsudky NSS.

Závěr úvodní části diplomové práce se bude věnovat legislativnímu vývoji NStavZ. Co se týče SStavZ, lze konstatovat, že byl k 31.12.2023 celkem 30krát novelizován. V praxi byl SStavZ kritizován především v souvislosti se složitostí, zdlouhavostí procesů, právní nejistotou či nestabilitou dané právní úpravy. V důvodové zprávě k NStavZ jsou uvedeny příčiny stávajícího stavu. Jedná se především o: *„nejednotnost, složitost a atomizaci stavebního práva, roztržičnost kompetencí a pluralitu odpovědností, personální a materiální vybavení stavebních úřadů, problém systémové podjatosti stavebních úřadů v rámci územních samosprávných celků, množství procesů, z nichž řada se v praxi téměř nevyužívá, samostatné přezkumy závazných*

*stanovisek jinými orgány, příliš časté rušení rozhodnutí odvolacími orgány namísto rozhodnutí ve věci.“<sup>4</sup>*

Z výše uvedených důvodů v srpnu roku 2018 poskytlo MMR vládě dokument, který byl nazván „Rekodifikace veřejného stavebního práva“, kde MMR představuje koncepci a změny v jednotlivých oblastech veřejného stavebního práva.

Poté na podzim roku 2018 se MMR dohodlo s Hospodářskou komorou České republiky na tom, že Hospodářská komora vypracuje návrh nového stavebního zákona, pro který byl srpnový dokument důležitou předlohou.<sup>5</sup>

Vláda věcný záměr NStavZ schválila dne 24.6.2019 usnesením č. 448/2019. o věcném záměru stavebního zákona. První verze zákona z listopadu 2019 obsahovala okolo 170 ustanovení. Následně byla první verze zákona z listopadu 2019 odeslána do meziresortního připomínkového řízení, po kterém měl již návrh zákona, po uplatnění mnoha připomínek 328 ustanovení a po projednání na legislativní radě vlády měl návrh zákona 333 ustanovení. V Poslanecké sněmovně díky pozměňovacím návrhům přibyly ještě ustanovení dvě. Celkový počet ustanovení návrhu zákona byl nakonec 335.

V této podobě návrh schválila vláda dne 24.8.2020. Návrh zákona schválila dne 26.5.2021 Poslanecká sněmovna. Dne 1.7.2021 následovalo veto Senátu, které dne 13.7.2021 přehlasovala Poslanecká sněmovna. Prezident České republiky zákon podepsal dne 15.7.2021. Dne 29. července 2021 byl zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon publikován ve Sbírce zákonů. K NStavZ také vyšel doprovodný změnový zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím NStavZ.

Politická neshoda vedla ve výsledku k tomu, že v listopadu 2021 byla částečně odložena účinnost NStavZ. Záměrem bylo nalezení politické shody na podobě výkonu státní správy. Jestli se uplatní přímá státní správa nebo nepřímá. Na to navázala tzv. odkládací novela NStavZ č. 195/2022 Sb., ze dne 23.6.2022, která v § 334a stanovila, že NStavZ nabyl účinnosti k 1. červenci 2023, avšak ne jako celek, jak bylo původně plánováno. Ve vztahu k tzv. „vyhrazeným stavbám“, ke stavbám v působnosti „Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu“, stanovila užití úpravy NStavZ od 1.7. 2023 a pro ostatní stavby od 1.1.2024.

Novela NStavZ č. 152/2023 Sb., ze dne 10.5.2023, v § 334a posunula datum užití

---

<sup>4</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, s. 3-4

<sup>5</sup> STEJSKAL, Vojtěch. Právnícké listy [online]. 2019, č. 1, s. 11–14. Dostupné z: [https://doi.org/https://dspace5.zcu.cz/bitstream/11025/34986/1/Pravnicke\\_listy\\_19\\_01b.pdf](https://doi.org/https://dspace5.zcu.cz/bitstream/11025/34986/1/Pravnicke_listy_19_01b.pdf). [cit. 2023-11-07], PRŮCHA, Petr. Nový stavební zákon. Právo a bezpečnost, [online databáze], 2021. Dostupné z: databáze noveaspi.cz. [cit. 2023-11-07]



úpravy NStavZ. Pro vyhrazené stavby nabyl NStavZ účinnosti od 1.1.2024 a pro ostatní stavby nabude účinnosti od 1.7.2024. Pro lepší pochopení je dobré uvést, že fakticky NStavZ nabyl účinnosti jako celek k 1.1.2024, ale pro ostatní stavby, respektive i ve věcech územního plánování, s výjimkou „vyhrazených staveb“, se použije neplatná a neúčinná právní úprava SStavZ, a to díky ustanovení § 334a NStavZ.<sup>6</sup> Zatím poslední novela k datu 20.6.2024 byla provedena zákonem č. 126/2024 Sb.

---

<sup>6</sup> Společné stanovisko ministerstev. [online]. [cit. 2024-01-23]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/167a6b6b-2dda-470f-a1f3-97c334f85eca/Spolecne-stanovisko-ministerstev-k-%C2%A7-334a.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

# 1. Stavební záměr, záměr a stavba

## 1.1. Stavební záměr, záměr

SStavZ upravoval pojem stavební záměr, který byl uveden v § 3 odst. 5. Stavebním záměrem se *myslela „stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.“*<sup>7</sup> Oproti tomu NStavZ upravuje v § 4 odst. 1 významově širší pojem záměr, kterým zákon stanovuje, že se tím myslí *„stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.“*<sup>8</sup> Širší pojem záměru zahrnuje nejen stavební záměry, který NStavZ převzal z ustanovení § 3 odst. 5 SStavZ, ale i např. stanovení ochranného pásma. NStavZ také upravuje pojem nestavební záměr, který je uveden v části šesté NStavZ. Těmito nestavebními záměry zákon myslí *změnu využití území, dělení a scelení pozemků a stanovení ochranného pásma.*<sup>9</sup> Užitím širšího pojmu záměr je sledováno zejména to, že se v NStavZ zavádí pouze jedno řízení o povolení záměru. Pojem záměr tak musí logicky obsahovat širší výklad. Naproti tomu SStavZ pro povolování staveb vyžadoval územní řízení a stavební řízení s výjimkou spojení do společného řízení. NStavZ má za cíl používat pojmy jednotně a zjednodušit tak zákonnou úpravu.

## 1.2. Stavba

Pojem stavby z právního hlediska můžeme chápat ve dvou pojetích. První pojetí je občanskoprávní, z pohledu práva soukromého, které je upraveno v § 506 OZ: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“*<sup>10</sup> V ustanovení § 506 OZ je upravena zásada superficies solo cedit, ze které vyplývá, že stavba, která je trvalá, nikoliv dočasná, je součástí pozemku, tudíž není samostatnou věcí v právním slova smyslu. Samostatnou věcí je samotný pozemek. Samotná definice stavby není v OZ upravena, můžeme vycházet např. z rozsudku NS 2 Cdon 265/96 ze dne 25. 11. 1998: *„Naopak pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky jako věc v právním smyslu, jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“*<sup>11</sup>

Pro účel diplomové práce však bude zásadní pojetí veřejnoprávní. SStavZ vymezoval stavbu v ustanovení § 2 odst. 3 tak, že *„stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají*

---

<sup>7</sup> Srov. § 3 odst. 5 SStavZ

<sup>8</sup> Srov. § 4 odst. 1 NStavZ

<sup>9</sup> Srov. § 213 a násl NStavZ

<sup>10</sup> Srov. § 506 OZ

<sup>11</sup> Srov. Rozsudek NS ze dne 25.11.1998, čj. 2 Cdon 265/96

*stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*<sup>12</sup> Pojem stavby byl za účinnosti SStavZ považován za výkladově nepřesný a vícevýznamový. Z výše uvedené definice, bylo možné dovodit, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla. Aby se jednalo o stavební dílo, musely být splněny určité znaky. Tyto znaky uváděla jak odborná literatura, tak i např. rozsudek NSS ze dne 4.5.2016, č.j. 4 As 78/2016-26, kdy musely být splněny alespoň některé z uvedených znaků. Stavební dílo muselo být: *„1.výsledkem záměrné lidské činnosti, byl zde nějaký úmysl daného člověka vykonávat tuto činnost a dospět k vytyčenému výsledku, 2. muselo být provedeno za použití stavebního materiálu, jakýkoliv materiál, který je vhodný k výstavbě – cihly, dřevo, 3. výsledkem určitého technologického postupu, který vykazoval minimální míru odborných znalostí ze strany toho, kdo stavbu provádí, 4. realizované k plnění zamýšleného, nikoliv nahodilého účelu, 5. stavební pozemek, místo, kde bude stavba prováděna a umístěna.*<sup>13</sup> Jednalo se však pouze o jedno kritérium z pojmu stavby. Další dovodila judikatura, a to zejména kritérium účelu užívání stavby a kritérium užívání na určitém místě. Tyto kritéria již obsahuje zákonná definice v NStavZ.

Za stavbu šlo podle SStavZ považovat nejen stavbu celou, ale i její část nebo změna dokončené stavby, ale také výrobek, který plnil funkci stavby. Výrobek plnící funkci stavby je např. mobilní dům, který zajišťuje komfort jako v rodinném bytu a je schopen se přesouvat z jednoho místa na jiné, díky připojení např. na motorové vozidlo.

NStavZ definuje stavbu v ustanovení § 5 odst. 1: *„Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*<sup>14</sup> Jak je uvedeno v důvodové zprávě k NstavZ, zákonodárce nově pojem definoval, i když je konečná definice pojmu stavba velice podobná. Zákonodárce vycházel z dosavadních poznatků aplikační praxe a soudní judikatury. Oproti právní úpravě v SStavZ byla do definice stavby v NStavz dodána dvě kritéria. Prvním kritériem je, že stavba je stavební dílo, které vzniká za účelem užívání. Druhým kritériem je, že stavba je stavební dílo, které vzniká za účelem užívání na určitém místě. Podle mého názoru, bude možné využít soudní

---

<sup>12</sup> Srov. § 2 odst. 3 zákona SStavZ

<sup>13</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str.19, Rozsudek NSS ze dne 4.5.2016, č.j. 4 As 78/2016-26

<sup>14</sup> Srov. § 5 odst. 1 zákona NStavZ

judikaturu, která se vyjadřovala k definici pojmu stavby i k definici stavby podle NStavZ. Jedná se o pozitivní vymezení, které musí splňovat všechny výše uvedené znaky.

NStavZ zavádí v § 5 odst. 2 čtyři kategorie staveb. Jedná se o stavby drobné uvedené v příloze č. 1 NStavZ, stavby jednoduché obsažené v příloze č. 2 NStavZ, stavby vyhrazené, obsažené v příloze č. 3 NstavZ a stavby ostatní. V důvodové zprávě k NStavZ je uvedeno stručné rozlišení těchto staveb, které vyplývá přímo z NStavZ. Drobné stavby nevyžadují povolení stavebního úřadu, a lze je provést svépomocí, pokud se jedná o drobné stavby uvedené ve výčtu ustanovení § 159 odst. 2 písm. a) NStavZ a je splněna podmínka, která stanovuje, že stavebník zajistí stavbyvedoucího nebo stavební dozor. Jednoduché stavby naopak vyžadují povolení stavebního úřadu a jejich dokumentaci může vypracovat kvalifikovaná osoba s výjimkou, kdy ji musí vypracovat projektant. Lze je provést svépomocí, pokud se jedná o jednoduché stavby uvedené v § 159 odst. 2 písm. b) NStavZ a bude splněna výše uvedená podmínka jako u drobných staveb. Jednoduché stavby nepodléhají kolaudaci s výjimkou těch, které jsou uvedeny v ustanovení § 230 odst. 2 NStavZ.<sup>15</sup> Vyhrazené stavby jsou stavby, které jsou důležité pro stát a jedná se často o stavby veřejně prospěšné. Dokumentaci u vyhrazených staveb musí zpracovat projektant. Vyhrazené stavby vyžadují povolení. Samotnou stavbu musí provádět stavební podnikatel, který je povinen zajistit stavbyvedoucího a dozor projektanta. Poslední kategorií jsou stavby ostatní. Jedná se o stavby, které nespádají do žádné z výše uvedených příloh, avšak vyžadující povolení. Povolení u ostatních staveb může být vydáno v řízení o povolení záměru nebo ve zrychleném řízení.

NStavZ také přebírá pojmy ze SStavZ. Jedná se o pojem „soubor staveb“<sup>16</sup> a „dočasná stavba“.<sup>17</sup> Stejně jako ve SStavZ se při užití pojmu stavba v NStavZ, myslí též za určitých okolností také její část či změna již dokončené stavby.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Srov. 156 odst. 2 NStavZ, 159 odst. 2 NStavZ, § 230 odst. 2 NStavZ

<sup>16</sup> Srov. § 5 odst. 3 NStavZ

<sup>17</sup> Srov. § 5 odst. 5 NStavZ

<sup>18</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 53

## 2. Povolování staveb

### 2.1. Povolování staveb podle SStavZ

SStavZ dělil povolování staveb do dvou samostatných řízení. Jednalo se o pravidlo dvojího povolování staveb – územní řízení a poté stavební řízení. Vedle územní a stavebního řízení existoval také volný režim. S úpravou podle SStavZ bylo zavedeno velké množství jednotlivých procesů, zejména alternativních, hybridních či zjednodušujících. Mohl bych například zmínit, v souvislosti s umístěním stavby např. územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, zjednodušené územní řízení, uzavření veřejnoprávní smlouvy.<sup>19</sup> Pro účastníky řízení byla právní úprava nepřehledná a v praxi účastníci často nevěděli, který proces je pro jejich stavební záměr nejvhodnější. Orgány územního plánování a stavební úřady podle § 4 odst. 1 SStavZ měly přednostně využívat zjednodušující postupy.<sup>20</sup>

Pokud nebyl užit alternativní, hybridní či zjednodušující postup, tak posuzovalo, zda stavba splňovala požadavky dané územním plánováním v rámci územního řízení podle ustanovení § 84 a násl. SStavZ a také v souladu s § 90 SStavZ.<sup>21</sup> Za pozitivní důsledek novely SStavZ č. 225/2017 Sb. lze považovat to, že byl kladen akcent na využívání společných procesů zejména společného územního a stavebního řízení.

#### 2.1.1. Územní řízení

Územní řízení bylo řízením správním. Výsledným aktem bylo územní rozhodnutí. Územní řízení bylo řízením návrhovým, tudíž bylo nutné podat žádost o vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 86 SStavZ a § 45 SŘ a splnit náležitosti podle § 86 SStavZ, které byly jak obecné ve smyslu § 37 odst. 2 SŘ, tak obsahové, které byly upraveny ve vyhlášce č. 503/2006 Sb. K žádosti pak musel žadatel připojit podklady, které SStavZ upravoval v ustanovení § 86 odst. 2. Následně pokud stavební úřad neshledal nedostatky v žádosti nebo její neúplnost, nařídil jednání.

Jestli se jednalo o ústní jednání, nebo bylo od ústního jednání upuštěno, záleželo na úvaze stavebního úřadu. Upuštění bylo možné, pokud měl stavební úřad znalost poměrů v dané lokalitě a shledal žádost jako dostatečnou, aby o ní mohl rozhodnout.<sup>22</sup> Pokud nebylo od ústního jednání upuštěno, oznámení o nařízení ústního jednání muselo být doručeno účastníkům řízení,

---

<sup>19</sup> Srov. § 96, § 96a, § 95, § 78a SStavZ

<sup>20</sup> Srov. § 4 odst. 1 SStavZ

<sup>21</sup> PRŮCHA, Petr, KLIKOVÁ, Alena. Veřejné stavební právo. 2. aktualizované vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2019, str.103

<sup>22</sup> Srov. § 87 odst. 1 SStavZ

a to ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Avšak pokud měl stavební úřad podrobné znalosti o místních podmínkách a žádost obsahovala dostatečné informace, nemuselo se konat ústní jednání. Pokud se jednalo o stavební záměr na území obce bez územního plánu, musel stavební úřad nařídít veřejné ústní jednání. Pokud stavební záměr podléhal procesu EIA, tak to byla pouze možnost podle úvahy stavebního úřadu. Veřejného ústního jednání se pak mohl účastnit každý.<sup>23</sup>

Výsledkem územního řízení podle § 84 SStavZ nebo zjednodušeného územního řízení podle § 95 SStavZ bylo územní rozhodnutí podle § 77 SStavZ. Druhy územních rozhodnutí uvedených v § 77 SStavZ se odlišovaly v závislosti na jejich účelu nebo zaměření.<sup>24</sup>

V územním řízení bych ještě zmínil zjednodušující postupy. Jednalo se o zjednodušené územní řízení, územní souhlas, veřejnoprávní smlouvu a společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Zjednodušené územní řízení podle § 95 SStavZ mohl žadatel využít, pokud byly splněny zákonné podmínky. *„Muselo se jednat o záměr, který byl v zastavěné ploše nebo zastavěném území, nevyžadovalo se pro záměr závazné stanovisko EIA, žádost musela obsahovat závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů a poslední podmínkou byly souhlasy účastníků se záměrem.“*<sup>25</sup>

Pokud nebyly splněny podmínky, žádost měla nedostatky a žadatel i přes lhůtu nedostatky neodstranil, stavební úřad v návaznosti na to usnesením rozhodl, že bude probíhat „klasické“ územní řízení. Pokud stavební úřad uznal, že podmínky byly splněny, musel žadatel zajistit, aby informace o návrhu výroku rozhodnutí byly veřejně vyvěšeny, aby proti návrhu rozhodnutí mohly podat účastníci písemně námitky nebo dotčené orgány písemně výhrady. Pokud nebyly proti návrhu výroku rozhodnutí podány písemné námitky nebo výhrady ve lhůtě 15 dnů, nabylo rozhodnutí v zjednodušeném územním řízení právní moci.<sup>26</sup>

Druhým zjednodušujícím postupem v územním řízení, byl územní souhlas upravený v ustanovení § 96 SStavZ, jehož procesní postup se dal považovat za ještě jednodušší než zjednodušené územní řízení. Podmínky územního souhlasu byly podobné, jak v zjednodušeném územním řízení a nesplněním podmínek mělo za následek, že stavební úřad nařídil usnesením „klasické“ územní řízení. Oproti zjednodušenému řízení byla však vyžadována neměnnost záměru. Stavební úřad vydal územní souhlas do 30 dnů od jeho oznámení. K oznámení záměru byly přiloženy souhlasy „sousedů“. Doručením územního

---

<sup>23</sup> Srov. § 84, § 86, § 87 SStavZ, vyhláška č. 503/2006 Sb.

<sup>24</sup> Srov. § 77 SStavZ

<sup>25</sup> Srov. § 95 SStavZ

<sup>26</sup> Srov. § 95 SStavZ, PRŮCHA, Petr, KLIKOVÁ, Alena. Veřejné stavební právo. 2. aktualizované vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2019, str. 79–80

souhlasu žadatelů, nabytí územní souhlas právní moci. V řízení o územním souhlasu nebylo možné podávat námitky. Územní souhlas mohl být využit u taxativně vyjmenovaných staveb.<sup>27</sup>

### 2.1.2. Stavební řízení

Stavební řízení bylo také správním řízením. „Účelem bylo vydání rozhodnutí, jímž se zakládá právo realizovat stavební činnost, vedoucí ke vzniku stavby.“<sup>28</sup> SStavZ zaváděl tři hlavní režimy povolování realizace staveb. Jednalo se o režim stavebního povolení, režim souhlasu s ohlášením stavby a volný režim. Mimo tři základní řízení SStavZ upravoval také další tři režimy, které probíhaly ve společném řízení. Jednalo se o společné územní a stavební řízení podle § 94j a násl. SStavZ, společné územní a stavební řízení s EIA podle § 94q a násl. SStavZ a režim společného souhlasu podle § 96a SStavZ. Stavební úřad postupoval podle § 103, § 104, § 108, § 79 odst. 2 a § 80 odst. 3 SStavZ, aby rozhodl, do jakého režimu stavba spadá.<sup>29</sup>

Prvním hlavním režimem, který SStavZ upravoval byl v § 103 volný režim. Stavební záměry se dělily do třech kategorií. V první kategorii se jednalo o stavební záměry, které byly upraveny v § 103 odst. 1 písm. a) a b) SStavZ. Pokud byly u těchto stavebních záměrů splněny zákonné podmínky a zároveň při jejich provedení nedošlo k překročení uvedených parametrů, tak byly stavební záměry osvobozeny od povolovacích režimů. Stavební záměry bylo pak možné realizovat zcela volně.

Druhou kategorií byly stavební úpravy a udržovací práce, upraveny v § 103 odst. 1 písm. c), d), e) SStavZ, u kterých nebylo vyžadováno rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas. Pokud však došlo k přesáhnutí stanovených zákonných parametrů, mohly povolovacímu režimu podléhat.

Třetí kategorií byly stavební záměry upraveny v § 103 odst. 1 písm. f) SStavZ. U těchto stavebních záměrů naopak od předchozí kategorie bylo zásadně vyžadováno umístění v území na základě územního rozhodnutí či jiných zjednodušujících postupů. Pokud bylo potřeba stavební záměr umístit v území, stavebník potřeboval veřejnoprávní oprávnění k realizaci stavebního záměru, které vzniklo právní mocí územního rozhodnutí, právními účinky stavebního souhlasu nebo právními účinky veřejnoprávní smlouvy.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Srov. § 96 SStavZ, PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 582–588

<sup>28</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 673, srov. § 9 SŘ

<sup>29</sup> ONDRA, Martin. Provádění staveb a jejich změn. Praha: Leges, 2020, str. 88, Srov. § 94j, § 94q, § 96a, § 103, § 104, § 108, § 79 odst. 2 a § 80 odst. 3 SStavZ

<sup>30</sup> MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, str. 747–776, PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 673 a str. 627

Druhým režimem povolování staveb byl režim souhlasu s ohlášením stavby. Základní právní úprava byla obsažena v § 104 - § 107 SStavZ. Cílem bylo efektivní a z pohledu správního řízení jednoduché získání oprávnění v těch případech, kdy nebylo potřeba posuzovat stavbu komplikovaným prověřováním.<sup>31</sup> Jak plynulo z ustanovení § 104 odst. 1 SStavZ, postačilo ohlášení stavebnímu úřadu. Pokud stavebník možnost nevyužil, podléhaly stavby uvedené v § 104 odst. 1 SStavZ vydání stavebního povolení podle § 108 a násl. SStavZ. Zároveň ze strany stavebníka postačilo ohlášení u změn dokončených staveb, pokud nedošlo k překročení parametrů. V případě, kdy stavební úřad zjistil, že ohlášení bylo neúplné nebo záměr nevyhovoval stanoveným podmínkám, rozhodl stavební úřad o zahájení stavebního řízení.<sup>32</sup>

Ohlášení stavby podléhalo souhlasu ze strany stavebního úřadu podle § 106 SStavZ. Formálně souhlas nebyl rozhodnutím, ale jiným úkonem podle části čtvrté SŘ. SStavZ v ustanovení § 106 odst. 2 výslovně stanovoval, že se na souhlas nevztahuje část druhá a třetí SŘ. Přesto bylo na souhlas v kontextu SŘS nahlíženo jako na rozhodnutí. Judikatura se od vydání SStavZ měnila. NSS ve svém rozsudku ze dne 26.6.2008, č. j. 4 Aps 7/2007-54 a v rozsudku NSS ze dne 10.7.2008, č.j. 4 As 64/2007-65 přikláněl k názoru, že souhlas podle § 106 je rozhodnutím ve smyslu § 65 SŘS.<sup>33</sup> Poté NSS ve svém rozsudku ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76, rozhodl, že souhlas podle § 106 SStavZ není rozhodnutím ve smyslu § 65 SŘS. NSS zároveň rozhodl „že soudní ochrana práv třetích osob je zaručena žalobou na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 SŘS“.<sup>34</sup>

Rozsudek byl již dnes překonán rozsudkem NSS 1 As 436/2017-43 ze dne 17.9.2019. V rozsudku NSS uvedl, že souhlas podle § 106 SStavZ je rozhodnutím správního orgánu ve smyslu § 65 odst. 1 SŘS.<sup>35</sup> Dané závěry platí také pro územní souhlas. U staveb a terénních prací uvedených v § 104 odst. písm. f) až i) SStavZ mohl stavební úřad v územím rozhodnutí stanovit, že pro jejich provedení nebude potřeba ohlášení. Ohlášení bylo vyloučeno u záměrů, kde bylo vyžadováno závazné stanovisko EIA.<sup>36</sup>

Třetí režim byl režim stavebního povolení. Řízení bylo návrhové. Stavebník musel podat žádost o stavební povolení ve smyslu § 110 SStavZ. Náležitosti žádosti a podklady, které

---

<sup>31</sup> Rozsudek NSS ze dne 25.6.2006, č.j. 7 As 10/2009-86

<sup>32</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 637-638, Srov. § 104 odst. 1, § 107

<sup>33</sup> Rozsudek NSS ze dne 26.6.2008, č. j. 4 Aps 7/2007-54 a Rozsudek NSS ze dne 10.7.2008, č.j. 4 As 64/2007-65

<sup>34</sup> Rozsudek NSS ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76, ONDRA Martin, Provádění staveb a jejich změn str. 147,

<sup>35</sup> Rozsudek NSS 1 As 436/2017-43 ze dne 17. 9. 2019.

<sup>36</sup> Srov. § 104 odst. 3 a 4 SStavZ



musel stavebník k žádosti přiložit, byly upraveny v § 110 SStavZ a vyhlášce č. 503/2006 Sb. v příloze č. 9. Stavebník musel také splnit obecné náležitosti vymezené podle § 37 odst. 2 SŘ.<sup>37</sup> Po přezkoumání žádosti a souvisejících podkladů stavební úřad nařídil jednání, pokud se nejednalo o případ v ustanovení § 112 odst. 2 SStavZ.<sup>38</sup> Za splnění podmínek uvedených v ustanovení § 111 odst. 1 a 2 SStavZ, stavební úřad vydal podle § 115 SStavZ stavební povolení. Pokud podmínky splněny nebyly, stavební úřad žádost zamítnul. Vydání stavebního povolení bylo rozhodnutím ve smyslu § 68 SŘ a 69 SŘ. Stavební úřad musel ve výroku rozhodnutí vymežit, jak bude výsledná stavba vypadat, účel stavby a na jakých pozemcích bude stavba stát a další náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 503/2006 Sb.<sup>39</sup>

Základním ustanovením, v souvislosti se stavebním povolením, byl § 108 odst. 1 SStavZ, „*kteřý stavební povolení vyžadoval u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanovil-li SStavZ nebo jiný zvláštní předpis jinak.*“<sup>40</sup> SStavZ uváděl z ustanovení § 108 odst. 1 několik výjimek. Mezi výjimky, které nespádaly pod dané ustanovení, byly stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyjmenované § 103 a § 104 SStavZ. Také pokud tak stanovil zvláštní zákon. Jednalo se například o § 16 odst. 4 ZOPK ve spojení s § 14 vyhlášky č. 104/1997 Sb. Dalším příkladem bylo např. § 15a VZ.<sup>41</sup>

Pod výjimky nebylo možné zařadit ustanovení § 116 SStavZ a § 117 SStavZ. Tato dvě ustanovení byla jinými formami povolení stavby.<sup>42</sup> Stavební povolení bylo možné nahradit uzavřením veřejnoprávní smlouvy podle § 116 SStavZ nebo oznámením stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora podle § 117 SStavZ. S ohledem na § 5 SŘ a § 4 odst. 1 SStavZ mohly stavební úřady uzavřít veřejnoprávní smlouvu namísto vydávání rozhodnutí.<sup>43</sup>

Uzavření veřejnoprávní smlouvy bylo možné vnímat jako snahu redukovat formální prvky ve správním řízení. Byl kladen důraz na formální podmínky, místo obsahových. Veřejnoprávní smlouvu bylo možné uzavřít za splnění zákonných podmínek podle § 78a SStavZ i v územním řízení. V rámci dělení veřejnoprávních smluv podle SŘ se jednalo o smlouvu subordinační podle § 161 SŘ. Na jedné straně vystupoval stavební úřad jako správní orgán, na straně druhé byl stavebník ve smyslu § 27 odst. 1 SŘ ve spojení s § 109 odst. 1 písm.

---

<sup>37</sup> Srov. § 9, § 37 odst. 2 § 44, § 67 odst. SŘ, § 110 SStavZ, vyhláška č. 503/2006 Sb.

<sup>38</sup> Srov. § 112 SStavZ

<sup>39</sup> Srov. § 111 SStavZ, § 115 SStavZ, § 68, 69 SŘ, vyhláška č. 503/2006 Sb., PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 724-725

<sup>40</sup> Srov. § 108 odst. 1 SStavZ

<sup>41</sup> Srov. § 16 odst. 4 ZOPK ve spojení s § 14 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, §15a VZ

<sup>42</sup> MAREČEK, Jan a kol. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018, str. 340

<sup>43</sup> Srov. § 5 SŘ, § 4 odst. 1 SStavZ

a) SStavZ.<sup>44</sup>

V § 117 SStavZ bylo upraveno oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, na kterého byl přeneseny činnosti, které by jinak vykonával stavební úřad v řízení o stavebním povolení. Za činnosti, které uzavřením smlouvy mohl vykonávat autorizovaný inspektor, se považovalo posouzení projektové dokumentace stavby a také obstarání a shromáždění souhlasů a stanovisek. Pokud byla uzavřena smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem, musel o uzavření smlouvy autorizovaný inspektor bez zbytečného odkladu informovat místně příslušný stavební úřad. Postavení autorizovaného inspektora bylo upraveno v § 143 - § 151 SStavZ. Výsledkem přenesení činností na autorizovaného inspektora bylo vydání certifikátu, kterým autorizovaný inspektor dával najisto, že prověřil projektovou dokumentaci, závazná stanoviska a souhlasy a je možné provést stavbu.

Osobně si myslím, že mohl stavebník předejít delšímu procesu v režimu stavebního povolení. Užití postupu bylo omezeno ustanovením § 117 odst. 1 SStavZ pouze pro určité stavby. Považuji za problematické ustanovení § 146 odst.1, ve kterém bylo uvedeno, že autorizovaný inspektor vykonává svou činnost za úplaty, která se sjednává písemnou smlouvou. Žádný právní předpis výši úplaty nestanovil. Záleželo na domluvě mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem. Předpokládalo se, že bude autorizovaný inspektor při sjednávání výše úplaty postupovat poctivě.<sup>45</sup> V praxi se využívání institutu moc neosvědčilo.

## **2.2 Řízení o povolení záměru podle NStavZ**

### **2.2.1. Organizační soustava podle SStavZ**

SStavZ upravoval organizační soustavu v § 13 - §17 SStavZ. Soustava sestávala z obecných stavebních úřadů, speciálních stavebních úřadů, vojenských stavebních úřadů a jiných stavebních úřadů. Základním článkem soustavy byly obecné stavební úřady, jejichž pravomoci byly upraveny v § 6 odst. 1 SStavZ. Obecné úřady měly pravomoci, které fakticky pokrývaly celý rozsah SStavZ. Důležitý princip, který SStavZ upravoval, spočíval v tom, že pokud nebyla výslovně dána působnost speciálního, vojenského nebo jiného stavebního úřadu, pak byl v dané věci příslušný obecný úřad. Obecné stavební úřady pak rozhodovaly v tzv.

---

<sup>44</sup> FLÍDROVÁ, Kateřina, subordinační veřejnoprávní smlouva jako nástroj civilizace správního procesu, str. 194, Srov. § 5 SR, § 161 SR, § 78a SStavZ, § 4 odst.1 SStavZ, ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. [cit. 2023-11-20],

Rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 3.2.2011, č.j. 52 A 77/2010-121, Rozsudek KS v Praze ze dne 4. 1. 2023, č.j. 54 A 91/2022-54

<sup>45</sup> ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. [cit. 2023-11-20]

srov. § 117, 143–151 SStavZ, § 6 odst. 1 OZ

zbytkové působnosti.<sup>46</sup>

Obecným stavebním úřadem bylo podle § 13 odst. 1 SStavZ „*ministerstvo, dále krajský úřad, obecní úřad s rozšířenou působností, magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem, magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem, magistrát statutárního města, pověřený obecní úřad.*“<sup>47</sup> Nejnižší úroveň obecných úřadů a také pro soustavu stěžejní, byla role obecních úřadů, které vykonávaly základní činnosti. SStavZ upravoval v § 13a zpřísněné požadavky pro výkon těchto činností, proto každá obec neměla obecný stavební úřad. K 1.4.2023 bylo v České republice 694 stavebních úřadů v obcích.<sup>48</sup> V soustavě nad obecními úřady byly úřady krajské, které vykonávaly stejně jako úřady obecní, působnost přenesenou. Jednalo se o výkon státní správy.

Úřady působily v rámci smíšeného modelu veřejné stavební správy.<sup>49</sup> Krajský úřad působil jako nadřízený správní orgán vůči obecnímu úřadu ve smyslu § 178 SŘ.<sup>50</sup> Vrcholným orgánem bylo ministerstvo (v případě veřejné stavební správy šlo o MMR), které bylo ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu a jeho kompetence byly upraveny v § 12 SStavZ. Působilo jako nadřízený orgán a mohlo si vyhradit pravomoc k vydání územního rozhodnutí u taxativně vyjmenovaných staveb stanovených v § 17 odst. 3 SStavZ.<sup>51</sup>

Speciální stavební úřady nebyly ve SStavZ jednotlivě definovány. V § 15 SStavZ byly upraveny druhy staveb, u kterých byly speciální stavební úřady příslušné. Speciální stavební úřady neměly pravomoci v rámci územního rozhodování jako v případě stavebních úřadů obecných. Právní úprava tak měla za následek, že obecné stavební úřady byly příslušné k umístování a speciální stavební úřady k povolování staveb. Příslušnost speciálních stavebních úřadů byla dána jednotlivými zvláštními předpisy, přičemž pokud zvláštní předpisy nestanovily jinak, speciální stavební úřad postupoval podle SStavZ.<sup>52</sup> Specialita těchto stavebních úřadů byla dána odlišnou organizační strukturou od úřadů obecných a pak především specialitou věcnou. Speciální stavební úřady byly příslušné v rámci speciálních záměrů, které vyžadovaly

---

<sup>46</sup> ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. [cit. 2023-11-30],

§ 13–17 SStavZ, § 6 odst. 1 SStavZ

<sup>47</sup> Srov. § 13 SStavZ

<sup>48</sup> Český statistický úřad – počet stavebních úřadů. [online], [cit. 2023-11-30]. Dostupné z:

[https://www.czso.cz/csu/rso/stavebni\\_urady](https://www.czso.cz/csu/rso/stavebni_urady)

<sup>49</sup> Srov. § 13 odst. 3 SStavZ

<sup>50</sup> Srov. § 178 SŘ

<sup>51</sup> Srov. § 12 SStavZ a § 17 SStavZ

<sup>52</sup> Srov. § 15 odst. 1 a 2 SStavZ, ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. [cit. 2023-11-30]

posouzení od osob, které měly odborné znalosti a zkušenosti.<sup>53</sup>

K tomu se vyjádřil v rozsudku KS v Ústí nad Labem ze dne 4.3. 1997, sp. zn. 16 Ca 492/96. Obecný stavební úřad není oprávněn k tomu, aby v rámci stavebního řízení povolil stavbu, pokud povolení stavby patří do působnosti speciálního stavebního úřadu.<sup>54</sup> Za speciální stavební úřady se daly zařadit vodoprávní úřady u staveb vodních děl, silniční správní úřady u staveb dálnic a silnic, drážní správní úřady u staveb drah a úřad pro civilní letectví u staveb leteckých.<sup>55</sup> Vojenské stavební úřady vykonávaly působnost na území vojenských újezdů.<sup>56</sup> Mezi jiné stavební úřady patřily MO, MV, MS, MPO a obvodní báňské úřady. V ustanovení § 16 odst. 2–4 SStavZ byly taxativně vyjmenovány stavby, ke kterým jiné stavební úřady byly příslušné. Stejně jako v případě speciálních stavebních úřadů, s výjimkou obvodních báňských úřadů, neměly jiné stavební úřady pravomoc v územním rozhodování.<sup>57</sup>

### **2.2.2. Nová organizační soustava podle původní koncepce NStavZ**

Původní legislativní návrh NStavZ zahrnoval vytvoření nové a jednotné organizační soustavy stavební správy. Jak vyplývalo z důvodové zprávy k NStavZ, měla nová soustava přinést sjednocení a integritu, zvýšit efektivitu a zároveň zvýšit úroveň ochrany veřejných zájmů v procesu povolování staveb.<sup>58</sup> Problém byl především v působnosti těchto stavebních úřadů. Jednak v počtu druhů jednotlivých stavebních úřadů a také v nejednotnosti stavebních úřadů na různých úrovních. Stavební úřady v praxi často nevěděly, kdo má v dané věci rozhodnout, jestli věc spadá pod obecný stavební úřad nebo specializovaný stavební úřad a pokud by daná věc spadala pod obecný stavební úřad, tak zda má věc řešit obecní nebo krajský úřad.

Další problém souvisel s úředníky stavebních úřadů a jejich podjatostí. Úředníci byli zaměstnanci územně samosprávných celků a zároveň vykonávali agendu v přenesené působnosti jménem státu. Z dvojího postavení úředníků vyplývalo, že v případě stavebního řízení, mohl být úředník konfrontován proti svému zaměstnavateli, a to v případě že stavebníkem byla obec či kraj, jejíž stavební úřad měl o stavbě rozhodovat. Východiskem z této situace mělo být oddělení výkonu státní správy a odebrání působnosti dosavadním správním orgánům i speciálním stavebním úřadům a danou působnost svěřit nové a samostatné

---

<sup>53</sup> ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. [cit. 2023-11-30]

<sup>54</sup> Rozsudek KS v Ústí nad Labem ze dne 4.3. 1997, sp. zn. 16 Ca 492/96

<sup>55</sup> MMR, přehled stavebních úřadů a jejich činnost, 2010, [online]. [cit. 2023-11-30]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>

<sup>56</sup> Srov. § 16 odst. 1 SStavZ

<sup>57</sup> Srov. § 16 odst. 2 SStavZ

<sup>58</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 14

specializované soustavě, která by integrovala všechny dosavadní typy úřadů a převzala kompetence stavebních úřadů různých typů a úrovní. Stavební úřady se již dlouhodobě potýkaly a potýkají s problémem nedostatečného hmotného a personálního zabezpečení. Problémem bylo také velké množství specializovaných stavebních úřadů a jejich agend.<sup>59</sup>

Nová stavební soustava měla sestávat z Nejvyššího stavebního úřadu jako nejvyššího článku soustavy se sídlem v Ostravě. Mělo se jednat o ústřední správní úřad s celostátní působností, který by byl podřízen pouze vládě. Úřad měl zajišťovat provoz stavební správy, měl působit jako odvolací orgán Specializovanému a odvolacímu stavebnímu úřadu, a to ve věcech tzv. vyhrazených staveb. Také měl ve své agendě pořizovat územní rozvojový plán a další významné plánovací podklady, které by měly celostátní působnost. Prvostupňovými stavebními úřady měly být úřady krajské se sídlem v jednotlivých krajích a příslušné měly být pro všechny druhy staveb s výjimkou staveb vyhrazených a staveb v příslušnosti jiného stavebního úřadu jako MV, MO a MSP.<sup>60</sup>

Výkon prvostupňové agendy krajských úřadů měl být vykonáván skrze územní pracoviště v obcích, a to v místě obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Jednotlivá územní pracoviště měla být stanovena vyhláškou Nejvyššího stavebního úřadu. Měl vzniknout také Specializovaný a odvolací stavební úřad se sídlem v Praze, který měl být příslušný k vyhrazeným stavbám jako jsou dálnice, dráhy, stavby pro letectví, uvedené v příloze č. 3 k NStavZ.<sup>61</sup> V této podobě státní stavební správa formálně vznikla ke dni 1.1.2022. Osobně jsem považoval vznik Nejvyššího stavebního úřadu za dobrý krok. Jednak z toho důvodu, že by vznikl nejvyšší orgán ve veřejné stavební správě, který by centralizoval moc do rukou státu a vznikla by tak vícestupňová soustava, kterou by Nejvyšší stavební úřad zastřešoval. Také by fungoval jako odvolací orgán na vertikální úrovni.

Za další výhodu, která byla se vznikem Nejvyššího stavebního úřadu spojená, jsem považoval sídlo Nejvyššího stavebního úřadu, které by bylo v Ostravě, mimo hlavní město. Podle mého názoru, není vhodné umisťovat veškeré instituce do hlavního města. Lze vzít do úvahy, že umístěním sídla Nejvyššího stavebního úřadu do Ostravy by mohlo přispět k rozvoji regionu, a to jak ve smyslu ekonomickém, tak v souvislosti s přesunem pracovníků

---

<sup>59</sup> MMR, Rekodifikace veřejného stavebního práva, materiál na jednání vlády dne 5.9.2018. [online]. 2018, [cit. 2023-11-04], str. 39–40, Dostupné z: [https://www.ckait.cz/sites/default/files/rekodifikace\\_info\\_vlada\\_30-8-2018\\_1.pdf](https://www.ckait.cz/sites/default/files/rekodifikace_info_vlada_30-8-2018_1.pdf)

JUDr. KOČÍ, Roman. Věcná novela nového stavebního zákona povolování staveb nezrychlí, naděje na pozitivní změny je ztracena. In: *Epravo.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-10-22]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vecna-novela-noveho-stavebniho-zakona-povolovani-staveb-nezrychli-nadeje-na-pozitivni-zmeny-je-ztracena-116720.html>

<sup>60</sup> Srov. § 15 a násl. původního návrhu NStavZ

<sup>61</sup> Nový stavební zákon. I. vydání. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021, str. 30-31

i k personálnímu rozvoji.

Vznik stavební správy v této podobě prosazovala tehdejší vláda Andreje Babiše. Do vývoje NStavZ však zasáhly říjnové volby a změna stran ve vládní koalici. Nynější vládní koalice nesouhlasila se stavební správou v této podobě a namítala, že změna může narušit a ochromit stavební řízení.<sup>62</sup> V důsledku toho došlo k přijetí odkládací novely č. 195/2022 Sb. Vznik státní stavební správy byl odložen, s výjimkou Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu. Specializovaný a odvolací stavební úřad měl začít fungovat od 1.7.2023.

Pro úplnost znovu připomenu odkládací novelu zmíněnou v úvodu diplomové práce. Odkládací novela zavedla tzv. přechodné období od 1.7.2023 do 30.6.2024. Přechodné období nemělo mít vliv na účinnost NStavZ. NStavZ měl nabýt účinnosti jako celek dne 1.7.2023, včetně všech souvisejících zákonů. Přechodné období mělo význam pro stavby uvedené v § 5 odst. 2 a), b), d) NStavZ, pro které se měla použít právní úprava SStavZ a pro stavby uvedené v § 5 odst. 2 písm. c) NStavZ tedy stavby vyhrazené obsažené v příloze č. 3 se měla použít právní úprava NStavZ od 1.7.2023. Přechodné období také platilo pro Nejvyšší stavební úřad. Jeho působnost mělo vykonávat od 1.7.2022 do 30.6.2023 MMR.<sup>63</sup> Na odkládací novelu navázala novela č. 152/2023 Sb., která odložila účinnost NStavZ od 1.1.2024. Přechodné období posunula od 1.1.2024 do 30.6.2024. V tomto období se právní úprava NStavZ použije u vyhrazených staveb, u všech ostatních se NStavZ použije od 1.7.2024.<sup>64</sup>

### **2.2.3. Nynější organizační soustava**

Novela č. 152/2023 Sb. měla zásadní dopad na původní koncepci státní stavební správy. Zrušila plánovanou státní stavební správu. Zrušila Nejvyšší státní stavební úřad. Ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a stavebního řádu a vyvlastnění se stalo MMR. Zrušil se také Specializovaný a odvolací stavební úřad, který byl novelou nahrazen Dopravním a energetickým stavebním úřadem se sídlem v Praze, podřízený MD. Byl zachován smíšený model veřejné správy. Byla zachována soustava stavebních úřadů na krajské a obecní úrovni. Novela zároveň upravila kompetence krajských a obecních úřadů v souvislosti se zrušením speciálních stavebních úřadů.<sup>65</sup> Současná stavební správa podle NStavZ je formována takto:

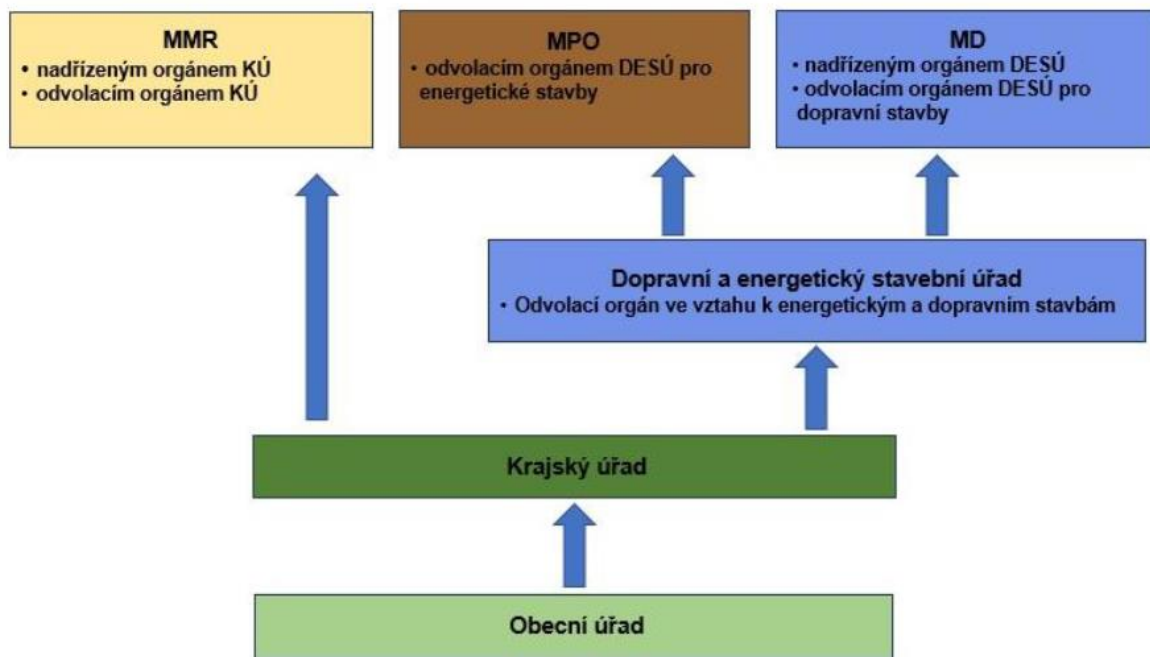
---

<sup>62</sup> PS ČR. Sněmovna schválila změnu stavebního zákona. [online]. 2023, [cit. 2023-12-15]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/cms.sqw?z=17251>

<sup>63</sup> Srov. § 334 a původního návrhu NStavZ

<sup>64</sup> Srov. NStavZ, bod 417-419 novely 152/2023 Sb.

<sup>65</sup> Srov. § 15 a násl. NStavZ po novele, MÁCHA Aleš. Prezentace z konference nový stavební zákon pořádaná Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ze dne 22.6.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-06-22], str. 13



Tabulka: MÁCHA Aleš. Prezentace z konference nový stavební zákon pořádaná Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ze dne 22.6.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-06-22], str.15

Základní jednotkou stavební správy jsou nadále obecní stavební úřady. Obecním stavebním úřadem bude obecní úřad obcí s rozšířenou působností. U obcí typu I. a II je upraveno vyhláškou MMR č. 130/2024 Sb., zda jejich obecní úřad je obecním stavebním úřadem. *Obecní stavební úřad pak vykonává působnost u záměrů, u kterých nevykonává působnost Dopravní a energetický stavební úřad, krajský úřad nebo jiný úřad.*<sup>66</sup> Došlo ke zrušení speciálních stavebních úřadů. Působnost speciálních stavebních úřadů budou vykonávat obecní, krajské a Dopravní a energetický stavební úřad. Zrušení specializovaných stavebních úřadů souvisí, zejména s tím, že NStavZ zavádí pouze jediné řízení o povolení záměru.

Krajské úřady budou nadřízené obecním stavebním úřadům a jako prvostupňové budou příslušné v řízeních uvedených v § 34 písm. a) bod 1.-10.<sup>67</sup> NStavZ. Krajské úřady budou příslušné v řízeních u záměrů EIA. Bude se jednat především o zbytkové případy, kdy stavba podléhající EIA nebude zároveň vyhrazenou stavbou. Dopravní a energetický stavební úřad, který je úřadem s celostátní působností se sídlem v Praze, bude podřízený MD. Jeho působnost spočívá v povolování vyhrazených staveb v prvním stupni, které jsou uvedeny v příloze č. 3 NStavZ a staveb souvisejících s vyhrazenými stavbami. O souvisejících stavbách by jinak rozhodoval obecní či krajský úřad. Zároveň je příslušný ke krajským stavebním úřadům jako

<sup>66</sup> Srov. § 34a NStavZ, § 61 ZOO, vyhláška č. 130/2024 Sb.

<sup>67</sup> Srov. § 34 NStavZ

odvolací orgán ve vztahu k dopravním a energetickým stavbám.<sup>68</sup> Do stavebního úřadu bude promítnuta státní správa a bude se tak jednat o státní správní orgán.

MMR je ústředním správním úřadem, který řídí celou stavební správu. MMR je také nadřízeným, a tedy odvolacím správním orgánem ke krajským stavebním úřadům.<sup>69</sup> MD je nadřízeným správním orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu, pokud není nadřízeným správním orgánem MPO. MD je nadřízeno u staveb dopravní infrastruktury a zároveň funguje jako odvolací správní orgán u dopravních staveb.<sup>70</sup> MPO je pak odvolacím orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu pro energetické stavby.<sup>71</sup> NStavZ zavádí kategorii tzv. jiných stavebních úřadů, mezi které patří MO, MV, MS.<sup>72</sup> Jak jsem již zmínil, plánovaná změna veřejné stavební správy neproběhla tak, jak se původně plánovalo. Nadále zůstává problém systémové podjatosti úředních osob, které budou vykonávat agendu jak v samostatné, tak i v přenesené působnosti. Bude jednat o případy staveb, které financuje kraj nebo obec, jejichž stavební úřad stavbu povoluje.

#### **2.2.4. Povolovací proces**

Z hlavního hesla NStavZ „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“, ke kterému se vláda zavázala ve svém programovém prohlášení, zůstalo zachováno sousloví „jedno řízení“, na rozdíl od sousloví „jeden úřad a jedno razítko“.<sup>73</sup> Základní ustanovení, které upravuje povolování záměru je obsaženo v § 171 NStavZ. Ustanovení vymezuje, u kterých záměrů je potřeba řízení o povolení záměru, aby mohlo dojít k samotné realizaci daného záměru. Opouští se základní právní úprava obsažená v SStavZ, že je potřeba nejprve stavební záměr umístit a zpravidla v navazujícím řízení záměr povolit.

SStavZ již úpravu jediného řízení u stavebních záměrů upravoval. Zákon č. 225/2017 Sb. zavedl společné územní a stavební řízení, které bylo upraveno v § 94j SStavZ. Zjednodušující postup vycházel z § 4 odst. 1 SStavZ. Nejednalo se však o postup obligatorní. SStavZ také umožňoval vést jediné řízení, které bylo v působnosti několika stavebních úřadů.

Zásadním problémem, spojeným s úpravou podle SStavZ, bylo více na sobě navázaných řízení, která se řetězila, což znamenalo dlouhý proces, který zatěžoval celou soustavu orgánů. Kvůli nepřehlednosti, zdlouhavosti a administrativní náročnosti často docházelo k chybám,

---

<sup>68</sup> Srov. § 17 NStavZ, MÁCHA Aleš. Prezentace z konference nový stavební zákon pořádaná Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ze dne 22.6.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-06-22], str. 19-20

<sup>69</sup> Srov. § 32 NStavZ

<sup>70</sup> Srov. § 32a NStavZ

<sup>71</sup> Srov. § 32b NStavZ,

<sup>72</sup> Srov. § 35 NStavZ

<sup>73</sup> MMR, Stavební zákon 2023: jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022, str. 2



kteře byly následně revidovány nadřizenyými orgány či soudy. Z těchto důvodů byl vytvořen návrh, podle kterého by Česká republika měla podle zahraničního vzoru přistoupit na jeden povolovací proces v rámci povolování záměrů a nefázovat ho na dvě řízení. Řada zemí v Evropské unii má upraven povolovací proces v jediném řízení, rovněž integraci dotčených orgánů, redukci závazných stanovisek a přechod kompetencí dotčených orgánů pod státní stavební správu. I Evropská Komise doporučovala koncepci jednoho povolovacího řízení a zmiňovala například úpravu v Nizozemsku a Walesu.<sup>74</sup>

NStavZ vyžaduje povolení zásadně u všech záměrů. Výjimkou jsou drobné stavby a změny využití území, jestliže to u nich zákon stanoví.<sup>75</sup> Důvodová zpráva k NStavZ k tomu uvádí, že u drobných staveb a změn využití území, se bude jednat o takové záměry, u kterých bude ochrana veřejných zájmů ze strany stavebního úřadu nepodstatná, tudíž stavební úřad nebude muset tyto záměry kontrolovat a vyžadovat u nich povolení záměru. Za předpokladu, že drobné stavby budou umístovány do území v souladu s územně plánovací dokumentací.<sup>76</sup> Jsem toho názoru, že daný postup je žádoucí. Jako příklad lze uvést kůlnu. Vybudování kůlny na vlastním pozemku nezasahuje do sousedských práv a nezasahuje zásadně do práv na ochranu životního prostředí. Pokud jsou splněny parametry dané NStavZ, není důvod pro kontrolu ze strany stavebního úřadu a pro vydání stavebního povolení. Pokud by kůlna měla být vybudována na hranicích s pozemkem souseda, bylo by vhodné získat od souseda souhlas s jejím vybudováním, protože kůlna může zasahovat do jeho práv, např. stínit sousedovi pozemek.

Jak již bylo uvedeno v první kapitole, v § 5 odst. 2 NStavZ jsou upraveny čtyři kategorie staveb. V následující tabulce je uvedena jejich právní úprava z pohledu povolení:

---

<sup>74</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z:

[https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str. 55,

European Commission, Permitting procedures for energy infrastructure projects in the EU: evaluation and legal recommendations – FINAL REPORT – European Commission, Directorate-General for Energy. Berlin/Brussels, 2011. [online]. [cit. 2023-11-1]. Dostupné z: [https://energy.ec.europa.eu/document/download/585e520f-932a-4e13-8e85-f9ad33276ed6\\_en?filename=2011\\_ten\\_e\\_permitting\\_report.pdf](https://energy.ec.europa.eu/document/download/585e520f-932a-4e13-8e85-f9ad33276ed6_en?filename=2011_ten_e_permitting_report.pdf)

<sup>75</sup> Srov. § 171 NStavZ

<sup>76</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 148, § 73 odst. 2 NStavZ

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
<b>DROBNÉ STAVBY</b>	Nevyžadují	Svépomocí nebo stavební podnikatel – vedení a sítě TI	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí – vedení a sítě TI	Není stanoven
<b>JEDNODUCHÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí - stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení)
<b>VYHRAZENÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
<b>OSTATNÍ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

Tabulka: HADŽIČ Žanet. Prezentace z konference nový stavební zákon pořádaná Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ze dne 22.6.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-06-22], str.125

### 2.2.5. Digitalizace

Úroveň digitalizace stavební agendy je nelichotivá, v České republice neexistuje informační systém, který by mohli využívat orgány stavební správy a zajistil by poskytnutí informací v elektronické podobě. I v důsledku toho se řízení před stavebními úřady časově prodlužuje. Je to dáno především tím, že v rámci povolování záměrů je třeba dokládat a přikládat k žádostem různé dokumenty, a to jednak závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, příslušnou dokumentaci a další dokumenty, které žadatelé často předkládají v listinné podobě spolu s žádostí.<sup>77</sup> V návaznosti na daný stav, vláda schválila usnesením č. 629, ze dne 3. října 2018, úvodní strategický dokument, s názvem „Digitální Česko“.<sup>78</sup>

Dokument vymezuje tři základní pilíře. První pilíř, který byl pojmenován jako „Česko v digitální Evropě“ uvádí, že je nutné modernizovat digitální agendu v České republice, a to v souladu s právem Evropské Unie, avšak s prosazováním národních zájmů. Druhý pilíř, který byl pojmenován jako „Informační koncepce České republiky“ zdůrazňuje nutnost vybudování informačních systémů na národní úrovni v rámci veřejné správy. Druhý pilíř se zavádí v souladu s ZOISVS. Třetí pilíř, který byl pojmenován jako „Digitální ekonomika a společnost“ se zabývá ekonomickými či společenskými dopady spojenými se zavedením digitalizace.

<sup>77</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str. 88

<sup>78</sup> MV, Rada vlády pro informační společnost. [online]. [cit. 2023-09-29]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/webpm/clanek/rada-vlady-pro-informacni-spolecnost.aspx?q=Y2hudW09Ng%3D%3D>

V návaznosti na výše zmíněný strategický dokument NStavZ upravuje a zavádí informační systémy stavební správy. Prvním z těchto systémů je portál stavebníka. Systém umožní stavebníkovi podat žádost o povolení záměru elektronicky, elektronicky dokládat dokumentaci a jiné podklady. Stavebník a účastníci řízení tak budou moci sledovat na portálu informace o daném řízení, studovat elektronické podklady dotčených orgánů atd.<sup>79</sup> Portál stavebníka by měl přinést zrychlení v komunikaci mezi stavebníkem, účastníky řízení, stavebními úřady a dotčenými orgány. Přesun veškerých elektronických podkladů a dalších dokumentů do elektronické podoby, bude mít za následek zpřehlednění řízení pro stavební úřady a dotčené orgány, které budou vést podklady, rozhodnutí a další dokumenty v evidenci stavebních postupů a v evidenci elektronických dokumentací.<sup>80</sup>

Dalším informačním systémem, je národní geoportál územního plánování. Jak již vyplývá z názvu, jedná se o systém, ve kterém by měly být poskytovány informace a dokumenty z územního plánování v elektronické podobě, především územně plánovací dokumentace a další výstupy. Plánuje se také vytvoření elektronické spisové služby. Bude možné pouze odkázat na příslušné údaje obsažené v informačních systémech.<sup>81</sup> Třetím informačním systémem pak má být agendový systém pro úředníky dotčených orgánů a stavebních úřadů. Digitalizace stavebního řízení se od roku 2021 vleče a stále není jisté, kdy ke spuštění digitalizace dojde.

Plánovaný termín, který byl stanoven na polovinu roku 2023 byl odsunut na datum 1.7.2024, ale ani k 1.7.2024 se patrně nepodaří systém uvést do provozu. Důvodem je skutečnost, že MMR na začátku roku 2023 vyhlásilo již podruhé veřejnou soutěž, jejíž předmětem bylo obstarání a vypracování projektu digitalizace stavebního řízení. První veřejná soutěž proběhla již v roce 2021, byla však neúspěšná. Dodavatel, byl v červnu 2023 vybrán, ovšem kvůli námitkám společnosti System Servis s.r.o., kdy námitky směřovaly vůči zadávacím podmínkám, které byly podle společnosti System Servis s.r.o. diskriminační, se do řízení vložil ÚOHS, který svým rozhodnutím č.j. 33680/2023/500, ze dne 5. září 2023 zrušil zadávací řízení. MMR podalo proti rozhodnutí rozklad. ÚOHS ovšem rozhodnutím č.j. 45805/2023/163 ze dne 20.11.2023, rozklad zamítl a rozhodnutí potvrdil. Ještě před tím než ÚOHS rozklad zamítl, MMR v neveřejné soutěži vybralo společnost InQool a.s. na část digitalizace stavebního řízení a uzavřelo s ní 3.11. 2023 smlouvu. Smlouva byla také napadena u ÚOHS společnostmi Expert & Partner engineering CZ a VITA software. ÚOHS vyslovil

---

<sup>79</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 186, Srov. § 268 NStavZ

<sup>80</sup> § Srov. § 270 NStavZ, § 271 NStavZ

<sup>81</sup> Srov. § 275 NStavZ

rozhodnutím č.j. 00980/2024/500 ze dne 5.3.2024 zákaz plnění smlouvy se společností InQool a.s. na 4 měsíce od právní moci tohoto rozhodnutí. Mezitím MMR v březnu 2024 vybralo dodavatele geoportálu územního plánování, a to společnost Sevitech CZ. I touto zakázkou se ÚOHS zabývá, a ještě o ní nerozhodl. Následný rozklad podaný MMR proti zakazu plnění smlouvy se společností InQool a.s., byl rozhodnutím č.j. 20790/2024/162 ze dne 23.5.2024 zamítnut a rozhodnutí potvrzeno. MMR podalo proti rozhodnutí správní žalobu.<sup>82</sup> Není proto vyloučeno časově dlouhé řízení, které může mít za následek, že se výše zmíněné termíny nestihnou a bude muset dojít k odkladu.

### 2.2.6. Jednotlivé instituty

NStavZ nově zavádí ve stavebním řízení v ustanovení § 174 tzv. předběžnou informaci. Předběžná informace je úkonem spadající před zahájení řízení o povolení záměru. Podobný institut byl již upraven v SStavZ, a to v právní úpravě územního plánování v § 21 SStavZ. Jednalo se o územně plánovací informaci. Úkon před zahájením řízení vychází z § 139 odst. 1 SŘ.<sup>83</sup> Jedná se o poskytnutí informace žadateli ze strany stavebního úřadu nebo dotčeného orgánu. Právní úpravu lze považovat za přínosnou. Žadatel se může například dozvědět podle § 174 písm. b), zda jeho záměr bude podléhat stavebnímu povolení či nikoliv, což může ovlivnit jeho další rozhodování ohledně záměru. Je to také přínosné pro žadatele, kteří se dostatečně neorientují v právních předpisech. Na poskytnutí žádosti má stavební úřad nebo dotčený orgán lhůtu 30 dnů, což lze požadovat za dostatečně dlouhou lhůtu.<sup>84</sup>

Řízení o povolení záměru je upraveno jako řízení návrhové, tudíž k zahájení řízení bude třeba podat žádost na formuláři k příslušnému stavebnímu úřadu. Podoba formuláře žádosti je stanovena ve vyhlášce MMR č. 149/2024 Sb. V § 184 NStavZ jsou stanoveny jednotlivé náležitosti žádosti, včetně toho, co musí být její součástí. Žádost musí obsahovat obecné

---

<sup>82</sup> VANÍČKOVÁ Kateřina. Digitalizaci stavebního řízení zablokoval ÚOHS. Brání ministerstvu uzavřít smlouvu. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/stavebni-urad-digitalizace-verejna-zakazka-miliony-korun-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj.A230919\\_112024\\_domaci\\_vank](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/stavebni-urad-digitalizace-verejna-zakazka-miliony-korun-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj.A230919_112024_domaci_vank), Národní elektronický nástroj. Zajištění digitalizace stavebního řízení. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: <https://nen.nipez.cz/en/profil-y-zadavateleu-platne/p:pzp:query=ministerstvo%20pro%20m%C3%ADstn%C3%AD/detail-profilu/mmr/zahajene-zakazky/detail-zakazky/N006-23-V00008205>.

ÚOHS. Veřejné zakázky – sbírky rozhodnutí. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: <https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-19161.html>.

Česká tisková kancelář. Antimonopolní úřad stopnul smlouvu na digitalizaci z éry Dostálové. Ministerstvo ji chtělo opakovaně zrušit. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: [https://www.irozhlaz.cz/zpravy-domov/uohs-smlouva-na-digitalizaci-mmr-klara-dostalova\\_2402061237\\_ako](https://www.irozhlaz.cz/zpravy-domov/uohs-smlouva-na-digitalizaci-mmr-klara-dostalova_2402061237_ako)

MMR. Reakce MMR na rozhodnutí ÚOHS ohledně plnění smlouvy na digitalizaci stavebního řízení. 2024. [online]. [cit. 2024-06-17]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/reakce-mmr-na-rozhodnuti-uohs-ohledne-plneni-smlou>

<sup>83</sup> Srov. § 174 NStavZ, § 21 SStavZ, § 139 odst. 1 SŘ

<sup>84</sup> Srov. § 174 odst. 1 písm. b) a c) NStavZ

náležitosti, které vyplývají z § 37 odst. 2 SŘ. V § 184 odst. 2 pak přímo NStavZ upravuje základní přílohy, které musí žádost obsahovat. Jak vyplývá z § 172 odst. 2 NStavZ, je možné podat žádost na formuláři v listinné podobě nebo elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka.<sup>85</sup>

Po podání žádosti stavební úřad posoudí, zda žádost neobsahuje vady. V případě vadné žádosti stavební úřad nejpozději do 10 dnů od zahájení řízení svým usnesením řízení přeruší a vyzve žadatele k doplnění či odstranění vad. Zároveň stavební úřad v usnesení, které se doručuje pouze žadateli, uvede, co je třeba doplnit, či jaké vady je třeba odstranit. Po doplnění či odstranění vad se lhůta vrací na počátek a lhůta běží od počátku v celé své délce. Pokud žadatel neodstraní vady žádosti či žádost nedoplní, stavební úřad řízení zastaví. V zákonem upravených případech stavební úřad žádost neprojednává a současně ji usnesením odloží.<sup>86</sup>

Pokud je žádost úplná vyrozumí nejpozději do 7 dnů stavební úřad účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení.<sup>87</sup> Je v kompetenci stavebního úřadu, zda nařídí ústní jednání. Jedná se o správní uvážení stavebního úřadu, řídící se pravidly v ustanovení § 49 SŘ. Pokud nařídí stavební úřad ústní jednání, vyrozumí účastníky řízení a dotčené orgány 15 dnů před samotným konáním řízení. Pokud ústní jednání nenařídí, musí stavební úřad stanovit lhůtu pro uplatnění námitek, která nesmí být kratší než 15 dnů. V § 189 odst. 2 NStavZ je upraveno veřejné ústní jednání, které se nařizuje v zákonem stanovených případech. Zde již stavební úřad nemůže využít institutu správního uvážení. Veřejné ústní jednání musí být nařízeno vždy, pokud jedná o záměr na území obce, která nemá vydaný územní plán. Za určitých okolností je nařízení veřejného ústního jednání fakultativní. Jedná se o záměry EIA na území obce, ve které byl vydán územní plán. Konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnou vyhláškou. Veřejné ústní řízení nesmí být zahájeno dříve než 30 dnů od jeho oznámení veřejnou vyhláškou.<sup>88</sup>

Při veřejném ústním jednání se uplatní zásada přísné koncentrace. *„Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním či veřejném ústním jednání, pokud by veřejné ústní jednání nebylo nařízeno, pak ve lhůtě, která je dána účastníkům řízení ve vyrozumění o zahájení řízení. Pokud tyto námítky nebudou uplatněny, k později uplatněným námítkám stavební úřad nepřihlíží.“* Jedná se o takové námítky, které byly uplatněny nebo mohly být

---

<sup>85</sup> Srov. § 184 NStavZ, § 172 odst. 2 NStavZ, vyhláška č. 149/2024 Sb.

<sup>86</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-17]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str. 152–153, Srov. § 185 NStavZ

<sup>87</sup> Srov. § 188 NStavZ

<sup>88</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str.158, Srov. § 189 NStavZ

uplatněny dříve a také námitky, o kterých již bylo rozhodnuto v rámci územně plánovací dokumentace. Námitkami se zde myslí námitky co do zákonnosti. Výjimkou z námitek, ke kterým stavební úřad nepřihlíží jsou námitky, které nemohly být dříve uplatněny. Týkají se podkladů, které byly doplněny až po konání daného jednání.<sup>89</sup> S námitkami se stavební úřad musí vypořádat ve smyslu § 68 odst. 3 SŘ.<sup>90</sup> Je-li nařízeno veřejné ústní jednání je možné, aby každý, kdo se chce k záměru vyjádřit, uplatnil připomínky, nejpozději na veřejném ústním jednání. Stavební úřad se musí zabývat připomínkami v odůvodnění rozhodnutí.<sup>91</sup>

Následně stavební úřad posuzuje splnění jednotlivých podmínek záměru a provádí dokazování ve smyslu § 51 a násl. SŘ. Výsledkem posouzení je rozhodnutí o záměru, kterým stavební úřad vydá povolení záměru nebo rozhodne o zamítnutí žádosti, případně z procesních důvodů řízení zastaví.<sup>92</sup> Lhůty v NStavZ jsou nadále pořádkové, to znamená, že jejich nedodržení nevyvolává žádný přímý následek. Zároveň jsou lhůty speciální vůči obecným lhůtám v § 71 SŘ. Původní koncepcí bylo plánováno, že pokud stavební úřad nerozhodne do lhůt určených v NStavZ a stavební úřad bude nečinný, mělo dojít k automatickému vydání rozhodnutí. Rozhodnutí by bylo vytvořeno bez odůvodnění, respektive by bylo v odůvodnění napsáno, rozhodnutí je vydáno na základě určitého zákonného ustanovení a bylo by vygenerováno informačním systémem.<sup>93</sup> Po kritice odborné veřejnosti bylo od právní úpravy automatického vyhotovení rozhodnutí při nečinnosti ustoupeno.

Lhůty se podle NStavZ rozlišují tak, že pro jednoduché stavby je lhůta pro rozhodnutí 30 dnů ode dne zahájení řízení, v ostatních případech 60 dnů ode dne zahájení řízení. Lhůty mohou být prodlouženy o 30 dnů, a to ve zvlášť složitých případech nebo o je-li nařízeno ústní jednání. Zvlášť složitým případem se myslí především záměry podléhající procesu EIA. Lhůty mohou být maximálně prodlouženy o 60 dnů v taxativně stanovených případech.<sup>94</sup> Usnesení o prodloužení lhůty musí stavební úřad odůvodnit. Bohužel zůstává nadále problémový stav. Pokud nerozhodne stavební úřad ve výše uvedených lhůtách, tak s tím není spojen žádný následek, jedná se o lhůty pořádkové. Účastníkovi řízení tak zůstává možnost ochrany před nečinností správního orgánu ve smyslu § 80 SŘ. Ve výsledku využití institutu nemusí být pro účastníka výhodné, jelikož se může řízení ještě více časově prodloužit.

---

<sup>89</sup> Srov. § 190 NStavZ, srov. Rozsudek NSS č.j. 7 As 312/2022-47, ze dne 17.5.2023

<sup>90</sup> Srov. § 68 odst. 3 SŘ

<sup>91</sup> Srov. § 192 NStavZ

<sup>92</sup> Srov. § 195 NStavZ

<sup>93</sup> STÁNKOVÁ Kateřina, KOPA Martin. Veřejné stavebnictví čekají změny. Právní rádce [online]. 2019, str. 52. [cit. 2023-10-31] ISSN 1210-4817.

Dostupné z: <http://pravnicradce.ihned.cz/>

<sup>94</sup> Srov. § 71 SŘ, § 178 odst. 3 NStavZ, Důvodová zpráva k NStavZ str. 161, § 196 NStavZ

Pokud stavební úřad záměr povolí, povolení platí 2 roky od jeho právní moci. Stavební úřad může stanovit v odůvodněných případech dobu delší, může trvat maximálně 5 let od právní moci povolení. NStavZ nově zavádí dobu pro realizaci záměru. Nově NStavZ stanoví, že pokud bylo „provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.“ V praxi totiž často dochází k tomu, že na stavebním pozemku je rozestavěná stavba několik let. Stavebník získal stavební povolení, rozestavěl stavbu a měl nadále platné stavební povolení. Omezení desetiletou dobou může dojít ke zlepšení. Pokud nebude stavba dokončena v dané době, stavební úřad může stavebníkovi nařídit její odstranění ve smyslu § 250 odst. 1 písm. f) NStavZ.<sup>95</sup>

NStavZ nově zavádí tzv. zrychlené řízení, které je upraveno v § 212. Podstatou řízení je, že stavební úřad povolí stavbu nebo zařízení jako první úkon v řízení, pokud je žádost žadatele bez vad, obsahuje zákonem stanovené přílohy a jsou přiloženy souhlasy všech účastníků řízení o záměru. Stavebník musí splnit taxativně vymezené podmínky, které jsou uvedeny v § 212 odst. 1 NStavZ. Povolení stavby nebo zařízení je zveřejněno na úřední desce stavebního úřadu. Pokud stavební úřad dojde k tomu, že nejsou pro zrychlené řízení splněny podmínky, nařídí řízení o povolení záměru.<sup>96</sup>

NStavZ upravuje také řízení týkající se nestavebního záměru. Jde o řízení o povolení změny využití území, dělení nebo scelení pozemků a stanovení ochranného pásma. Stanovení ochranného pásma je nově NStavZ vymezeno nejen formou rozhodnutí, ale i formou opatření obecné povahy. Stanovit ochranné pásmo je možné na žádost účastníka řízení nebo z moci úřední stavebním úřadem.<sup>97</sup> NStavZ také nově zavádí tzv. rámcové povolení. Řízení se týká staveb, u kterých je uplatňována ochrana veřejných zájmů. Jedná se o stavby jaderného zařízení a stavby, které s jaderným zařízením souvisí, nachází se v nebo vně areálu jaderného zařízení. Bude se tedy jednat o stavby, které jsou upraveny podle AZ. Řízení se týká staveb, které jsou v působnosti jiného stavebního úřadu, MV, MO. Rámcové povolení se od řízení o povolení záměru liší tím, že povolování staveb je dvoustupňové. Prvním řízením je řízení o rámcovém povolení. Řízení o rámcovém povolení se dá přirovnat k územnímu řízení podle SStavZ. Rámcovým povolením stavební úřad určí hranice stavebního pozemku a stanoví další podmínky se stavebním pozemkem související. Rámcové povolení neumožňuje záměr provést.

---

<sup>95</sup> Srov. § 198 NStavZ, § 250 odst. 1 písm. f) NStavZ, BĀNYAIOVĀ, Alena. Návrh nového stavebního zákona – experiment pro vzduchoprázdno. Bulletin advokacie [online], 2020, č. 7-8, str. 48-54, [cit. 2023-10-25]

<sup>96</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 169, Srov. § 212 NStavZ

<sup>97</sup> Srov. § 213 - § 220 NStavZ

Druhé řízení je řízení o povolení záměru, které se dá přirovnat ke stavebnímu povolení podle SStavZ. V řízení je stavební úřad vázán rámcovým povolením a pokud je povolen záměr, je možné záměr provést.<sup>98</sup>

### 2.2.7. Řízení o odvolání – apelační princip

Jak vyplývá z analýzy MMR z let 2015-2017, rozhodnutí stavebních úřadů prvního stupně jsou na nízké úrovni z pohledu jejich kvality. Pouze v průměru 40 procent jejich rozhodnutí je nadřízeným stavebním úřadem shledáno v pořádku. To má za následek časté využívání opravných prostředků. Dalším problémem, který vyplynul z dané analýzy je, že v průměru 50 procent všech rozhodnutí stavebních úřadů v prvním stupni je nadřízeným stavebním úřadem zrušeno a vráceno stavebnímu úřadu prvního stupně k dalšímu řízení.<sup>99</sup> Daný stav je způsoben mj. složitou organizační strukturou a množstvím povolovacích procesů, které upravoval SStavZ. Výše zmíněná právní úprava by měla vycházet z obecné úpravy SŘ, zejména z ustanovení § 90 SŘ. Odvolací správní řízení má však prvky kasace, ale i apelace.<sup>100</sup> Nadřízený stavební úřad by měl při zrušení a vrácení věci orgánu prvního stupně uvést v odůvodnění svoje právní stanovisko, kterým by měl být orgán prvního stupně vázán. V praxi však dochází i k tomu, že nadřízený orgán orgánu prvního stupně ani nesdělí, jak má rozhodnout, respektive v čem odvolací orgán spatřuje pochybení.<sup>101</sup>

Nově je v NStavZ upravena právní úprava speciální vůči právní úpravě v SŘ. Odvolací orgán bude muset ve smyslu § 225 NStavZ nově vždy rozhodnout, a to tak, že rozhodnutí potvrdí nebo pokud jsou zde důvody pro zastavení, řízení zastaví. Pokud dojde k závěru, že rozhodnutí orgánu prvního stupně je nesprávné nebo v rozporu s právními předpisy, musí rozhodnutí nebo jeho část změnit sám a rozhodnout.<sup>102</sup> Jedná se o princip úplné apelace. Nadřízený stavební úřad bude muset rozhodnout, i když budou v odvolání napadeny podkladové akty, v případě změny či zrušení závazného stanoviska. Nadřízený stavební úřad bude muset odstranit vady, nebo pokud to bude třeba, doplnit dokazování. Konečně tak bude

---

<sup>98</sup> Srov. § 221 - § 223 NStavZ, Důvodová zpráva k NStavZ, str. 171

<sup>99</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-16]. Dostupné z:

[https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBOPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBOPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str. 163,

MMR. Analýza stavu na úseku územního plánování a stavebního řádu 2015–2017. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-16]. Dostupné z: [https://www.uur.cz/media/bxfnq52e/01-iii\\_analyza\\_2015-2017\\_2019-08-06.pdf](https://www.uur.cz/media/bxfnq52e/01-iii_analyza_2015-2017_2019-08-06.pdf), str. 82,

VEDRAL Josef. Apelační princip v NStavZ. [online databáze]. [cit. 2023-12-16]. Stavební právo Bulletin: Praha, 2023. č. 3, str. 73-83, Dostupné z: [databáze noveaspi.cz](https://databaze.noveaspi.cz)

<sup>100</sup> MATES, Pavel, KOPECKÝ, Martin. Řádné opravné prostředky ve správním řízení (podle správního řádu a stavebního zákona). Praha: Leges, 2015, str. 123, rozsudek NSS ze dne 10. 12.2018, č.j. 6 As 286/2018-34

<sup>101</sup> MATES, Pavel, KOPECKÝ, Martin. Řádné opravné prostředky ve správním řízení (podle správního řádu a stavebního zákona). Praha: Leges, 2015, str. 125

<sup>102</sup> Srov. § 225 odst. 1 NStavZ, Důvodová zpráva k NStavZ, str. 170



překonán často diskutovaný stav, tzv. „stolní tenis“ mezi stavebními úřady. Rozhodnutí bylo rušeno a vraceno, jak již bylo uvedeno výše. S odvolacím řízením jsou spojeny lhůty podle § 196 NStavZ.<sup>103</sup>

Otázkou zůstává, jestli nová právní úprava bude opravdu přínosná. Právní úprava byla spojená především se vznikem státní stavební správy. Budou úředníci na prvním stupni pilnější, když budou vědět, že jejich rozhodnutí se jim již nevrátí zpátky? Nebude naopak s novou úpravou velký tlak na odvolací stavební úřady, kdy se jedná především o vyčerpání krajské stavební úřady? Na tyto otázky odpoví až budoucí praxe. Zmínit lze novou úpravu podle NStavZ v ustanovení § 226. Nebude již přípustné odvolání účastníka řízení, a to v rozsahu, ve kterém již souhlasil s povolením záměru. Stejná právní úprava pak bude také u plánovacích smluv. Účastníkem řízení podané odvolání v rozsahu, v jakém se v plánovací smlouvě zavázal, bude nepřípustné.<sup>104</sup>

Pokud bych měl závěrem kapitoly uvést jaké změny spojené s úpravou NStavZ považuji v procesu povolování staveb za důležité a přínosné, tak je to určitě právní úprava jednoho povolovacího řízení. Již nebude probíhat dvoufázové územní a stavební řízení, ale jen jedno řízení o povolení záměru. Druhá, velice přínosná změna, bude uplatnění principu úplné apelace a nemožnost zrušení a vrácení věci nadřízeným stavebním úřadem stavebnímu úřadu prvního stupně. A také změna spojená s NStavZ, která bude pro budoucí vývoj veřejného stavebního práva zásadní je z mého pohledu digitalizace řízení, která může výrazně zrychlit, zjednodušit a zpřehlednit celý proces povolování staveb. Pokud bych srovnal oba stavební zákony z pohledu povolování staveb i v kontextu vývoje NStavZ, tak původní koncept NStavZ vypadal velice slibně a plánované změny mohly opravdu změnit podobu veřejného stavebního práva, a především zrychlit a zjednodušit celý proces povolování staveb. Jak se ukázalo, spousta z těchto ambiciózních cílů narazila na praktické problémy. NStavZ však oproti právní úpravě v SStavZ obsahuje méně povolovacích procesů, ruší specializované stavební úřady a další výše uvedené změny jsou podle mého názoru jistým posunem vpřed.

---

<sup>103</sup> FIKAR Jan, SAHÁNKOVÁ Barbora, KALENSKÝ Tomáš. Prezentace z konference nový stavební zákon v detailu II – stavební řád a dotčené orgány epravo.cz ze dne 10.11.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-11-10], str. 54, srov. § 196

<sup>104</sup> Srov. § 226 NStavZ

## 3. Účastníci řízení

### 3.1. Účastníci řízení podle SStavZ

Jak již bylo uvedeno v druhé kapitole, řízení o vydání stavebního povolení se dělilo na dvě samostatná řízení, které na sebe zásadně navazovaly. Jednalo se o územní řízení a stavební řízení. Problematika účastníků územního řízení byla upravena v § 85 SStavZ. Výčet účastníků byl taxativní, nebylo možné jej rozšiřovat postupem podle obecného ustanovení § 27 odst. 2 SŘ. Účastníky územního řízení bylo možné rozdělit do dvou kategorií, a to na účastníky hlavní a účastníky vedlejší, kteří mohli být rozhodnutím přímo dotčeni na svých právech a povinnostech. Účastníky řízení byly také účastníci, kteří nebyli na svých právech nebo povinnostech přímo dotčeni, ale jejich účastenství bylo dáno na základě úpravy ve zvláštním zákoně.

Hlavním účastníkem byl žadatel. Jednalo se o fyzickou osobu, právnickou osobu nebo fyzickou podnikající osobu, o jejichž právech a povinnostech bylo v územním řízení rozhodováno. Žadatel zahajoval územní řízení na žádost. Dalším účastníkem územního řízení byla obec, na jejímž území měl být daný záměr uskutečněn. Obec mohla v územním řízení uplatňovat námitky podle § 89 odst. 4 SStavZ k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, ale neměla postavení dotčeného orgánu.

Mezi účastníky, kteří mohli být rozhodnutím přímo dotčeni na svých právech patřil vlastník nebo pozemku nebo stavby, pokud nebyl sám žadatelem nebo jiná osoba s věcným právem k pozemku či stavbě a tzv. „sousedé“.<sup>105</sup> Účastníci územního řízení mohli podávat námitky, veřejnost pak připomínky. Námitky účastníků řízení musely být řádně odůvodněny a muselo být prokázáno, že je podává účastník řízení. Zároveň musel účastník ve své námitce vymezit rozsah a intenzitu porušení práva, které je stavebním záměrem přímo dotčeno. S námitkami se musel stavební úřad vypořádat v odůvodnění rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. SŘ. Stavební úřad musel uvést, jakými kritérii a úvahami se řídil při hodnocení jednotlivých námitek, jakým způsobem každou námitku zhodnotil a jak se s ní vypořádal.<sup>106</sup>

Důležitými účastníky územního řízení, které je potřeba zmínit, byli účastníci, kteří mohli vstoupit do územního řízení na základě splnění podmínek upravených ve zvláštním zákoně. Jednalo se o dotčenou veřejnost podle § 3 písm. i) bod 1. a bod 2. EIA. Aby se mohla dotčená veřejnost stát účastníkem územního řízení, muselo se jednat o záměr nebo jeho změnu, která podléhá procesu EIA. Nejprve se zjišťovalo, zda dané řízení je řízením navazujícím podle

---

<sup>105</sup> MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, str. 465–470, srov. § 85, § 89 odst. 4 SStavZ, § 2 odst. 2 ZOO

<sup>106</sup> MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, str. 495–503, srov. § 89 SStavZ, rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51

§ 3 písm. g) EIA. Územní řízení bylo vždy řízením navazujícím podle § 3 písm. g) bod 1. EIA. Poté dotčená veřejnost musela splnit podmínku uvedenou v § 3 písm. i) bod 1. nebo bod 2. EIA. V případě tzv. enviromentálních spolků se jednalo o bod druhý. Enviromentální spolky tak musely pro účastenství splnit podmínku předmětu činnosti, nejednání v rámci podnikatelské či výdělečné činnosti, existovat nejméně 3 roky nebo splnit podmínku podpory podpisy nejméně 200 osob. Pokud se spolek písemným oznámením přihlásil příslušnému správnímu orgánu ve smyslu § 9c odst. 3 písm. b) EIA do navazujícího řízení, měl v navazujícím řízení určitá práva. Spolek pak mohl využít práva podání odvolání ve smyslu § 9c odst. 4 EIA a práva na podání žaloby ve smyslu § 9d EIA. Do navazujícího řízení se mohl přihlásit také dotčený samosprávný územní celek ve smyslu § 9c odst. 3 písm. a) EIA.<sup>107</sup>

SStavZ vymezoval účastníky stavebního řízení v § 109. Jednalo se, stejně jako v územním řízení, o taxativní výčet účastníků. Taxativní výčet účastníků, kteří se mohli účastnit stavebního řízení, byl upraven co do počtu účastníků v menším rozsahu než v případě územního řízení podle § 85 SStavZ.<sup>108</sup> Zároveň platilo stejně jako v územním řízení, že podle § 28 SŘ účastníkem stavebního řízení byl účastník, *který to o sobě tvrdí, dokud se neprokáže opak, jelikož správní řád vychází z materiálního pojetí účastníků.*<sup>109</sup> Výčet nebylo možné rozšiřovat použitím obecného ustanovení § 27 SŘ, jak např. uvedl NSS ve svém rozsudku ze dne 1.6.2011, č.j. 1 As 6/2011-347.<sup>110</sup> Za hlavního účastníka byl považován stavebník podle § 109 odst. 1 písm. a) SStavZ. Za hlavní účastníky v řízení s velkým počtem účastníků byly považováni také účastníci podle § 109 odst. 1 písm. b) – d) SStavZ, jejichž hlavní účastenství bylo odvozováno z § 112 odst. 1 SStavZ.<sup>111</sup>

Hlavní účastníci byli pro stavební řízení nejdůležitější. V řízení jednalo o stavebníka nebo vlastníka stavby, pokud není již vlastníkem stavebníkem.<sup>112</sup> Významným právem, které hlavním účastníkům příslušelo bylo, že musely být jako účastníci ve smyslu § 84 odst. 1 SŘ vyrozuměni o vydání stavební povolení, jinak stavební povolení nenabylo právní moci a nestalo se tak rozhodnutím konečným, závazným a nezměnitelným. Hlavní účastníci museli být zároveň specifikováni v nejdůležitější části rozhodnutí stavebního úřadu, a to ve výroku

---

<sup>107</sup> Srov. § 3 písm. i) bod 1. a 2. EIA, § 3 písm. g) EIA, § 9c odst. 3 EIA, § 9c odst. 4 EIA, § 9d EIA

<sup>108</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 678

<sup>109</sup> JEMELKA, Luboš. Správní řád: komentář. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2023, str. 214, rozsudek NSS ze dne 23.8.2012, č.j. 9 As 63/2012-23

<sup>110</sup> Srov. § 109 SStavZ, § 27 SŘ, rozsudek NSS ze dne 1.6.2011, č.j. 1 As 6/2011-347

<sup>111</sup> Srov. § 109 odst. 1 písm. b) – d) SStavZ, § 112 odst. 1 SStavZ, § 144 SŘ

<sup>112</sup> Rozsudek NSS ze dne 28.8.2009, č.j. 5 As 5/2009-76

rozhodnutí.<sup>113</sup> Stavebník, který byl hlavním účastníkem stavebního řízení, byl vymezen v § 2 odst. 2 písm. c) SStavZ. Jednalo se o osobu, ať fyzickou či právnickou, která žádala o vydání stavebního povolení nebo ohlašovala provádění stavby, terénních úprav nebo zařízení. Stavebníkem byla i osoba využívající jiných forem povolení stavby podle § 116 a § 117 SStavZ. Stavebníkem byla také osoba, která prováděla stavbu, terénní úpravy nebo zařízení, zároveň se však nejednalo o stavebního podnikatele, který byl fyzickou nebo právnickou osobou podnikající podle zvláštních předpisů. Stavebníkem naopak mohl být objednatel nebo investor.

Zbylí účastníci byli označováni jako účastníci vedlejší, nebo též nepřímí účastníci ve smyslu § 27 odst. 2 a 3 SŘ, jejichž práva mohla být prováděním stavby dotčena. Jednalo se o účastníky upravené v § 109 odst. 1 písm. e) a f) SStavZ. Pojem sousedé a pozemek sousedů řešila judikatura, např. náleze ze dne 22.3.2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, ve kterém Ústavní soud vymezil, že je třeba chápat sousedství širěji, a ne pouze pozemek sousedící s vlastníkem pozemku, ale je třeba, aby soud každý případ posuzoval individuálně, jelikož sousedství může sahat i na jiné pozemky.<sup>114</sup> „*K přímému dotčení stačila pouhá existence možnosti dotčení, jednalo se tak především o budoucí imise, zvýšená intenzita dopravy. Co se týká přímého dotčení provádění stavby, z jazykového výkladu lze dovodit, že jako vedlejší účastník by měl být považován soused, kterého právo bylo dotčeno při provádění stavby, ale ne již při existenci možnosti dotčení.*“ Opačný názor měl např. KS v Hradci Králové ve svém rozsudku ze dne 3.11.2014, čj. 30 A 67/2014-53.<sup>115</sup> Podle jeho rozsudku byly účastníky, stejně jako v územním řízení, také účastníci, kteří mohli vstoupit do územního řízení na základě splnění podmínek upravených ve zvláštním zákoně.

K problematice účastníků řízení podle SStavZ bych zmínil novelu SStavZ č. 225/2017 Sb a s ní související novelizací ustanovení § 70 odst. 3 ZOPK, která zrušila ustanovení § 85 odst. 2 písm. c) a § 109 SStavz písm. g), ve kterém byl přímý odkaz na zvláštní předpisy a zapojení environmentálních spolků do územního a stavebního řízení.

Zákonodárce měl touto novelizací za cíl omezit práva ekologických spolků účastnit se stavebního řízení a tím zrychlit územní a stavební řízení. V ustanovení § 70 odst. 3 ZOPK došlo ke změně, kdy slova „správního řízení“ byly nahrazeny slovy „řízení podle tohoto zákona“. Touto úpravou se i z hlediska ústavnosti zabýval Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl ÚS

---

<sup>113</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 679, § 68 odst. 2 SŘ

<sup>114</sup> náleze ÚS ze dne 22.3. 2000, č. 96/2000 Sb., dále NSS ze dne 19.6.2009, čj. 5 As 67/2008-111 ONDRA, Martin. Provádění staveb a jejich změn. Praha: Leges, 2020, str. 96-97

<sup>115</sup> ONDRA, Martin. Provádění staveb a jejich změn. Praha: Leges, 2020, str. 96-97, rozsudek NSS ze dne 23.8.2012, čj. 9 As 63/2012-23, rozsudek KS ze dne 3.11.2014, čj. 30 A 67/2014-53

22/17 ze dne 26. ledna 2021, jehož závěrem bylo potvrzení ústavnosti právní úpravy. Ovšem NSS ve svém rozsudku čj. 4 As 33/2023-26 ze dne 23.6.2023 vymežil závěr, že ekologické spolky se mohou účastnit územního či stavebního řízení podle § 70 odst. 3 ZOPK za situace, kdy stavební úřad rozhoduje o povolení ke kácení dřevin podle § 8 ZOPK nebo o výjimce podle § 56 ZOPK ze zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. Řízení jsou řízení podle ZOPK.<sup>116</sup>

V závěru kapitoly bych se ještě krátce zastavil u účastníků společného územního a stavebního řízení podle § 94j a § 94k SStavZ, respektive i společného územního a stavebního řízení spolu s EIA podle § 94q SStav. V § 94r SStavZ bylo uvedeno, že jsou účastníci v řízení stejní jako v § 94k SStavZ. Ve společném řízení bylo zachováno účastenství obce, které vycházelo z územního řízení podle § 85 SStavZ, na rozdíl od stavebního řízení, kde obec nebyla jeho účastníkem. Obec mohla ve společném řízení uplatňovat námitky podle § 89 odst. 4 SStavZ, respektive § 94n odst. 3 SStavZ k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Z práva uplatňovat námitky neplynulo postavení obce jako dotčeného orgánu.<sup>117</sup>

Za účastníka se také považovalo společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 1194 OZ, pokud bylo stavebníkem. NSS např. ve svém rozsudku ze dne 21.1.2022, čj. 10 As 26/2021-50 připustil účastenství i pro společenství vlastníků jednotek, pokud by se jednalo o případ, že by společně udržované nemovitosti byly případným záměrem přímo dotčeny.

### **3.2. Účastníci řízení podle NStavZ**

Účastníci řízení o povolení záměru jsou upraveni v § 182 NStavZ. Jedná se o úpravu, která vychází z právní úpravy účastníků společného územního a stavebního řízení podle § 94k SStavZ. Stejně jako v právní úpravě dle SStavZ je výčet účastníků v § 182 NStavZ považován za taxativní. Nejdůležitějším účastníkem v řízení o povolení záměru je stavebník. Definice stavebníka, která je vymezena v § 14 písm. a) NStavZ je v zásadě podobná právní úpravě podle SStavZ, změny souvisí se změnami procesních řízení upravených podle NStavZ. NStavZ na rozdíl od SStavZ definuje v § 14 písm. e) NStavZ osobu zhotovitele jako stavebníka. *Zhotovitel je stavebník, v případě svépomocné formy výstavby, nebo stavební podnikatel, který je definován v § 14 písm. d) NStavZ.*<sup>118</sup>

Dalším účastníkem řízení o povolení záměru je obec. Jak již bylo uvedeno výše, obec byla v právní úpravě podle SStavZ účastníkem územního řízení a také společného územního

---

<sup>116</sup> novela SStavZ č. 225/2017 Sb., § 70 odst. 3 ZOPK, rozsudek čj. 4 As 33/2023-26 ze dne 23.6.2023, náleží Pl. ÚS 22/17 ze dne 26.1.2021

<sup>117</sup> Srov. MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, str. 575-579, § 94j - § 94n odst. 3 SStavZ, § 89 odst. 4 SStavZ, § 2 odst. 2 ZOO

<sup>118</sup> Důvodová zpráva k NStavZ, str. 152, Srov. § 182 NStavZ, § 14 NStavZ, § 94k SStavZ, § 27 SŘ

a stavebního řízení, popřípadě společného územního řízení a stavebního řízení s EIA. Podle SStavZ obec nebyla účastníkem stavebního řízení. Účastensví obce v řízení o povolení záměru podle NStavZ je dáno, pokud na jejím území má být záměr uskutečněn.<sup>119</sup> Dalším účastníkem je „*vlastník pozemku či stavby nebo jiná osoba, která má ke stavbě nebo pozemku věcné právo.*“ Postavením těchto účastníků je sledována především ochrana vlastnických práv, která se pojí s daným záměrem. Stejně jako v právní úpravě podle SStavZ jsou dalšími účastníky také „sousedé“, kteří rozhodnutím o povolení záměru mohou být přímo dotčeni na svých vlastnických či jiných věcných právech. Jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, je respektována judikatura soudů, která vymezuje, že stavební úřad musí v každém individuálním případě vyhodnotit, kteří vlastníci sousedních pozemků nebo staveb mohou být daným rozhodnutím přímo dotčeni.<sup>120</sup>

Za účastníka řízení je považováno také společenství vlastníků jednotek. Jak plyne z ustanovení § 183 NStavZ, pokud je společenství vlastníků jednotek stavebníkem, vystupuje v řízení jako zástupce účastníků řízení. Jedná se o pozitivní změnu v rámci nové úpravy. Nyní bude stav takový, že již nebudou účastníci v řízení vystupovat samostatně.

Také podle § 187 NStavZ v souvislosti s úpravou souhlasu vlastníka, se nově podává jednotný souhlas společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby.<sup>121</sup> V rámci institutu je také pozitivní změnou, že vlastník pozemku již nebude moci v průběhu řízení odvolávat souhlas, což by mělo za následek zastavení řízení nebo zamítnutí žádosti.

Účastníci řízení o povolení záměru jsou také osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon. Jedná se o výše zmíněnou dotčenou veřejnost podle EIA, především o environmentální spolky a také o spolky podle § 70 ZOPK. NStavZ opět navrácí přímý odkaz na osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon přímo do svého ustanovení týkající se účastníků.

Cíl věcného záměru k NStavZ, který zněl tak, že *cílem není redukce účasti veřejnosti v daných řízeních, ale naopak jejich aktivní účast v řízeních a využívání jejich práv, které mohou v daných řízeních uplatňovat* nebyl splněn.<sup>122</sup> Původně se počítalo se zapojením spolků do všech řízení, ve kterých byly dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. K tomu nedošlo, může za to pozměňovací návrh k NStavZ sněmovní tisk č. 330. Po bouřlivém projednávání v Poslanecké sněmovně došlo k tomu, že ekologické spolky se budou moci účastnit jako

---

<sup>119</sup> Srov. § 182 písm. b) NStavZ

<sup>120</sup> Důvodová zpráva k NStavZ str. 153, Srov. § 182 NStavZ, rozsudky soudů v předchozí kapitole

<sup>121</sup> Srov. § 183 NStavZ, § 187 NStavZ, Důvodová zpráva k NStavZ str. 153

<sup>122</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-12-2]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str.147

účastníci řízení pouze u záměrů, pro které se vydává JES, které nahrazuje úkony podle § 8 ZOPK a § 56 ZOPK. Zůstává také účastenství spolků jako dotčené veřejnosti podle EIA.<sup>123</sup>

Účastenství v řízení o povolení záměru tedy vychází ze společného územního a stavebního řízení podle § 94k SStavZ. Důvodem je, že NStavZ zavádí pouze jediné povolovací řízení s alternativou zrychleného řízení. V řízení o povolení záměru je také účastníkem obec, která nemohla být účastníkem „klasického“ stavebního řízení. Zůstává zachováno účastenství spolků jako dotčené veřejnosti podle EIA. Spolky podle § 70 ZOPK se mohly podle původní plánované koncepce účastnit všech řízení, v nichž by byly dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Nakonec se však spolky mohou účastnit řízení pouze u záměrů, pro které se vydává JES, které nahrazuje úkony podle § 8 ZOPK a § 56 ZOPK.

### 3.3. Problematika dotčených orgánů v NStavZ

Na začátku kapitoly je nutné si vymezit pojem dotčený orgán. Vymezení pojmu dotčený orgán nalezneme v ustanovení § 136 SŘ odst. 1 písm. a) a b). Jedná se *o orgány, o kterých tak stanoví zvláštní zákon a správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska (§ 149 odst. 1) nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu*. O dotčený orgán se může také jednat v případě územního samosprávného celku, jestliže se jedná o věc, která spadá do práva na samosprávu.<sup>124</sup> Správnímu orgánu, který řízení vede, poskytuje dotčený orgán důležité informace pro řízení, může nahlížet do spisu, podat podnět k přezkumnému řízení, činit společné úkony se správním orgánem, který řízení vede.<sup>125</sup>

Dotčené orgány jsou zejména příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření. Závazné stanovisko je upraveno v § 149 odst. 1 SŘ. Jedná se úkon správního orgánu podle části čtvrté SŘ, který není samostatným rozhodnutím ve smyslu § 67 SŘ, ale jeho obsah je závazný ve výrokové části daného rozhodnutí. Správní orgán je závazným stanoviskem vázán. Závazné stanovisko je podkladem, který podmiňuje dané rozhodnutí správního orgánu. Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska pouze na základě zákona. Dotčené orgány mohou vydávat závazná stanoviska, pokud tak stanoví zvláštní předpis, který stanovuje ochranu veřejných zájmů, v rámci kterých jsou dotčené orgány příslušné.<sup>126</sup>

SStavZ vymezoval dotčené orgány již ve svých úvodních ustanoveních, konkrétně v ustanovení § 4 SStavZ. Podle ustanovení § 4 odst. 2 SStavZ stavební úřady a orgány

---

<sup>123</sup> PS ČR. Sněmovní tisk č. 330. [online] 2023. [cit. 2023-12-15]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=219258>, § 8 ZOPK, § 56 ZOPK, novela 225/2017 Sb., rozsudek NSS ze dne 23.6.2023 čj. 4 As 33/2023-26.

<sup>124</sup> § 136 odst. 1 a 2 SŘ

<sup>125</sup> § 136 odst. 3, 4, 5 SŘ

<sup>126</sup> JEMELKA, Luboš. Správní řád: komentář. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2023, str. 915–931, 7. vydání, srov. § 149, rozsudek NSS ze dne 23.8.2011, čj. 2 As 75/2009-113

územního plánování měly s dotčenými orgány spolupracovat a kooperovat v rámci řízení podle SStavZ. Dotčené orgány měly především zajišťovat ochranu veřejným zájmům, které byly dány podle zvláštních právních předpisů nebo podle SStavZ. Dotčené orgány pak vydávaly na základě daných předpisů závazná stanoviska podle § 4 odst. 2 písm. a) SStavZ či stanoviska podle § 4 odst. 2 písm. b) SStavZ.<sup>127</sup> Specifickým typem závazného stanoviska či stanoviska, které SStavZ zákon upravoval bylo koordinované stanovisko podle § 4 odst. 7 SStavZ. Koordinované stanovisko bylo možné vydat, pokud byl dotčený orgán v rámci ochrany různých veřejných zájmů tentýž orgán veřejné správy.

V takovém případě, pokud nebyly předpoklady na ochranu veřejných zájmů ve vzájemné kolizi, mohl vydat dotčený orgán místo více jednotlivých stanovisek pouze jediné koordinované závazné stanovisko nebo koordinované stanovisko. V praxi k vydání koordinovaného stanoviska docházelo zejména na úrovni obecních či krajských stavebních úřadů. V oblastech ochrany se angažovaly specializované odbory těchto obecních a krajských stavebních úřadů.<sup>128</sup>

Vydávání závazných stanovisek mělo velmi negativní dopad na délku daného řízení. Zákonodárce na to reagoval zákonem č. 403/2020 Sb. Došlo ke změně v ustanovení § 149 SŘ a v § 4 SStavZ. Změna v SŘ upravila postup dotčeného orgánu tak, že dotčený orgán musel vydat závazné stanovisko nejpozději do 30 dnů od požádání, ve zvláštních případech se lhůta maximálně o 30 dnů prodloužila. Druhá změna spočívala v tom, že pokud žádost o vydání závazného stanoviska neměla předepsané náležitosti či trpěla vadami, dotčený orgán vyzval k odstranění vad, poskytl přiměřenou lhůtu a zároveň poučil žadatele.<sup>129</sup>

Změna také proběhla v SStavZ. Zákonodárce v § 4 odst. 10 upravil tzv. fikci závazného stanoviska. Úprava stanovila dotčenému orgánu vydat ve lhůtě 30 dní od požádání, popřípadě o dalších 30 dní ve zvlášť složitých případech závazné stanovisko. Pokud nebylo ve lhůtě vydáno, považovalo se závazné stanovisko za souhlasné a bez podmínek. Náprava fiktivního závazného stanoviska byla možná v rámci odvolání proti rozhodnutí ve věci samé, anebo vydáním nového závazného stanoviska nadřízeným správním orgánem podle § 4 odst. 10 SStavZ. Právní úprava měla jasný cíl, zrychlit řízení. Právní úprava zrušila předchozí ustanovení § 4 odst. 9 až 11 SStavZ a možnost obrany proti závazným stanoviskům odvoláním či přezkumným řízením. Došlo k problémovému vztahu právní úpravy k obecné právní úpravě

---

<sup>127</sup> Srov. § 4 odst. 2 SStavZ

<sup>128</sup> PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, str. 38

<sup>129</sup> Srov. § 149 SŘ, zákon č. 403/2020 Sb.



SŘ, která měla za následek nejednotnost ve výkladu a ve vydávání nezákonných závazných stanovisek. Zrušením § 4 odst. 9 SStavZ a jeho novým nahrazením došlo k tomu, že obrana proti závazným stanoviskům byla upravena v rámci obecného SŘ.<sup>130</sup>

NStavZ chtěl zareagovat na problematiku dotčených orgánů v návaznosti na délku stavebního řízení. Hlavním problémem právní úpravy SStavZ bylo velké množství jednotlivých dotčených orgánů, roztržitá kompetence dotčených orgánů do zvláštních zákonů, dnes více než čtyřiceti. Také časová náročnost daných řízení v důsledku vydávání závazných stanovisek a vyjádření a jejich napadání. V původním znění NStavZ, před novelou č. 152/2023 Sb. měl zákonodárce za cíl fyzicky integrovat dotčené orgány, tedy přesunout dotčené orgány do státní stavební správy a vytvořit novou a jednotnou soustavu stavební správy. Zákonodárce měl v úmyslu nově definovat pojem chráněných veřejných zájmů a redukovat počet dotčených orgánů. Zákonodárce měl také v úmyslu stanovisko dotčených orgánů zrušit v podobě závazného stanoviska podle § 149 SŘ.<sup>131</sup> Výhoda záměru byla spatřována především v tom, že na daném záměru se mohlo podílet více specializovaných úředních osob, které budou disponovat odborným vzděláním a odbornými zkouškami a také výhoda v redukcii podkladových aktů.

Fyzická integrace znamenala přímé podílení se dotčených orgánů na tvorbě rozhodnutí stavebního úřadu. Dotčené orgány skrze specializované úřední osoby, tak již neměly vydávat samostatná podkladová stanoviska. Nevýhodou postupu byla koncentrace do jednoho řízení a rozhodnutí. V případě následného napadnutí účastníkem, musel nadřízený správní orgán přezkoumat veškeré jednotlivé složky rozhodnutí a v důsledku toho pak stavebník při drobném zákonném pochybení „odešel s prázdnou.“ Fyzická integrace vyžadovala rozsáhlou reorganizaci veřejné správy, zejména úředníků do státní stavební správy. Jak již bylo uvedeno výše, model fyzické integrace byl zrušen v důsledku novely NStavZ č. 152/2023 Sb. Novela zachovala smíšený model veřejné správy, nevznikla nová soustava stavební správy a nedošlo tak k rozsáhlé reorganizaci.

Místo fyzické integrace dotčených orgánů byla po novele zachována integrace procesní. Sousedství z hlavního hesla „jedno razítko“ také nezůstalo zachováno. Bude se nakonec jednat

---

<sup>130</sup> MMR. Změny v právní úpravě závazných stanovisek dotčených orgánů v režimu stavebního zákona a správního řádu od 1. ledna 2021. Praha. [online]. [cit. 2023-12-4]. 2020, str. 2–5, Dostupné z: [https://www.ic-ckait.cz/images/1-nab%C3%ADdky\\_publicac%C3%AD/Methodika\\_ZS\\_DO.pdf](https://www.ic-ckait.cz/images/1-nab%C3%ADdky_publicac%C3%AD/Methodika_ZS_DO.pdf)  
OŽANA Jan, FOREJT Jan. Nové možnosti právní obrany proti závazným stanoviskům. Praha. [online]. [cit. 2023-12-4]. 2021, Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nove-moznosti-pravni-obrany-proti-zavaznym-stanoviskum-112729.html>, srov. § 4 odst. 9 až 11 SStavZ, § 149 odst. 7, 8 SŘ

<sup>131</sup> MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-12-4]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf), str. 74 a násl., Srov. § 149 SŘ

o postup, kdy si stavební úřad vyžádá vyjádření, respektive podklady neintegrováných dotčených orgánů, pokud si je žadatel sám neobstará, pouze s výjimkou stanoviska podle § 9a odst. 6 EIA. Postup je vyjádřen zejména v ustanovení § 184 odst. 3 NStavZ. Žadatel má na výběr. Může si obstarat podklady od dotčených orgánů pro povolení záměru sám nebo se spolehnout na stavební úřad, který si vyžádá podklady pro řízení o povolení záměru, pokud nebudou přiloženy k žádosti.<sup>132</sup> Z postupu vyplývá, že se o jedno razítko jednat nebude. Nejdříve bude vyžadováno koordinované závazné stanovisko vydávané obecním úřadem s rozšířenou působností nebo krajským úřadem, ve kterém bude obsaženo i případně jednotné enviromentální stanovisko a samotné rozhodnutí stavebního úřadu.

NStavZ zachovává závazná stanoviska a vyjádření. To bude znamenat, že bude nadále platit stav, který byl kritizován ve spojitosti se závaznými stanovisky a jejich přezkumem, který výrazně časově protahoval řízení.<sup>133</sup> NStavZ však některá závazná stanoviska, která byla upravena v SStavZ ruší. Jedná se o závazné stanovisko orgánu územního plánování, které upravoval SStavZ v ustanovení § 96b. Zrušení ustanovení je spojené s úpravou jednoho povolovacího procesu. Závazné stanovisko bude posuzovat místo orgánu územního plánování stavební úřad. Ruší se i závazná stanoviska speciálních stavebních úřadů v rámci povolování souboru staveb podle § 94j SStavZ.

V oblasti životního prostředí NStavZ, respektive ZOJES zavádí tzv. jednotné enviromentální stanovisko. Jedná se o závazné stanovisko podle § 2 ZOJES. ZOJES a k němu doprovodný změnový zákon č. 149/2023 Sb., který nabývá účinnosti spolu s NStavZ k 1.1.2024 s výjimkou v ustanovení § 19 odst. 6 ZOJES. Závazné stanovisko se bude vydávat namísto jiných správních aktů v oblasti životního prostředí. Dojde ke koncentraci těchto správních aktů do jednoho závazného stanoviska. Do jednotného enviromentálního stanoviska nebudou zahrnuty společná a provozní rozhodnutí. Jednotné enviromentální stanovisko bude podkladem pro tzv. následná řízení podle NStavZ a podle EIA. U záměrů podle EIA má stavebník na výběr, zda bude chtít zahrnout do jednotného enviromentálního stanoviska také posouzení podle EIA. Příslušným správním orgánem, který bude vydávat jednotné enviromentální stanovisko je krajský úřad a v ostatních případech obecní úřad s rozšířenou působností, u vymezených záměrů pak MŽP.<sup>134</sup>

---

<sup>132</sup> FIKAR Jan, SAHÁNKOVÁ Barbora, KALENSKÝ Tomáš. Prezentace z konference nový stavební zákon v detailu II – stavební řád a dotčené orgány [pravniradce.ihned.cz](http://pravniradce.ihned.cz) ze dne 10.11.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-11-10], str. 44

<sup>133</sup> STAŇKOVÁ Kateřina, KRUPOVÁ Dáša. Nový stavební zákon a změny v soudním přezkumu. Právní rádce [online]. 2022, str. 41. [cit. 2023-11-6]. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/>

<sup>134</sup> MŽP. Jednotné environmentální stanovisko. [online]. 2023, [cit. 2023-11-28] Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/jednotne\\_environmentalni\\_stanovisko](https://www.mzp.cz/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko),

Zachována je také tzv. fikce vydání souhlasu závazného stanoviska nebo vyjádření, která byla upravena v SStavZ v ustanovení § 4 odst. 9-12, která již byla rozebrána výše. Fikce vydání souhlasu závazného stanoviska nebo vyjádření je upravena v § 178 odst. 3 NStavZ. Fikci vydání souhlasu je možné považovat za určité zrychlení povolovacího procesu. Na rozdíl od nečinnosti stavebního úřadu je s fikcí vydání souhlasu závazného stanoviska spojen následek, že závazné stanovisko, které není vydáno ve lhůtě, je bráno jako souhlasné a bez podmínek. Z fikce vydání souhlasu jsou upraveny výjimky. Fikce vydání souhlasu se neuplatní v případě závazného stanoviska podle EIA a jednotného enviromentálního stanoviska v zákonem upravených případech. V ustanovení § 179 NStavZ je upravena druhá výjimka, která je převzata ze SStavZ, a to možnost nadřízeného správního orgánu zrušit souhlasné vyjádření nebo závazné stanovisko, pokud nebyly dány předpoklady vydat vyjádření nebo závazné stanovisko fikcí. Nadřízený správní orgán souhlasné vyjádření zruší a nahradí ho novým vyjádřením či závazným stanoviskem. Fikce vydání souhlasu se uplatní také v případě koordinovaného závazného stanoviska. Novinkou, kterou zavádí NStavZ v rámci obrany proti nezákonnému závaznému stanovisku je ustanovení § 179a, které je co do lhůt speciálním oproti ustanovení § 149 odst. 8 SŘ. V právní úpravě podle NStavZ dochází ke zkrácení lhůt oproti právní úpravě v SŘ.<sup>135</sup>

Zachováno je v NStavZ i výše zmíněné koordinované stanovisko. Zákonodárce vymezil, že kde to bude možné, dojde ke spojování procesů, aby byl následně vydán pouze jediný akt, pouze jediný závěr, ve kterém dotčený orgán uvede, zda je přípustný či ne. NStavZ v rámci právní úpravy vymezil v § 176 odst. 1 NStavZ koordinované vyjádření a koordinované závazné stanovisko. Obecně je koordinované závazné stanovisko nově platné 5 let od jeho vydání. Koordinované závazné stanovisko nemůže obsahovat závazné stanovisko podle EIA a jednotné enviromentální stanovisko v zákonem upravených případech.<sup>136</sup>

NStavZ posílil součinnost a spolupráci mezi orgány veřejné správy a mezi orgány veřejné správy a stavebníkem ve smyslu § 18 NStavZ. Jedná se o posílení spolupráce mezi orgány územního plánování, stavebními úřady a dotčenými orgány. Zejména v oblastech obstarávání a projednávání podkladů mezi těmito orgány a v oblastech podmínek, které stanovují dotčené orgány ve svých podkladech, které jsou součástí rozhodnutí. Kontrola dodržování stanovených podmínek, které jsou uvedeny v podkladech pro rozhodnutí, probíhá

---

Srov. § 1 a 2 ZOJES, § 11, § 12 a § 14 ZOJES, § 19 odst. 6 ZOJES, § 96b a 94j SStavZ

<sup>135</sup> Srov. § 178 odst. 3 a 4, § 179, § 179a NStavZ, § 149 odst. 8 SŘ

<sup>136</sup> Srov. § 176 odst. 1, 3, 5 NStavZ

ve spolupráci mezi dotčenými orgány a stavebním úřadem. Kontrola tak nespadne pouze na stavební úřad.

Nově NStavZ upravuje v § 18 odst. 2 společné jednání. Stavební úřad může svolat společné jednání s dotčenými orgány, a to z důvodu projednání vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů, případně kvůli odstranění rozporů. V praxi tak bude docházet především k projednání stanovených protichůdných podmínek dotčených orgánů. Jedná se však o možnost, tudíž bude záležet na úvaze stavebního úřadu. Společné jednání je neveřejné, ale NStavZ zavádí možnost stavebního úřadu, pokud je to vhodné a účelné, přizvat ke společnému jednání také stavebníka a ostatní účastníky řízení. Účelem přizvání může být doplnění vyjádření, námitek a jejich projednání. V takovém případě bude probíhat společné jednání jako ústní jednání. O ústním jednání musí být stavebník a ostatní účastníci vyrozuměni předem. O průběhu a závěru společného jednání, které probíhá neveřejně, tak i v případě ústního společného jednání, se sepisuje protokol, který bude podkladem rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud nedojde k odstranění rozporů postupuje se podle obecného ustanovení § 133 a § 136 SŘ.<sup>137</sup> Jsem toho názoru, že institut společného jednání může být v praxi využíván. Často dochází k stanovování protichůdných podmínek k podkladům dotčených orgánů. Dotčené orgány podmínky nejasně vymezují a následkem toho nemůže být záměr realizován.

Dalším ustanovením, které upravuje posílení spolupráce a součinnosti mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány je § 193 odst. 2 NStavZ. Stavební úřad si může vyžádat sdělení dotčeného orgánu k námitkám či návrhům ohledně závazného stanoviska nebo vyjádření, případně z výsledku řešení rozporů. Na vydání sdělení pak má dotčený orgán lhůtu 5 dnů.<sup>138</sup> Uvedené ustanovení předchází zatěžování stavebních úřadů ostatními účastníky, kteří se záměrem nesouhlasí a podávají námítky k podkladům dotčených orgánů. Pro stavební úřady námítky představují další časovou zátěž. Díky možnosti sdělení dotčeného orgánu k podkladům, se budou moci stavební úřady lépe s námitkami vypořádat. Vypořádání námitek bude mít také dopad na odvolací řízení a s ním spojenou koncentrací.

---

<sup>137</sup> Srov. § 18 NStavZ, FIKAR Jan, SAHÁNKOVÁ Barbora, KALENSKÝ Tomáš. Prezentace z konference nový stavební zákon v detailu II – stavební řád a dotčené orgány epravo.cz ze dne 10.11.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-11-10], str. 30, § 133 a § 136 SŘ KORBEL, František, Nový stavební zákon anebo co z něj (z)bude. *Bulletin advokacie* [online]. 2023, ISSN 2571-3558, Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/19/novy-stavebni-zakon-anebo-co-z-nej-zbude/> [cit. 2023-10-16].

<sup>138</sup> Srov. § 193 odst. 2 NStavZ

Závěrem kapitoly bych opět srovnal předchozí úpravu podle SStavZ a NStavZ a to v oblasti dotčených orgánů. V problematice dotčených orgánů se mnoho oproti právní úpravě v SStavZ nezměnilo. Jak bylo uvedeno výše, plánovaná fyzická integrace dotčených orgánů by znamenala obrovskou změnu ve veřejném stavebním právu, z důvodu rozsáhlé reorganizace jí nebylo možné uplatnit. Pozitivní změnou je oproti právní úpravě v SStavZ integrace procesní. Pokud si stavebník nezajistí podkladové dokumenty sám, může se obrátit na stavební úřad, který si je zajistí.

Nadále zůstávají v právní úpravě NStavZ závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů. Zachování závazných stanovisek souvisí s tím, že neproběhla právě výše zmíněná fyzická integrace dotčených orgánů. Zmínil bych úpravu jednotného enviromentálního stanoviska, které může v budoucnu být velice přínosné a zjednodušit povolování staveb. Zůstává zásadní otázka, a to, jak bude jednotné enviromentální stanovisko fungovat v praxi, zda ve finále vydávání jednotného enviromentálního stanoviska neprodlouží povolovací proces ještě více. Pozitivní je zachování koordinovaných závazných stanovisek a možnost spojování procesů a také fikce vydání souhlasu závazného stanoviska. Oproti předchozí právní úpravě je přínosným institutem společné jednání stavebního úřadu a dotčených orgánů, případně ostatních účastníků řízení.

## Závěr

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit proces povolování staveb podle SStavZ a NStavZ. Především srovnat obě zákonné právní úpravy. V diplomové práci byl kladen důraz na plánované změny v souvislosti s účinností NStavZ a odpovědět tak na hlavní výzkumnou otázku diplomové práce. Před první kapitolou diplomové práce jsem považoval za vhodné, uvést stručný vývoj NStavZ, aby byly přiblíženy změny, které se udály od vzniku věcného záměru NStavZ až do účinnosti NStavZ.

V první kapitole diplomové práce jsem se zabýval základními pojmy veřejného stavebního práva, kterými jsou záměr, stavební záměr a stavba. Kromě vysvětlení základních pojmů jsem chtěl čtenáře diplomové práce uvést do dané právní problematiky. Cílem bylo, aby čtenář reflektoval změny základních pojmů v zákonné úpravě NStavZ, která souvisí s vývojem aplikační praxe a judikatury. Nejdříve jsem vymezil pojem stavební záměr, který upravoval SStavZ. Oproti tomu NStavZ upravuje širší pojem záměr. Poté jsem definoval pojem stavby z pohledu soukromého práva a poté, pro účely diplomové práce, z pohledu práva veřejného. Vymezil jsem, jaké prvky obsahoval pojem stavby podle SStavZ, a které prvky obsahuje pojem stavby podle NStavZ.

Ve druhé kapitole, která se již zabývá samotným procesem povolování staveb, jsem se nejprve zabýval tématem povolování staveb podle SStavZ, abych představil minulou úpravu stavebního zákona. Jelikož se povolování staveb podle SStavZ dělilo do dvou samostatných řízení, tak jsem se nejprve zabíral územním řízením a poté stavebním řízením. Čtenáři jsem chtěl ukázat složitost a nepřehlednost právní úpravy podle SStavZ. Ještě před povolovacím procesem podle NStavZ jsem se rozhodl, že bude třeba čtenáři přiblížit organizační soustavu orgánů působících na povolovací proces. Nejprve jsem uvedl stručné vymezení podle SStavZ a pak organizační soustavu podle NStavZ. Zde jsem musel reagovat na vývoj organizační soustavy, jelikož se organizační soustava nynější od původní koncepce liší. Čtenáři jsem představil původní koncepci, která počítala se samostatnou specializovanou soustavou a se vznikem nových orgánů, a to s Nejvyšším stavebním úřadem a Specializovaným a odvolacím stavebním úřadem. Se změnou vládní koalice a přijetím novely č. 152/2023 Sb. došlo ke změně původní koncepce organizační soustavy. Důsledkem bylo zrušení státní stavební správy a souvisejících státních stavebních úřadů, především Nejvyššího stavebního úřadu a Specializovaného a odvolacího stavební úřadu. Specializovaný a odvolací stavební úřad byl nahrazen Dopravním a energetickým stavebním úřadem. Po novele tak zůstal zachován smíšený model veřejné správy.

Následně jsem se v této kapitole již věnoval procesu povolování staveb podle NStavZ. V souvislosti s povolovacím procesem jsem popsal čtenáři velice diskutované téma nejen v oblasti veřejného stavebního práva, a to téma digitalizace. S digitalizací veřejného stavebního práva se již počítalo v prvotním věcném záměru NStavZ. Mám za to, že je to jedna z nejdůležitějších změn, která může stavební řízení zrychlit. Stavebník by tak díky digitalizaci např. nemusel docházet na stavební úřad předkládat listinné dokumenty, ale přihlásil by se do informačního systému a mohl zaslat dokumenty elektronicky. Jak jsem však uvedl, není jisté, kdy k digitalizaci dojde. Nynější termín 1.7.2024 digitalizace bude nejspíš odsunut.

Dále jsem se věnoval jednotlivým právním institutům v rámci povolovacího procesu. Nejdůležitější částí bylo samotné řízení o povolení záměru. Popsal jsem čtenáři, jak řízení o povolení záměru probíhá od podání žádosti až po vydání povolení. Zmínil jsem také důležitou změnu v rámci odvolacího řízení, která je spojena s právní úpravou v NStavZ. Jedná se o úpravu tzv. apelačního principu v odvolacím řízení. Napadené rozhodnutí odvolací správní orgán nebude moci zrušit a vrátit správnímu orgánu prvního stupně tak, jak platilo v úpravě podle SStavZ. Nově bude muset rozhodnutí potvrdit nebo změnit.

Ve třetí kapitole jsem se zabýval problematikou účastníků řízení a srovnáním obou zákonných úprav z pohledu účastenství. Účastenství v řízení o povolení podle NStavZ vychází ze společného územního a stavebního řízení podle ustanovení § 94k SStavZ. Je zachováno také účastenství dotčené veřejnosti podle EIA a spolků podle § 70 ZOPK pouze v řízeních podle § 8 ZOPK a § 56 ZOPK. Posledním tématem této kapitoly byla právní úprava dotčených orgánů, které jsou důležitou součástí povolovacího procesu. NStavZ chtěl v původní koncepci reagovat na problematický stav fyzickou integrací dotčených orgánů. Fyzická integrace znamenala přímé podílení se dotčených orgánů na tvorbě rozhodnutí stavebního úřadu. Fyzická integrace především kvůli potřebné rozsáhlé reorganizaci veřejné správy a následném zrušení organizační soustavy státní stavební správy neproběhla. Zachována byla integrace procesní. Zachována zůstala také závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů. Nakonec jsem čtenáři zmínil jednotlivé právní instituty, které souvisejí s dotčenými orgány.

Jak jsem již nastínil výše, NStavZ přináší tři hlavní změny v povolovacím procesy, které se dají považovat za přínosné oproti právní úpravě v SStavZ. Jedná se o jediné povolovací řízení, princip úplné apelace a digitalizace stavebního řízení. Zbylá část plánovaných změn především změna organizační soustavy stavební správy a fyzická integrace dotčených orgánů byla zrušena. To však neznamená, že s přijetím NStavZ nedošlo k určitému posunu. Zejména plánovaná digitalizace stavebního řízení bude mít, podle mého názoru, pozitivní dopad na povolovací řízení.

## Seznam použitých zdrojů

### 4.1. Monografie a Komentáře:

ONDRA, Martin. Provádění staveb a jejich změn. Praha: Leges, 2020, 200 s.

MATES, Pavel, KOPECKÝ, Martin. Řádné opravné prostředky ve správním řízení (podle správního řádu a stavebního zákona). Praha: Leges, 2015, 176 s.

PRŮCHA, Petr, KLIKOVÁ, Alena. Veřejné stavební právo. 2. aktualizované vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2019, 189 s.

MMR. Stavební zákon 2023: jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko. Praha, 2022.

MMR. Nový stavební zákon. I. vydání. Praha, 2021.

ROZTOČIL, Aleš a kol. Stavební zákon – online komentář. 4. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2015

JEMELKA, Luboš. Správní řád: komentář. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2023, 1224 s.

MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 1216s.

MAREČEK, Jan a kol. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018, 954 s.

PRŮCHA, Petr a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, 1104 s.

### 4.2. Zákony:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu, č. 283/2021 Dz.



Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy

### **4.3. Podzákoné předpisy**

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

Vyhláška č. 104/1997 Sb., vyhláška Ministerstva dopravy a spojů, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích

Vyhláška č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů

Vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

### **4.4. Odborné články:**

STAŇKOVÁ Kateřina, KOPA Martin. Veřejné stavebnictví čekají změny. Právní rádce [online]. 2019, str. 52. [cit. 2023-10-31]. ISSN 1210-4817. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/>

STAŇKOVÁ Kateřina, KRUPOVÁ Dáša. Nový stavební zákon a změny v soudním přezkumu. Právní rádce [online]. 2022, str. 41. [cit. 2023-11-6]. ISSN 1210-4817. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/>

STEJSKAL, Vojtěch. Právnícké listy [online]. 2019, č. 1, s. 11–14. Dostupné z: [https://dspace5.zcu.cz/bitstream/11025/34986/1/Pravnicke\\_listy\\_19\\_01b.pdf](https://dspace5.zcu.cz/bitstream/11025/34986/1/Pravnicke_listy_19_01b.pdf) [cit. 2023-11-07].

KORBEL, František, Nový stavební zákon anebo co z něj (z)bude. *Bulletin advokacie* [online]. 2023, ISSN 2571-3558, Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2023/05/19/novy-stavebni-zakon-anebo-co-z-nej-zbude/> [cit. 2023-10-16].

JUDr. KOČÍ, Roman. Věcná novela nového stavebního zákona povolování staveb nezrychlí, naděje na pozitivní změny je ztracena. In: *Epravo.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-10-22]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vecna-novela-noveho-stavebniho-zakona-povolovani-staveb-nezrychli-nadeje-na-positivni-zmeny-je-ztracena-116720.html>

BÁNYAIOVÁ, Alena. Návrh nového stavebního zákona – experiment pro vzduchoprázdno. Bulletin advokacie [online], 2020, č. 7-8, str. 48-54, [cit. 2023-10-25]

PRŮCHA, Petr. Nový stavební zákon. Právo a bezpečnost, [online databáze], 2021. Dostupné z: databáze noveaspi.cz. [cit. 2023-11-07]

VEDRAL Josef. Apelační princip v novém stavebním zákoně. [online databáze], [cit. 2023-12-16]. Stavební právo Bulletin: Praha, 2023. č. 3, str. 73-83, Dostupné z: databáze noveaspi.cz

MÁCHA Aleš, Nová soustava státní stavební správy. Urbanismus a územní rozvoj [online]. – ročník XXIV – číslo 4/2021, [cit. 2023-12-09]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/bjlp0gl/03-novasoustava.pdf>

VANÍČKOVÁ Kateřina. Digitalizaci stavebního řízení zablokoval ÚOHS. Brání ministerstvu uzavřít smlouvu. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/stavebni-urad-digitalizace-verejna-zakazka-miliony-koron-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj.A230919\\_112024\\_domaci\\_vank](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/stavebni-urad-digitalizace-verejna-zakazka-miliony-koron-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj.A230919_112024_domaci_vank)

OŽANA Jan, FOREJT Jan. Nové možnosti právní obrany proti závazným stanoviskům. Praha. [online]. [cit. 2023-12-4]. 2021, Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nove-moznosti-pravni-obrany-proti-zavaznym-stanoviskum-112729.html>

#### **4.5. Soudní rozhodnutí:**

Rozsudek NS ze dne 25.11.1998, č.j. 2 Cdon 265/96

Rozsudek NSS ze dne 4.5.2016, č.j. 4 As 78/2016-26

Rozsudek NSS ze dne 26.6.2008, č. j. 4 Aps 7/2007-54

Rozsudek NSS ze dne 10.7.2008, č.j. 4 As 64/2007-6

Rozsudek NSS ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010–76

Rozsudek NSS ze dne 17.9.2019, č.j. 1 As 436/2017–43

Rozsudek KS v Ústí nad Labem ze dne 4.3. 1997, sp. zn. 16 Ca 492/96

Rozhodnutí ÚOHS ze dne 26.5.2023, č.j. 19826/2023/500

Rozsudek NSS ze dne 23.8.2012, č.j. 9 As 63/2012-23

Rozsudek NSS ze dne 1.6.2011, č.j. 1 As 6/2011-347

Rozsudek NSS ze dne 28.8.2009, č.j. 5 As 5/2009-76

Nález ÚS ze dne 22.3.2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99

Rozsudek NSS ze dne 19.6.2009, čj. 5 As 67/2008-111

Rozsudek NSS ze dne 23.8.2012, čj. 9 As 63/2012-23

Rozsudek KS ze dne 3.11.2014, čj. 30 A 67/2014-53

Rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 3.2.2011, č.j. 52 A 77/2010-121

Rozsudek KS v Praze ze dne 4. 1. 2023, č.j. 54 A 91/2022-54

Rozsudek ze dne 23.6.2023, č. j. 4 As 33/2023-26

Nález ze dne 26.1.2021, sp. zn. Pl ÚS 22/17

Rozsudek NSS ze dne 23.8.2011, čj. 2 As 75/2009-113

Rozsudek NSS ze dne 10. 12.2018, č.j. 6 As 286/2018-34

Rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51

Rozsudek ze dne 21.1.2022, čj. 10 As 26/2021-50

#### **4.6. Kvalifikační práce:**

POLÁČEK, Roman. Povolování stavebních záměrů po rekonstrukci veřejného stavebního práva. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2023.

KREJČÍ, Vítězslav. Vybrané sporné otázky při rekonstrukci veřejného stavebního práva. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2022.

#### **4.7. Právo EU:**

Doporučení Rady Evropy ze dne 13.7.2018, k národnímu programu reforem České republiky na rok 2018 a stanovisko Rady ke konvergenčnímu programu České republiky z roku 2018 [online]. Dostupné z: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=uriserv:OJ.C\\_.2018.320.01.0012.01.CES&toc=OJ:C:2018:320:TOC](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2018.320.01.0012.01.CES&toc=OJ:C:2018:320:TOC), [cit. 30. 9. 2023]

Zpráva Evropské komise ze dne 7.3.2018, Pracovní dokument útvarů Komise: Zpráva o České republice 2018 [online]. Dostupné z: <https://commission.europa.eu/system/files/2018-03/2018-european-semester-country-report-czech-republic-cs.pdf>, [cit. 30. 9. 2023]

European Commission, Permitting procedures for energy infrastructure projects in the EU: evaluation and legal recommendations – FINAL REPORT – European Commission, Directorate-General for Energy. Berlin/Brussels, 2011. [online]. [cit. 2023-11-1]. Dostupné z: [https://energy.ec.europa.eu/document/download/585e520f-932a-4e13-8e85-f9ad33276ed6\\_en?filename=2011\\_ten\\_e\\_permitting\\_report.pdf](https://energy.ec.europa.eu/document/download/585e520f-932a-4e13-8e85-f9ad33276ed6_en?filename=2011_ten_e_permitting_report.pdf)

#### **4.8. Ostatní:**

MMR, přehled stavebních úřadů a jejich činnost. 2010, [online]. [cit. 2023-11-30]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>

Český statistický úřad – počet stavebních úřadů. [online]. [cit. 2023-11-30]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/rso/stavebni\\_urady](https://www.czso.cz/csu/rso/stavebni_urady)

MMR, Rekodifikace veřejného stavebního práva, materiál na jednání vlády dne 5.9.2018. [online]. 2018, Praha. [cit. 2023-11-04], Dostupné z: [https://www.ckait.cz/sites/default/files/rekodifikace\\_info\\_vlada\\_30-8-2018\\_1.pdf](https://www.ckait.cz/sites/default/files/rekodifikace_info_vlada_30-8-2018_1.pdf)

Společné stanovisko ministerstev. [online]. [cit. 2024-01-23]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/167a6b6b-2dda-470f-a1f3-97c334f85eca/Spolecne-stanovisko-ministerstev-k-%C2%A7-334a.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

VODNÝ Roman, HADŽIČ Žanet, MÁCHA Aleš. Prezentace z konference nový stavební zákon pořádaná Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ze dne 22.6.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-06-22].

MMR, Věcný záměr stavebního zákona. 2019, Praha. [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma\\_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6151751c-3dca-4c0a-8e0a-1ae3f92bc967/ma_ALBSBBQPH3YJ.pdf.aspx?ext=.pdf)

PS ČR. Sněmovní tisk č. 330. [online] 2023. [cit. 2023-12-15]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=219258>

MMR. Změny v právní úpravě závazných stanovisek dotčených orgánů v režimu stavebního zákona a správního řádu od 1. ledna 2021. Praha. [online]. [cit. 2023-12-4]. 2020. Dostupné z: [https://www.ic-ckait.cz/images/1-nab%C3%ADdky\\_publicac%C3%AD/Methodika\\_ZS\\_DO.pdf](https://www.ic-ckait.cz/images/1-nab%C3%ADdky_publicac%C3%AD/Methodika_ZS_DO.pdf)

ÚOHS. Veřejné zakázky – sbírky rozhodnutí. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: <https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-19161.html>

Česká tisková kancelář. Antimonopolní úřad stopnul smlouvu na digitalizaci z éry Dostálové. Ministerstvo ji chtělo opakovaně zrušit. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/uohs-smlouva-na-digitalizaci-mmr-klara-dostalova\\_2402061237\\_ako](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/uohs-smlouva-na-digitalizaci-mmr-klara-dostalova_2402061237_ako)

Národní elektronický nástroj. Zajištění digitalizace stavebního řízení. 2023. [online]. [cit. 2023-10-29]. Dostupné z: <https://nen.nipez.cz/en/profilu-zadavatelu-platne/p:pzp:query=ministerstvo%20pro%20m%C3%ADstn%C3%AD/detail-profilu/mmr/zahajene-zakazky/detail-zakazky/N006-23-V00008205>

PS ČR. Sněmovna schválila změnu stavebního zákona. [online]. 2023, [cit. 2023-12-15]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/cms.sqw?z=17251>

MV, Rada vlády pro informační společnost. [online]. [cit. 2023-09-29]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/webpm/clanek/rada-vlady-pro-informacni-spolecnost.aspx?q=Y2hudW09Ng%3D%3D>

MŽP. Jednotné environmentální stanovisko. [online]. 2023, [cit. 2023-11-28] Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/jednotne\\_environmentalni\\_stanovisko](https://www.mzp.cz/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko)

FIKAR Jan, SAHÁNKOVÁ Barbora, KALENSKÝ Tomáš. Prezentace z konference nový stavební zákon v detailu II – stavební řád a dotčené orgány epravo.cz ze dne 10.11.2023, Praha. [online]. [cit. 2023-11-10]

MMR. Reakce MMR na rozhodnutí ÚOHS ohledně plnění smlouvy na digitalizaci stavebního řízení. 2024. [online]. [cit. 2024-06-17]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/reakce-mmr-na-rozhodnuti-uohs-ohledne-plneni-smlou>

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá procesem povolování staveb. Cílem diplomové práce je srovnání právní úpravy SStavZ a NStavZ v rámci povolovacího procesu. Účelem srovnání zákonných úprav je přednést změny, které právní úprava v NStavZ zavádí oproti právní úpravě v SStavZ. Ke zkoumání byla využita teoretická vědecká metoda, především komparace. V diplomové práci byly rozebrány i plánované změny, které byly v původní koncepci NStavZ upraveny, ale postupným vývojem NStavZ byly zrušeny. Výsledkem zkoumání jsou především tři hlavní

změny v právní úpravě NStavZ, které jsou podle mého názoru přínosné a představují tak určitý posun oproti právní úpravě SStavZ ve veřejném stavebním právu. Jedná se o jediné povolovací řízení, apelační princip a digitalizaci stavebního řízení.

## **Abstract**

The thesis deals with the process of building permitting. The aim of the thesis is to compare the legal regulation of the SStavZ and the NStavZ within the permitting process. The purpose of the comparison of the legal regulations is to present the changes that the legal regulation in the NStavZ introduces compared to the legal regulation in the SStavZ. The theoretical scientific method was used for the examination, especially the comparison. The thesis also analysed the planned changes that were modified in the original concept of the NStatZ but were cancelled by the gradual development of the NStatZ. As a result of the examination, there are mainly three main changes in the NStavZ legislation, which in my opinion are beneficial and thus represent a certain shift compared to the SStavZ legislation in public construction law. These are the single permit procedure, the appeal principle and the digitalisation of the construction procedure.

## **Klíčová slova**

Stavební zákon, povolování staveb, stavba, záměr, povolovací proces, stavební úřad, závazné stanovisko, dotčený orgán

## **Key words**

Building Act, building permit proceedings, building, project, permitting process, building office, binding assessment, authority concerned