

Odpověď zpracovaná podle právního stavu ke dni
3. července 2025

Vždy aktuální
odpověď



Související ustanovení právních předpisů

§ 30 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

§ 37 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

§ 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Dotaz

Nový stavební zákon prý mění příslušnost pro povolování záměrů a některé stavební záměry již nebudou moci projednávat stavební úřady I. a II., ale budou moci být projednány pouze stavebními úřady obcí s rozšířenou působností. Jak to bude s příslušností?

Odpověď

Nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) skutečně dopadá i na změnu příslušnosti. Nový stavební zákon předpokládá, že působnost obecních stavebních úřadů budou vykonávat všechny obecní úřady obcí s rozšířenou působností (tzv. „trojky“) a dále pak vybrané pověřené obecní úřady (tzv. „dvojky“) a obecní úřady (tzv. „jedničky“) s tím, že působnost vybraných pověřených obecních úřadů a obecních úřadů stanoví Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláškou.

Nezřídkda kdy bude docházet k tomu, že předmětem povolení záměru bude soubor staveb. Např. v případě rodinného domu se bude jednat o rodinný dům samotný a též např. související čistírna odpadních vod, studna či veřejně přístupná účelová komunikace apod.

Zde došlo k výkladovým střetům, neboť dle ust. § 37 odst. 3 nového stavebního zákona, což je společné ustanovení pro výklad působnosti, platí, že v případě souboru staveb se příslušnost stavebního úřadu k vydání povolení záměru řídí příslušností k povolení záměru stavby hlavní souboru staveb, což by znamenalo, že příslušným k vydáním takového povolení by byl kterýkoliv obecní stavební úřad, tedy i tzv. jedničky a dvojky.

Naproti tomu z ust. § 34a odst. 2 nového stavebního zákona, ve znění platném ke dni zodpovězení tohoto dotazu, vyplývá, že působnost stavebního úřadu ve věcech záměru silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, a vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad, včetně staveb tvořících s nimi soubor staveb, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností, tj. tzv. trojky.

Uvedená ustanovení jsou do značné míry v kontrapozici, neboť je otázkou jejich specialita a obecnost, přičemž Ministerstvo pro místní rozvoj se již dnes kloní k závěru, že účelem regulace má být to, aby v případě souboru staveb, v němž je jako vedlejší stavba kterákoliv ze staveb uvedených v ust. § 34a odst. 2 nového stavebního zákona, byla výlučně dána působnost obecního stavebního úřadu obce s rozšířenou působností.

Spornost výkladu pak odstraňuje novelizace zákona o Státním fondu podpory investic, která mění i nový stavební zákon a mj. výslovně vylučuje v případě obecních stavebních úřadů a souboru staveb aplikaci ust. § 37 odst. 3 nového stavebního zákona, tedy jednoznačně se působnost bude určovat dle názoru MMR. Bude-li tedy umísťován stavební záměr sestávající ze souboru staveb, přičemž u stavby hlavní je dána příslušnost jedničky či dvojky, avšak vedlejší stavba bude stavbou uvedenou v ust. § 34a odst. 2 nového stavebního zákona (záměr silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupná účelová komunikace, technická infrastruktura, která je

součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství a vodní dílo, u něhož není dána působnost krajského stavebního úřadu), pak bude takový záměr povolován výlučně trojkou.

Je pravdou, že tento stav povede mj. k tomu, že stavební úřady na jedničkách a dvojkách se budou muset koordinovat s trojkami – a trojky samozřejmě s jedničkami a dvojkami – neboť to, zda např. rodinný dům bude povolován na jedničku či dvojce, bude odvislé od toho, zda např. studna jako vodní dílo bude součástí záměru, nebo bude povolována samostatně. Koordinace bude nezbytná pro to, aby obecní stavební úřady vzájemně věděly, co je v dané lokalitě povolováno a co bylo povoleno. Nový stavební zákon ovšem tuto koordinaci blíže neupravuje, bude nutné vycházet z obecné zásady spolupráce mezi správními orgány dle ust. § 8 odst. 2 správního řádu.

Závěrem je vhodné doplnit, že novelizace zákona o Státním fondu podporu investic mění též to, že v případě povolení bytového domu bude dána výlučná působnost obecních stavebních úřadů obcí s rozšířenou působností. Jedná se o podstatnou změnu, neboť nový stavební zákon až do této novelizace počítal s tím, že i jedničky a dvojky budou povolovat právě i bytové domy.

Závěrem pro úplnost dodáváme, že účelem služeb právní poradny je poskytnutí základních informací ohledně jednotlivých dotazovaných případů tak, aby tazatel získal přehled o svých právech, povinnostech a možnostech dalšího postupu. Výše uvedené vyjádření tedy nemůže v žádném případě nahradit poskytnutí plnohodnotných právních služeb poskytovaných advokátní kanceláří v rámci standardního výkonu advokacie, neboť jeho účelem není vyřešení konkrétního právního případu, ale základní seznámení tazatele s jeho situací a případnými možnostmi, které mu právo nabízí k řešení jeho postavení.

Rovněž upozorňujeme, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť k závaznému výkladu právních předpisů jsou v konkrétních případech oprávněny pouze příslušné soudy.

Děkujeme za Váš dotaz. Více informací o službách právní poradny naleznete na internetových stránkách <https://www.poradnaproobce.cz>. Pokud jste s naší prací spokojeni, informujte o možnostech právní poradny také své kolegy.



Děkuji za Váš dotaz. Pokud budete potřebovat další právní radu, neváhejte se na mě obrátit.

JUDr. Jan Brož PhD.

Jan Brož

JUDr. Jan Brož PhD.
advokát

KVB advokátní kancelář s.r.o.
jan.broz@akkvb.cz

O odbornost a správnost odpovědí pečuje KVB
advokátní kancelář s.r.o.



Poskytujeme komplexní právní servis městským a obecním úřadům, včetně individuálního právního poradenství voleným představitelům územních samosprávných celků. Zajišťujeme právní zázemí pro územní samosprávné celky při výkonu samostatné i přenesené působnosti. Díky současným technickým prostředkům jsme schopni zajistit okamžitý právní servis po celém území České republiky.

Podrobné informace o námi poskytovaných službách, právním týmu a našich referencích naleznete na internetových stránkách www.akkvb.cz.

Kontaktovat nás můžete i telefonicky na čísle 226 259 401 nebo e-mailem na adresu pravnik@akkvb.cz.

Byli jste spokojeni s odpovědí? Využijte možnosti Poradny pro obce v plné šíři a pořídte si

BALÍČEK SLUŽEB ZÁKLAD

 12 měsíců

 11 osob

- neomezený přístup k více než 3 100 zpracovaným a neustále aktualizovaným právním radám
- neomezené pokládání individuálních právních písemných dotazů
- neomezené pokládání účetních písemných dotazů
- neomezený přístup ke všem vzorům automatických dokumentů
- neomezený přístup ke Sbírce zákonů v rámci Poradny pro obce
- zobrazování příslušných ustanovení právních předpisů u právních stanovisek
- vypracovaná právní stanoviska přiřazená k jednotlivým ustanovením právních předpisů
- již od 650 Kč bez DPH měsíčně. Více informací naleznete na www.poradnaproobce.cz/e-shop

Poradnu pro obce provozuje KVB advokátní kancelář s.r.o.