

Velká novela stavebního zákona účinná od 1.1.2013

Dne 22.října 2012 vyšla ve Sbírce zákonů pod číslem 350/2012 Sb. novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, která nabyde účinnosti od 1.1.2013. Cílem vládní novely stavebního zákona je urychlit, zjednodušit a zlevnit přípravu a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem k tomu, že novela obsahuje celkem 62 stránek textu na formátu A4, má celkem 243 novelizačních bodů a mění 13 navazujících zákonů, není možné v tomto článku postihnout všechny změny, a není to ani jeho účelem. V následujícím textu se proto nebudu zabývat změnami, kterými se upřesňuje stávající text stavebního zákona, ale především změnami, kterými se zásadně mění postup běžného občana - stavebníka při přípravě stavby. V druhé části článku se zmíním i o dalších změnách souvisejících zákonů, z nichž stavebníky určitě nejvíce bude zajímat změna zákona o správních poplatcích.

Novela stavebního zákona přináší tyto změny:

1. Významně zjednodušuje a zkracuje postup pořizování územního plánu nebo jeho změn vypuštěním konceptu územního plánu jako jednoho z kroků při pořizování, čímž se zkrátí nezbytná doba pořízení územního plánu nebo jeho změn.
2. Rozšiřuje účast veřejnosti při územním plánování. Nově budou moci občané podávat připomínky ke zprávě o uplatnění politiky územního rozvoje ČR, zásad územního rozvoje kraje i územního plánu obce. Připomínky veřejnosti jsou nově umožněny také v první etapě pořizování územně plánovací dokumentace, tj. ve fázi společného jednání, která předchází vlastnímu řízení s veřejným projednáním.
3. Rozšiřuje okruh staveb, ke kterým není třeba územní rozhodnutí ani územní souhlas (tzn., že tyto stavby stavebník bude realizovat bez jakéhokoliv předchozího projednání se stavebním úřadem) zejména o:
 - skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranic pozemku, bez podsklepení,
 - stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50% z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
 - bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,
 - přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
 - výměna vedení technické infrastruktury, pokud se nemění její trasa a nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma.
4. Zjednodušuje a zkracuje územní řízení. Povinné ústní jednání zůstává pouze u záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo na které se prováděla EIA (posuzování vlivů záměrů na životní prostředí), v ostatních případech může stavební úřad od ústního jednání upustit.
5. Pro většinu záměrů posuzovaných z hlediska vlivů na životní prostředí je sloučen postup EIA s územním řízením, tím se zkracuje příprava realizace staveb a vydání územního rozhodnutí včetně stanoviska EIA max. na 3 měsíce, oproti stávajícím případům, kdy vydání stanoviska EIA mohlo trvat roky.
6. Rozšiřuje okruh staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (tzn., že stavebník je bude realizovat na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu) zejména o:
 - podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny,
 - vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu,
 - rozvody tepelné energie,
 - vedení sítí veřejného osvětlení,

- stavby pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla,
- vodovodní, kanalizační a energetické přípojky vč. připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- oplocení,
- reklamní a informační zařízení,
- odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

Ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v tomto bodě, jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů.

7. Nově upraveno vydání certifikátu autorizovaného inspektora (v konkrétních případech může nahradit rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu) způsobem omezujícím možnosti zneužití. Certifikát musí být zveřejněn na úřední desce úřadu po dobu 30 dnů tak, aby kdokoli mohl zjistit, že se bude stavba na území obce realizovat. Nemělo by docházet k tomu, že autorizovaný inspektor opomene projednat záměr s některými účastníky řízení. Pokud s nimi neprojedná záměr, nebo konečné řešení záměru je v rozporu s tím, co s nimi bylo projednáno, mohou podat námitku proti vydanému certifikátu.
8. Účast veřejnosti ve stavebním řízení je oproti stávajícímu stavu konkretizováno pouze na případy, ve kterých mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních předpisů, a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním řízení.
9. Dřívější užívání dokončené stavby je zajištěno tím, že:
 - U staveb nevyžadujících kolaudační souhlas může stavebník užívat následující den po kontrolní prohlídce stavby; stavební úřad ověří do protokolu, že je vše v pořádku.
 - U staveb vyžadujících kolaudační souhlas je zákonem nově stanovena 60-ti denní lhůta od podání žádosti, do které musí být stavebním úřadem provedena závěrečná kontrolní prohlídka stavby (dnes tato lhůta upravena není).

Novelou stavebního zákona se současně mění tyto zákony: zákon o požární ochraně, horní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o dani z nemovitosti, zákon o výkonu povolání autorizovaných architektů, autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zákon o zeměměřičství, atomový zákon, zákon o oceňování majetku, zákon o hlavním městě Praze, energetický zákon, zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, vodní zákon a zákon o správních poplatcích.

Výňatek z novelizovaného sazebníku správních poplatků platného od 1.1.2013:

- | | |
|--|--|
| a) vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení | |
| ➤ ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci | 1.000 Kč |
| ➤ ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s výjimkou stavby garáže | 500 Kč |
| ➤ ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními | 1.000 Kč |
| ➤ ke stavbě studny nebo ČOV do 50 EO | 300 Kč |
| b) vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků | 1.000 Kč (dosud 500 Kč) |
| c) vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území např. ze vzájemných odstupů staveb | 5.000 Kč (dosud zdarma) |
| d) za vydání změny územního rozhodnutí, rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí a za vydání územního souhlasu | polovina sazby příslušného poplatku |
| e) za vydání společného územního rozhodnutí např. rodinný dům+garáž+studna | součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků |
| f) vydání stavebního povolení | |
| ➤ ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci | 5.000 Kč (dosud 300 Kč) |

➤ ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s výjimkou stavby garáže	500 Kč (dosud 300 Kč)
➤ ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními	1.000 Kč (dosud 300 Kč)
➤ ke stavbě studny nebo ČOV do 50 EO	300 Kč
g) vydání rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení	1.000 Kč (dosud 300 Kč)
h) vydání souhlasu s ohlášenou stavbou	1.000 Kč (dosud zdarma)
i) vydání rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením	1.000 Kč (dosud 300 Kč)
j) vydání souhlasu se změnou stavby před jejím dokončením	500 Kč (dosud zdarma)
k) vydání rozhodnutí o povolení užívání stavby pravomocně povolené za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. (starý stavební zákon)	1.000 Kč (dosud zdarma)
l) vydání rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby	1.000 Kč (dosud 500 Kč)
m) vydání souhlasu se změnou v užívání stavby	500 Kč (dosud zdarma)
n) vydání rozhodnutí o povolení odstranění stavby	500 Kč (dosud 100 Kč)
o) vydání souhlasu s odstraněním stavby	500 Kč (dosud zdarma)
p) vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných technických požadavků na stavby nebo z obecných technických požadavků na bezbariérové užívání staveb	5.000 Kč (dosud zdarma)
q) ověření dokumentace skutečného provedení stavby nebo paspartu	500 Kč (dosud zdarma)
r) je-li jedním stavebním povolením povolováno více staveb	součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků
s) za vydání stavebního povolení na změnu dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava)	polovina sazby příslušného poplatku
t) za vydání dodatečného povolení stavby	součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků

Obecně lze uvést, že nejvyšší správní poplatky budou za novostavby nesloužící pro bydlení nebo k rodinné rekreaci či jinak s těmito stavbami nesouvisejícími. V takovém případě je stanoven správní poplatek za vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení ve výši 20.000 Kč a správní poplatek za vydání stavebního povolení ve výši 10.000 Kč.

Úplné znění stavebního zákona platného od 1.1.2013 ani jeho novelizované prováděcí vyhlášky nejsou v současné době vyhlášeny, předpokládá se, že se tak stane až v průběhu měsíce prosince 2012. V případě nejasností ve věci podání žádostí podle novelizovaného stavebního zákona mohou stavebníci osobně, telefonicky nebo mailem kontaktovat stavební úřad.

Ing. Petr Tadlek, vedoucí odboru výstavby, dopravy, zemědělství a životního prostředí