



# Rekodifikace veřejného stavebního práva

## Základní teze

Tento materiál předložila ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová na jednání vlády ČR dne 18. září 2017.



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Materiál MMR



## ÚVOD

Dne 31. 7. 2017 byl ve Sbírce zákonů č. 82/2017 zveřejněn **zákon č. 225/2017 Sb.**, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Novela stavebního zákona tak nabyde účinnosti dne 1. ledna 2018.

Tato novela pro proces projekční přípravy, umístování, povolování a užívání staveb bezesporu bude mít pozitivní dopad. Novelou stavebního zákona je však možné dosáhnout pouze dílčích změn. Pokud má být dosaženo **podstatného zrychlení, zefektivnění a zjednodušení** přípravy staveb, nelze uvažovat pouze **jen o zcela novém stavebním zákoně**, ale je nutné navrhnout a přijmout i **zásadní úpravy mnoha souvisejících zákonů**.

## A. KLÍČOVÉ PROBLÉMY V OBLASTI VEŘEJNÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA

### A.1 Veřejná správa

Státní správu na úseku stavebního práva vykonávají v přenesené působnosti orgány samosprávy. V takovém případě může v některých případech docházet ke stavu, kdy zájmy samospráv uplatňované v samostatné působnosti a veřejné zájmy hájené v přenesené působnosti, nejsou v rovnováze. S tím je spojen také v současné době stále častěji se vyskytující problém tzv. systémové podjatosti. Oddělením výkonu státní správy a samosprávy by došlo mj. k minimalizaci rizika vzniku systémové podjatosti.

Souvisejícím problémem se jeví také velký počet samostatných obcí. Těch je v České republice v současné době přes 6 250, přičemž většina z nich má méně než 500 obyvatel. Všechny obce však mohou pro své území pořizovat územní plány.

V této souvislosti bude zejména:

- » zhodnocena a prověřena opodstatněnost spojeného modelu výkonu veřejné správy, kdy státní správu vykonávají v území v přenesené působnosti orgány samosprávy, a v některých případech může docházet ke stavu, kdy zájmy samospráv uplatňované v samostatné působnosti a veřejné zájmy hájené v přenesené působnosti nejsou v rovnováze; oddělením výkonu by došlo např. k minimalizaci rizika tzv. systémové podjatosti, která se v poslední době objevuje velmi často;
- » zhodnocena možnost a účelnost úpravy územně správního členění státu, včetně případné redukce počtu samostatných obcí.

### A.2 Ochrana veřejných zájmů

Jako významný problém se jeví velký počet dotčených orgánů a roztříštěnost jejich kompetencí, resp. také rozdílnost forem vyjadřování i závaznost jejich vyjádření. Právě díky vysokému počtu dotčených orgánů je při každé novele stavebního zákona nutné zasahovat do poměrně velkého počtu právních předpisů (viz Příloha: Seznam zákonů souvisejících s veřejným stavebním právem).

Z těchto důvodů proto bude nezbytné přehodnotit a prověřit

- » roztříštěnost působení dotčených orgánů na různých úrovních výkonu veřejné správy - obecní úřady všech stupňů, krajské úřady, ministerstva, SÚJB, újezdní úřad, Policie ČR, ČTÚ, Státní plavební úřad, SEI, Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa národních parků, Státní pozemkový úřad, Celní úřad;
- » důvodnost a oprávněnost ochrany konkrétních veřejných zájmů;
- » požadavky na součinnost dotčených orgánů a povolujících stavebních úřadů na bázi aktivního jednání směřujícího k dohodě nebo k vydání souhlasu s povolovanou stavbou;
- » působnosti dotčených orgánů, ať již k vydávání samostatných správních rozhodnutí, samostatných závazných stanovisek, stanovisek nebo vyjádření z hlediska důvodnosti a oprávněnosti příslušných



veřejných zájmů. Jde o samostatnou obsáhlou analýzu, ze které by měly vyplynout návrhy na eliminaci nadbytečných působností;

- » opodstatněnost rozdílnosti forem vyjadřování – závazná stanoviska, stanoviska, správní rozhodnutí, vyjádření;
- » nezbytnost vydávání několika závazných stanovisek, vyjádření a rozhodnutí v případě, kdy je působnost dotčených orgánů svěřena několika správním orgánům jednoho úřadu → zajistit, aby zejména informace o chráněných zájmech byly poskytovány z jednoho místa (typicky ochrana přírody a krajiny);
- » požadavky na obsah závazných stanovisek dotčených orgánů - nejsou jen podmínky pro umístění, provedení a užívání individuálního záměru konkrétní podmínky, ale často pouze informace, které nemusí být jimi poskytovány ad hoc, ale mohou být součástí registru garantovaných vstupních informací pro povolovací řízení.

### **A.3 Elektronizace a digitalizace veřejné správy**

V posledních několika desítkách let doznal technologický pokrok zejména na poli výpočetní techniky velký progres. Nástup nových technologií, zejména digitalizace, byl sice zohledněn, zejména při tvorbě jednotlivých dokumentací, nebyl však dosud dostatečně zohledněn při procesech projednávání a následné aplikaci (tedy zejména při rozhodování v území).

Bude tedy zejména nezbytné prověřit:

- » veškerou dotčenou legislativu;
- » zohlednění nových technologií, zejména digitalizace, při tvorbě jednotlivých dokumentací, jejich projednávání i prezentaci ve vztahu ke všem jejich uživatelům;
- » možnost integrace informačních systémů veřejné správy a využití technologie B.I.M.;
- » změnu pravidel vzdělávání úředníků v této oblasti;
- » finanční prostředky z důvodů zajištění dostatečného technického vybavení orgánů územního plánování a stavebních úřadů.

### **A.4 Personální obsazení a technické vybavení úřadů, kvalifikace úředníků**

Zásadním problémem je nedostatek finančních prostředků na výkony rozhodnutí, finančních prostředků na platy úředníků i na technické vybavení stavebních úřadů a úřadů územního plánování.

V této oblasti bude tedy nezbytné:

- » prověřit možnosti lepšího finančního ohodnocení úředníků úřadů územního plánování a stavebních úřadů,
- » přehodnotit nastavení kvalifikačních požadavků a odborných předpokladů úředníků
- » provést analýzu možnosti modernizace a obnovy technického vybavení úřadů.

### **A.5 Systémová podjatost**

Problémem je neustále vzrůstající počet uplatněných námitek „systémové podjatosti“ a to i celého úřadu, pouze obecně koncipovaných, které se mohou stát účinným prostředkem pro maření správního rozhodování či jeho značné znesnadňování, tedy prostředkem umožňujícím obstrukční postupy; v důsledku to znamená výraznou zátěž a prodlužování řízení vedených podle stavebního zákona.

Z uvedených důvodů bude nutné zanalyzovat:

- » obecnou právní úpravu řešící tuto problematiku (správní řád) a možnosti její změny;
- » smíšený model veřejné správy – obec v rámci výkonu přenesené působnosti rozhoduje o právech či povinnostech té samé obce v samostatné působnosti;



- » celkové pojetí „systémové podjatosti“ v rozhodovací praxi orgánů územního plánování a stavebních úřadů;
- » možnosti namítání „systémové podjatosti“.

## **A.6 Průběžný výzkum**

Jako problém se jeví též prakticky neexistující průběžný výzkum v oblasti architektury, územního plánování, urbanismu, stavebnictví a souvisejících disciplín. Tuto roli dosud nebyla schopna nahradit ani jednotlivá pracoviště českých vysokých škol a univerzit a jako poměrně problematické se jeví také zadávání výzkumných potřeb přes Technologickou agenturu ČR.

Bude nezbytné zejména:

- » prověřit potřebnost organizace, která by prováděla systematický výzkum v oblasti architektury urbanismu, územního plánování, stavebnictví a souvisejících disciplín a na základě něj navrhovala potřebnost a reálnost úprav v právních předpisech, vyhláškách a metodických pokynech, vydávala a spravovala odborné publikace a na tomto poli prováděla osvětu;
- » vyhodnotit potřebnost projektové organizace na centrální úrovni (přímo řízené MMR), která by zpracovávala dokumentace a podkladové nástroje náležející do působnosti státu, soustavně sledovala vývoj území, včas signalizovala problémy a navrhovala jejich řešení; na výslovnou žádost kraje by mohla zpracovávat i dokumentaci náležející do jeho působnosti;

# **B. OBLAST ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (BEZ ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ)**

## **B.1 Cíle a úkoly územního plánování**

Územní plánování je nezastupitelný nástroj veřejné správy pro usměrňování rozvoje území na základě trvalého vyhodnocování a zjišťování jeho stavu. Za tímto účelem obsahuje stavební zákon cíle a úkoly územního plánování, jejichž aplikace v praxi však v mnoha případech vykazuje komplikace.

V této oblasti:

- » cíle a úkoly územního plánování zůstanou jako základní principy celé právní úpravy na úseku územního plánování;
- » bude prověřeno, které ze základních principů územního plánování je nezbytné začlenit přímo do právní úpravy;
- » bude prověřen dosavadní způsob ochrany nezastavěného území (volné krajiny) a typy staveb, opatření a zařízení, které lze v nezastavěném území umísťovat.

## **B.2 Nástroje územního plánování**

Současné hierarchické uspořádání nástrojů územního plánování se jeví jako vyhovující, nicméně lze v této oblasti identifikovat několik problematických oblastí. První je absence dokumentace, která by řešila v potřebné podrobnosti záměr náležející do kompetence centrálních orgánů, zejména staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (např. koridor dálnice, železnice, produktovodu).

Druhým je chybějící závazný nástroj územního plánování mezi zásadami územního rozvoje (úroveň kraje) a územním plánem (úroveň obce), který by umožňoval koordinaci území více obcí, avšak ne celého území kraje (např. řešil celý správní obvod obce s rozšířenou působností). Problémem u tohoto nástroje však je skutečnost, že na této úrovni neexistuje orgán, který by mohl tuto dokumentaci schválit a vydat.

Samostatným problémem je v mnoha případech také forma vydání územně plánovacích dokumentací, tedy opatření obecné povahy podle správního řádu a možnost jeho soudního přezkumu. S tímto též souvisí otázka, zda, kdo a v jakém rozsahu by měl územně plánovací dokumentace přezkoumávat.





Nezbytné tedy bude:

- » respektování hierarchického uspořádání nástrojů územního plánování, včetně závaznosti dokumentace schválené na vyšší úrovni pro dokumentaci schvalovanou na nižší úrovni a závaznosti pro rozhodování v území, a to i odvětvové;
- » prověřit, jakou formou mají být dokumentace vydávány/publikovány a zda, kým a v jakém rozsahu mají být přezkoumatelné;
- » prověřit způsob řešení, aby jednotlivé dokumentace reagovaly pružněji na změny ostatních dokumentací a též na změněné podmínky v území, včetně nových záměrů;
- » vyhodnotit a po prověření navrhnout, do kompetence kterých orgánů obce, kraje a orgánů státní správy má spadat schvalování jednotlivých dokumentů územního plánování;
- » prověřit možnost posílení vlivu orgánů, které mají na starosti péči o kvalitní prostředí měst a obcí, např. hlavních architektů a navrženo, na jakých úrovních (stát, kraj, několik obcí, obec) by měly tyto orgány působit;
- » nadále aplikovat princip subsidiarity, kdy jednotlivé nástroje budou řešit problémy, které nelze řešit podrobnější dokumentací.

### **B.2.1 Základní úrovně dokumentací**

- » **na státní úrovni** (pořizuje ústřední orgán MMR a schvaluje vláda ČR) bude prověřena:
  - dokumentace řešící koncepci celého území ČR (dnes PÚR ČR) a způsob jejího vydávání;
  - dokumentace řešící v potřebné podrobnosti záměr náležející do kompetence centrálních orgánů, zejména staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (např. koridor dálnice, železnice, produktovodu), u kterého nepostačuje a není účelné řešení na nižším článku řízení.
- » **na krajské úrovni** bude prověřena:
  - dokumentace řešící koncepci celého území kraje, včetně rozsahu závazné části, resp. závaznost této dokumentace;
  - dokumentace řešící v potřebné podrobnosti záměr náležející do kompetence orgánů kraje, u kterého nepostačuje a není účelné řešení na úrovni obce.
- » **na úrovni mezi krajem a obcí** bude prověřen:
  - nástroj umožňující koordinaci území více obcí, avšak ne celého území kraje, s řešeným územím nekopírujícím administrativní hranice, nebo řešícím území celé administrativně správní jednotky (např. okresu nebo ORP) a současně s tím též otázka, který orgán by měl být kompetentní tuto dokumentaci vydat, resp. rozsah její závaznosti;
- » **na úrovni obce:**
  - v návaznosti na novou dokumentaci na úrovni mezi obcí a krajem bude prověřeno, zda není dostačující doplnit tento nový nástroj o regulační plán, který by řešil buď celé zastavěné území (včetně zastavitelných ploch) nebo jeho vybrané části;
  - důkladně bude prověřena možnost zjednodušení právní úpravy na úseku regulačních plánů;
  - bude zhodnocena dosavadní možnost podmínit rozhodování v území zpracováním regulačního plánu, případně územní studie.

### **B.2.2 Základní úrovně podkladů**

Územně plánovací podklady budou nadále nezbytným materiálem pro zpracování územně plánovacích dokumentací. V této oblasti však bude nezbytné:

- » ve spolupráci se správci údajů o území prověřit možnost zavedení informačních systémů (registrů) veřejné správy, kde by byly k dispozici garantované informace o území (např. registr technické infrastruktury, registr dopravní infrastruktury apod.);



- » u územně analytických podkladů prověřit možnost aplikace principu řešení shora dolů, tedy že jevy na celostátní úrovni jsou shromažďovány na úrovni státu (i formou registrů) a poskytovány centrálně níže, jevy na úrovni krajů jsou shromažďovány na této úrovni a poskytovány níže a na úrovni obcí doplněny již pouze podrobné konkrétní jevy;
- » zhodnotit účelnost územní studie flexibilně ověřující nebo prohlubující řešení a studie sloužící jako podklad pro rozhodování v území.

## **B.3 Projednávání a schvalování územně plánovacích dokumentací**

### **B.3.1 Projednání ve vztahu k veřejnosti**

Ve vztahu k veřejnosti budou zachována veškerá práva na informovanost o projednávaných dokumentech a jejich změnách, nicméně bude podrobně prověřena možnost většího zapojení moderních informačních technologií v procesu jejich projednávání, ale také informování veřejnosti o probíhajícím procesu projednání.

Vyhodnoceno bude:

- » ve vztahu k veřejnosti (včetně vlastníků nemovitostí) zachování práva na informovanost o projednávaných dokumentacích, možnost účastnit se projednávání a na podávání připomínek, v případě závazných dokumentací i námitek těch, jejichž práva budou návrhem přímo dotčena;
- » maximální redukce možnosti opakovaných připomínek a námitek k již rozhodnutým záležitostem a zejména možnosti opakovaných podnětů k přezkumům a návazným obstrukcím.

### **B.3.2 Projednávání v rámci veřejné správy**

Ve vztahu k dotčeným orgánům se jako problém jeví velký počet dotčených orgánů a roztržitost jejich kompetencí, resp. také způsob a závaznost jejich vyjadřování. Právě díky vysokému počtu dotčených orgánů je při každé novele stavebního zákona nutné zasahovat do poměrně velkého počtu právních předpisů (viz Příloha: Seznam zákonů souvisejících s veřejným stavebním právem).

Vyhodnoceno bude:

- » možnost redukce úkonů souvisejících s pořizováním územně plánovacích dokumentací na nezbytnou míru zejména z hlediska hájení veřejných zájmů;
- » možnost redukce počtu dotčených orgánů;
- » rozsah omezení v území vyplývajících z právních předpisů (limitů využití území);
- » možnost jednoznačně formulovat věcnou působnost dotčených orgánů a kladen důraz na to, aby uplatňovaly pouze stanoviska k veřejným zájmům jimi hájeným, nikoliv k zájmům mimo jejich působnost a mimo veřejný zájem;
- » možnosti maximálního využití nových technologií v procesu projednávání územně plánovacích dokumentací.

## **B.4 Standardizace dokumentací a výměnný formát**

Současná právní úprava neřeší jednotný model a výměnný formát, ve kterém by byly povinně zpracovány jednotlivé územně plánovací dokumentace, resp. nástroje územního plánování. Je nutné uvést, že se nejedná o kompletní sjednocení všech částí územně plánovacích dokumentací, zejména regulace bude vždy stanovována dle podmínek v území a pro každé území bude vždy jedinečná. Jedná se zejména o jednotné grafické řešení a strukturu závazných částí.

Neexistence jednotného standardu následně často komplikuje návazné rozhodovací procesy v území. V této souvislosti se stále více jako problém jeví neexistence jednotného Národního geoportálu územního plánování, kde by byly prezentovány (nejlépe jednotnou formou) veškeré výstupy z územně plánovací činnosti.



Bude tedy potřeba:

- » prověřit možnost standardizace obsahu dokumentací a případně i informací o území;
- » vytvořit jednotný model, který zajistí formální jednotu (v žádném případě však ne unifikaci řešení) jednotlivých dokumentací a zajistí jejich jednodušší čitelnost a srovnatelnost pro uživatele i pro úřady, které v území rozhodují;
- » vytvořit jednotný, technologicky neutrální, datový model územně plánovacích dokumentací a vybraných územně plánovacích podkladů, což umožní jednoduchou výměnu dat a koordinaci dokumentací a usnadní práci s dokumentacemi v digitální podobě;
- » zajistit dálkový přístup k jednotlivým dokumentacím na jednom místě a jejich jednotnou prezentaci; v této souvislosti bude prověřena možnost vytvoření geoportálu územního plánování, kde by byly na jednom místě prezentovány výstupy z územně plánovací činnosti.

## **B.5 Nové výzvy pro územní plánování**

Územní plánování dosud pouze omezeným způsobem řeší ekonomický rozměr území, přičemž však lze konstatovat, že procesy územního plánování mají na ekonomické procesy v území nemalý vliv. Tento velmi významný aspekt řeší především strategické plánování, dosud však chybí silnější koordinace mezi územním a strategickým plánováním.

Dalším aspektem, který není současnou právní úpravou řešen, je vazba vymezování zastavitelných ploch, včetně případné intenzity jejich využití, na jejich zdanění, což by v důsledku vedlo ke spravedlivějšímu zpoplatnění využívání území a omezení spekulativně vymezovaných zastavitelných ploch.

Další velkou výzvou pro územní plánování se pravděpodobně v blízké budoucnosti stane adaptace na změny klimatu. Na tomto úseku se bude jednat zejména o nejrůznější krizové situace, především povodně nebo extrémní sucha. Územní plánování by mělo ve spolupráci s příslušnými orgány na tyto změny účinně reagovat.

Nezbytné bude prověřit a navrhnout:

- » mnohem těsnější propojení územního plánování a regionálního rozvoje, jak to předpokládá Strategie ČR 2030. Úzké vazby mezi územním plánováním a podporou rozvoje včetně finančních stimulů by měly zajistit rozvoj území koordinovaný od plánování po realizaci a údržbu;
- » posílení ekonomického rozměru územního plánování, včetně posuzování reálných ekonomických možností realizace navrhovaných řešení;
- » implementaci vazby vymezování zastavitelných ploch, včetně zohlednění intenzity jejich využití, na jejich zdanění (progresivní daň z nemovitosti). To by mělo přispět jednak ke spravedlivějšímu zpoplatnění využívání území, jednak by mělo vést k výraznému omezení spekulativně vymezovaných zastavitelných ploch, které majitelé nehodlají v nejbližší době využít a blokují tak území pro výstavbu, která pak neefektivně zabírá další plochy volné krajiny a zemědělské půdy;
- » způsob reakce územního plánování na nové životní zvyklosti a potřeby člověka, ovlivňující strukturu osídlení i vnitřní uspořádání měst a obcí, a taktéž využívání krajiny;
- » možnosti územního plánování ve spolupráci s příslušnými orgány více pracovat na odolnosti území vůči přírodním i lidmi vyvolaným katastrofám.





## C. OBLAST ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Při návrhu optimální právní úpravy je pro názornost a s přiměřenou mírou zjednodušení třeba odpovědět na otázky:

- » co a zda se bude povolovat – vymezení stavebních záměrů, které je nutné podrobit preventivní kontrole z hlediska stanovených veřejných zájmů ve výstavbě – kategorie stavebních záměrů a integrace posuzování a povolování staveb;
- » jak se budou stavební záměry povolovat a jejich provedení kontrolovat a dozorovat s cílem vydání jednoho integrovaného povolovacího rozhodnutí – povolovací režim stavebních záměrů (povolení, ohlášení, volný režim);
- » kdo bude stavební záměry povolovat – přehodnocení působnosti stavebních úřadů – maximální a optimální integrace působnosti – působnost stavebních úřadů.

### C.1 Postupy povolování, tj. procesní stavební právo

Stavební zákon a zákony upravující povolování speciálních staveb mají převážně charakter procesních předpisů. Současná právní úprava představuje administrativně náročnou procesní úpravu s rozdílností rozhodování na různých úrovních, což vede k právní nejistotě a k obtížné předvídatelnosti rozhodování, proto je nezbytné

- » přehodnotit opodstatněnost množství různých forem povolování a jejich modifikací;
- » odůvodněnost speciálních úprav pro určité skupiny staveb;

Samostatným problémem je otázka vyvlastňovacích řízení, řízení o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě.

V této oblasti je nezbytné

- » zahájit intenzivní diskusi o podobě zcela nové právní úpravy vyvlastnění;
- » revidovat počet a konkrétnost titulů pro vyvlastnění, které jsou stanoveny ve více než deseti zvláštních zákonech.

### C.2 Obecné požadavky na výstavbu, tj. hmotné stavební právo

Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy.

Obecnými požadavky se rozumí:

- obecné požadavky na využívání území
- technické požadavky na stavby stanovené prováděcími předpisy
- obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázející dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu a orientace stanovené prováděcím předpisem.

Tyto požadavky, které stavební zákon souhrnně označuje jako obecné požadavky na výstavbu, jsou pro obecné stavby obsaženy v prováděcích vyhláškách stavebního zákona. Pro jiné druhy staveb jsou stanoveny v jiných předpisech různé právní síly, které nejsou dostatečně vzájemně kompatibilní a v mnoha případech a zcela nekonkrétně odkazují na technické normy.



Stavebně technické požadavky se odvíjí od šesti základních požadavků na vlastnosti staveb podle nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 305/2011, kterými jsou:

- mechanická odolnost a stabilita,
- požární bezpečnost
- hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí
- (ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí)
- bezpečnost při užívání,
- ochrana proti hluku
- úspora energie a ochrana tepla.

Současná právní úprava obecných požadavků na výstavbu vykazuje celou řadu závažných nedostatků. Tento stav klade zvýšené nároky nejen na zpracovatele projektové dokumentace, na stavební úřady, ale též na ostatní osoby zúčastněné při výstavbě - zhotovitele, stavbyvedoucího, autorský či technický dozor. Technické požadavky na stavby musí být stanoveny pro všechny stavby jednoznačně a jednotně. Problémem současné praxe je nejednotnost, nepřehlednost a zčásti i zastaralost obecných požadavků na výstavbu.

Proto je nezbytné provést důkladnou revizi celého souboru technických předpisů ovlivňujících výstavbu. Po jejich prozkoumání a po srovnání s obdobnými předpisy z relevantního zahraničí (např. Německo a Rakousko, Velká Británie, Skandinávie) je potřeba vyhodnotit problémy současné právní úpravy. Na takto získaných závěrech je nutné založit novou koncepci právní úpravy obecných požadavků na výstavbu ve stavebním zákoně a tu následně naplnit konkrétními, technicky reálnými a ekonomicky únosnými obecně závaznými podmínkami a technickými požadavky, představujícími ochranu veřejného zájmu ve výstavbě.

V návaznosti na novou úpravu stavebního práva hmotného bude nutné upravit obsahové náležitosti jednotlivých dokumentací a projektových dokumentací, včetně vytvoření podmínek pro to, aby dokumentace nebo projektové dokumentace mohly být stavebním úřadům předávány v elektronické podobě.

V této oblasti je třeba

- » důsledně přehodnotit současný stav a vyhodnotit základní zákonný rámec obecných požadavků na výstavbu,
- » přehodnotit míru regulace s ohledem na ochranu veřejných zájmů;
- » zohlednit možnosti využití systému BIM jako otevřené databáze informací o stavbě pro její návrh, provedení, provozování;
- » prověřit možnosti celorepublikové jednotnosti technických požadavků na stavby, a tím zamezit neopodstatněným rozdílům;
- » zajistit odpovídající nástroje pro povinnost České republiky implementovat Směrnice Evropské rady a parlamentu;
- » zhodnotit možnost sloučení dosavadních předpisů do jednoho dokumentu stejné právní síly;
- » přehodnotit současný způsob odkazů právních předpisů na České technické normy.

### **C.3 Působnost stavebních úřadů**

Stavební zákon svěřuje výkon veřejné správy na úseku územního rozhodování a stavebního řádu soustavě stavebních úřadů.

Soustavu stavebních úřadů tvoří

- obecné stavební úřady
- speciální stavební úřady
- vojenské stavební úřady
- jiné stavební úřady

Výkon činnosti je prováděn na různých úrovních (obecní úřad obce se základní působností, pověřený obecní úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, krajský úřad, ústřední orgány – Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu.



Pro zrychlení a zjednodušení přípravy a realizace stavebních záměrů je bezpodmínečně nutné

- » přehodnotit strukturu stavebních úřadů, včetně věcné i místní příslušnosti;
- » prověřit a přehodnotit vztahy mezi jednotlivými věcně a místně příslušnými správními úřady.

## ZÁVĚR

Již v průběhu projednávání novely stavebního zákona se ukázala potřeba zásadnější úpravy celého veřejného stavebního práva v České republice. Aby taková úprava byla efektivní a funkční a přinesla skutečné zjednodušení přípravy staveb a povolovacích procesů, bude nezbytné připravit nejen nový stavební zákon, ale provést též podstatnější reformu veřejné správy v České republice.

Dalším důležitým krokem bude provést revizi zákonů vytvářejících hmotné stavební právo, protože poslední dobou byla upřena pozornost na legislativní změny ve stavebním zákoně, který je převážně procesním předpisem, přestože přípravu staveb, její prodlužování a prodražování zásadním způsobem ovlivňují další zákony, jak názorně ukázala publikace Světové banky Doing Business 2016.

Lze konstatovat, že podle dosavadních zkušeností s délkou projednávání novely stavebního zákona je možné očekávat, že proces přípravy celkové rekodifikace veřejného stavebního práva v České republice bude poměrně náročný jak časově, tak také personálně a nebude možné jej dokončit během jednoho volebního období. Právě proto je potřeba dosáhnout co možná nejširšího konsenzu napříč jednotlivými zájmovými skupinami, resorty a dalšími zúčastněnými osobami. Proto již v této fázi je navrženo zřízení Kolegia ministrů pro místní rozvoj pro rekodifikaci veřejného stavebního práva a dále Pracovní skupiny pro rekodifikaci veřejného stavebního práva.

Závěrem je nutné uvést, že předkládané základní teze představují pouze identifikaci základních problémů a nastínění nejdůležitějších oblastí, které bude nezbytné dále podrobně prověřit a vyhodnotit. Teprve na základě prověření a vyhodnocení jednotlivých variant budou předloženy konkrétní návrhy řešení, které budou dále podrobně rozpracovány.



# **PŘÍLOHA: SEZNAM ZÁKONŮ SOUVISEJÍCÍCH S VEŘEJNÝM STAVEBNÍM PRÁVEM**

## **Kompetenční zákon**

1. Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky (kompetenční zákon)

## **Dotčené orgány**

2. Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
3. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
4. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
5. Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů,
6. Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů,
7. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
8. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
9. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů,
10. Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,
11. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
12. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
13. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů,
14. Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů,
15. Zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů,
16. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
17. Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
18. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
19. Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů,
20. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,
21. Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,



22. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
23. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
24. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
25. Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů,
26. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů,
27. Zákon č. 312/2001 Sb., o státních hranicích a o změně zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o státních hranicích), ve znění pozdějších předpisů,
28. Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
29. Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů,
30. Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,
31. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů,
32. Zákon č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, ve znění pozdějších předpisů,
33. Zákon č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
34. Zákon č. 157/2009., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
35. Zákon č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
36. Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
37. Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
38. Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů,
39. Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů,

### **Veřejné rozpočty, poplatky a daně**

40. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů,
41. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
42. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
43. Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) a zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů,





- 44. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani s přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
- 45. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů,

### **Veřejná správa, správní řád a správní soudnictví**

- 46. Ústavní zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků,
- 47. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- 48. Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- 49. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
- 50. Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů,
- 51. Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů,
- 52. Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů,
- 53. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- 54. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů,

### **Prostorové informace, katastr nemovitostí a informační systémy veřejné správy**

- 55. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů,
- 56. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů,
- 57. Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů,
- 58. Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů,
- 59. Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- 60. Nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání,
- 61. Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů,
- 62. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- 63. Zákon č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,

### **Další související předpisy**

- 64. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů,
- 65. 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,
- 66. Zákon č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů,
- 67. Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- 68. Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,



69. Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů,
70. Zákon č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů,
71. Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
72. Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
73. Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů,
74. Zákon č. 225/2002 Sb., o podrobnostech vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně,
75. Zákon č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech a o změně zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
76. Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů),
77. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů,
78. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů,
79. Zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
80. Zákon č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů,
81. Zákon č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů

**Ministerstvo pro místní rozvoj**

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

září 2017