

# INFORMACE

Aneta Charouzová

## Hmotněprávní a procesní aspekty kategorizace staveb v novém stavebním zákoně

### Úvod

Nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění) zavádí tzv. kategorizaci staveb a jednotlivé typy či druhy staveb rozřazuje celkem do čtyř kategorií – drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní. Tento článek si klade za cíl seznámit čtenáře s tím, jak s kategorizací staveb pracovat a čemu věnovat pozornost při podání žádosti o povolení záměru, a jaké procesní odlišnosti může mít projednání stavebním úřadem stavby té které kategorie.

„Kategorizace staveb“ není v novém stavebním zákoně absolutní novinkou. S pojmy drobná či jednoduchá stavba pracoval již zákon č. 50/1976 Sb. Do jisté míry s určitými „kategoriemi staveb“ pracoval i předchozí stavební zákon č. 183/2006 Sb., který byl novým stavebním zákonem nahrazen. Předchozí stavební zákon byl však oproti nové právní úpravě založen zpravidla na principu dvouúrovňového posuzování povolování stavby, a proto rozlišoval samostatně stavby, jež vyžadují posouzení jejich umístění či nikoliv. Pomocí taxativního výčtu jednotlivých staveb byly rozděleny i stavby jež vyžadovaly povolení, kdy předchozí stavební zákon pracoval s výčtem staveb v tzv. volném režimu, jež nevyžadovaly posouzení stavebním úřadem a výčtem staveb u nichž postačil procesní režim ohlášení. Stavby, jež nebyly uvedeny ve výčtu staveb v tzv. volném režimu či ve výčtu staveb u nichž by postačoval územní souhlas, resp. ohlášení stavebnímu úřadu, tvořily zbytkovou množinu a vyžadovaly posouzení stavebním úřadem v rámci stavebního řízení.

Velmi podobný procesní režim, s jistými odchylkami, zachovává i nový stavební zákon (odhlédneme-li od dvouúrovňového řízení). Nicméně zákonodárce se rozhodl jednotlivé typy staveb pro přehlednost rozřadit do jednotlivých kategorií a taxativní výčet staveb v každé jednotlivé kategorii, vyjma kategorie staveb ostatních, začlenit do samostatných příloh k novému stavebnímu zákonu. Hovoříme-li o kategoriích staveb podle nového stavebního zákona, výčet staveb v jednotlivých kategoriích dohledáme v přílohách č. 1-3, čtvrtou kategorií pak tvoří tzv. ostatní stavby a opět jde o zbytkovou množinu staveb, jež nejsou předmětem výčtu v žádné z uvedených příloh.

Kategorizace staveb v novém stavebním zákoně s sebou přináší hmotněprávní a procesní dopady. Adresát právní normy by vždy měl nejprve nahlédnout do jednotlivých příloh a dohledat v jaké konkrétní příloze je ta která stavba zařazena. Stavby, jež nejsou podřazeny pod žádnou z příloh tvoří množinu staveb ostatních.

Nutno podotknout, že k rozřazení typů staveb do jednotlivých kategorií nepřistoupil zákonodárce pouze z důvodu přehlednosti. Kategorizace staveb v novém stavebním zákoně má dopady zejména do procesních aspektů projednání jednotlivých záměrů, spadajících do té které kategorie před stavebním úřadem. V případě vyhrazených staveb v příloze č. 3 však jde i o zvláštní věcnou příslušnost, neboť k jejich projednání je příslušný výlučně Dopravní a energetický stavební úřad.

### **Drobné stavby**

Ustanovení § 171 nového stavebního zákona uvádí, že záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon. Zákonodárce tak stanovil přílohou č. 1 k novému stavebnímu zákonu, že záměry drobných staveb nebudou předmětem projednání před stavebním úřadem. Z logiky věci pak zákonodárce nevyžaduje, aby drobné stavby byly předmětem kolaudačního řízení, jak lze dovodit z textace ustanovení § 230, kdy jeho odst. 1 a 4 uvádí, že stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí a drobnou stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem. Na drobnou stavbu pamatuje dále § 243 nového stavebního zákona, který upravuje změnu v užívání drobné stavby vyžadující povolení, pokud by změnou v užívání pozbyla charakteru drobné stavby.

V rámci rekodifikace stavebního zákona zákonodárce reagoval i na případy, kdy dle dosavadní právní úpravy stavba podléhala posouzení stavebním úřadem, avšak nová právní úprava daný typ stavby zařadila mezi drobné stavby. Nový stavební zákon v přechodných ustanoveních v § 330 odst. 2 stanoví, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví.

Ačkoliv drobné stavby nevyžadují posouzení stavebním úřadem, nejde o stavby na něž by ze strany zákonodárce nebyly kladeny žádné požadavky. I u drobných staveb je nutné naplnit hmotněprávní požadavky na stavby stanovené v novém stavebním zákoně a podrobně rozvedené ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Značnou benevolenci zákonodárce však lze spatřovat v tom, že většinu drobných staveb lze provést a odstranit svépomocí. Konkrétně dle ustanovení § 159 odst. 2 a 3 nového stavebního zákona může stavebník provádět svépomocí drobné stavby uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) bodu 11 a 12 této přílohy, jakož i stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodech 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, které jsou

umísťovány v odstupové vzdálenosti méně než 2 m od hranic pozemků pokud zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Svépomocí může stavebník odstraňovat drobné stavby, s výjimkou drobných staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) bodu 11 a 12 přílohy č. 1 k tomuto zákonu. Výjimkou je výměna vedení a sítě technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma. Tyto musí být prováděny dodavatelsky stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, resp. autorizovanou osobou.

Pro příklad lze uvést, že mezi tzv. drobné stavby se za splnění stanovených parametrů řadí stavby doplňkové na pozemku rodinného domu či domu pro rodinnou rekreaci. Dále stavby skleníků, opěrných zdí, reklamních zařízení a přípojek sítě technické infrastruktury. Mezi drobné stavby se však při splnění podmínek drobné stavby mohou řadit i změny staveb, udržovací práce či stavební úpravy.

### **Jednoduché stavby**

Stěžejním aspektem jednoduchých staveb podle nového stavebního zákona je bezpochyby lhůta pro projednání a vydání rozhodnutí stavebním úřadem. Ustanovení § 196 odst. 1 písm. a) nového stavebního zákona stanoví, že stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby. Zde je však na místě pro úplnost uvést, že tyto lhůty lze před jejich uplynutím usnesením poznamenaným do spisu prodloužit až o 30 dnů, a to ve zvlášť složitých případech nebo je-li nařízeno ústní jednání, případně až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám jimž se prokazatelně nedaří doručovat nebo je-li třeba doručovat do ciziny. Ustanovení § 196 odst. 4 nového stavebního zákona dále stanoví, že lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění, tato lhůta tedy počíná běžet až od podání bezvadné žádosti. Je otázkou, zda praxe přinese zákonodárcem předpokládané zrychlení vydávání rozhodnutí v zákonem definovaných lhůtách, když i nadále se jedná o lhůty pořádkové. V případě, kdy by rozhodnutí nebylo vydáno včas, zůstává stavebníkovi i nadále možnost využít obecnou úpravu správního řízení v rámci uplatnění opatření proti nečinnosti dle § 80 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Žádost o vydání povolení záměru jednoduché stavby může být vydána i v rámci tzv. zrychleného řízení. Procesní úprava zrychleného řízení je v novém stavebním zákoně upravena v § 212. Stěžejní však je, že v rámci žádosti o vydání povolení záměru ve zrychleném režimu je nutné, aby stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a současně, aby byly kumulativně naplněny následující podmínky: a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, b) nejde o záměr EIA, c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, d) stavba splňuje požadavky uvedené

v § 193 nového stavebního zákona a e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace. Zákodárce však v celku prakticky uvažoval i případy, kdy výše uvedené podmínky nemusí být naplněny a v takovém případě žádost není zamítnuta a stavební úřad automaticky postupuje podle obecných ustanovení o povolení záměru.

Pokud jde o povinnost stavebníka kolaudovat jednoduchou stavbu § 230 odst. 2 nového stavebního zákona uvádí, že kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v odst. 1 písm. a) až c) a odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu. Zjednodušeně řečeno i nadále bude vyžadována kolaudace staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci v rozsahu parametrů jednoduchých staveb. V případě, kdy se jedná o jednoduchou stavbu, jež nespadá do množiny staveb, které vyžadují kolaudaci, zákonodárce v § 230 odst. 3 nového stavebního zákona vyžaduje, aby stavebník neprodleně po dokončení stavby oznámil její dokončení stavebnímu úřadu.

Z hlediska provádění stavby může dle ustanovení § 159 odst. 2 nového stavebního zákona stavebník všechny jednoduché stavby provádět svépomocí, avšak je povinen zajistit odborný stavební dozor, za předpokladu, že není sám odborně způsobilý. Výjimkou je, že u staveb jež obsahují azbest musí stavebník zajistit, aby stavba byla odstraňována pod odborným vedením stavbyvedoucího. Dle § 166 odst. 2 nového stavebního zákona při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odst. 1 písm. a) – c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu, postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě.

Projektová dokumentace jednoduchých staveb nemusí být vždy zpracována autorizovanou osobou. Dle ustanovení § 156 odst. 1 jde o dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odst. 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu, kterou může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb. V ostatních případech jednoduchých staveb musí být projektová dokumentace zpracována osobou s autorizací, tedy projektantem.

Mezi stavby zařazené do kategorie jednoduché patří stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výrobky plnící funkci stavby, stavby garáží či stavby pro zemědělství. Mezi jednoduché stavby se však při splnění podmínek mohou řadit i změny staveb, udržovací práce či stavební úpravy.

### **Vyhrazené stavby**

Vyhrazené stavby, jež jsou tvořeny množinou dopravních a energetických staveb, mají oproti jednoduchým stavbám prodlouženou lhůtu pro jejich projednání před stavebním úřadem na dvojnásobek. Vyhrazené stavby z hlediska délky lhůty pro vydání rozhodnutí stavebním úřadem spadají pod režim ustanovení § 196 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona, tedy tzv. ostatní případy a lhůta pro jejich projednání před stavebním úřadem tak

činí 60 dnů. I v případě projednání vyhrazené stavby lze tuto pořádkovou lhůtu ve stanovených případech prodloužit. Nejde o jiné důvody prodloužení lhůty než v případě projednání jednoduchých staveb, tedy i v tomto případě může dle § 196 odst. 2 písm. a) a b) nového stavebního zákona stavební úřad usnesením prodloužit lhůtu pro vydání rozhodnutí o 30 až 60 dnů.

I v případě vyhrazených staveb nový stavební zákon umožňuje vydat rozhodnutí o povolení záměru v tzv. zrychleném řízení. Další zásadní odlišností kategorie jednoduchých staveb je bezpochyby skutečnost, že všechny typy vyhrazených staveb vyžadují, aby pro ně bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Zároveň dle textace ustanovení § 159 odst. 2 nového stavebního zákona vyžaduje zákonodárce, aby pro tyto typy staveb bylo zabezpečeno jejich provádění či odstraňování stavebním podnikatelem za odborného dozoru stavbyvedoucího a zároveň, aby pro tyto typy staveb byl v českém jazyce veden stavební deník.

Nový stavební zákon vyžaduje, aby projektová dokumentace vyhrazených staveb byla v souladu s ustanovením § 156 odst. 1 nového stavebního zákona zpracována autorizovanou osobou. A současně § 161 odst. 3 nového stavebního zákona přináší i povinnost stavebníka, aby provádění vyhrazené stavby bylo pod přímým dozorem projektanta.

Zákonodárce si při rekonstrukci stavebního zákona uvědomil, že kategorie vyhrazených staveb je tvořena zcela specifickými stavbami náročnými i na odbornost úředníků, kteří vedou řízení o povolení záměru vyhrazené stavby. I proto je vedení řízení o povolení záměru vyhrazené stavby institucionálně svěřeno do výlučné kompetence specializovaného Dopravního a energetického stavebního úřadu.

Do kategorie vyhrazených staveb zařadil zákonodárce zejm. stavby dálnic, drah, některé typy staveb obnovitelných zdrojů energie, stavby a zařízení přenosové soustavy či stavby určené k nakládání s výbušninami.

### **Ostatní stavby**

Do kategorie ostatních staveb spadají všechny stavby, které ať už z důvodu překročení parametrů jednoduchých, drobných či naopak nenaplnění parametrů vyhrazených staveb nejsou obsaženy v žádné z příloh č. 1–3 nového stavebního zákona. Jmenovat lze například stavby občanské vybavenosti jako jsou školy, zdravotnická zařízení, kancelářské a obchodní domy či stavby tzv. polyfunkční.

Jde o množinu staveb, jež vyžadují projednání před stavebním úřadem a vydání povolení záměru. I ostatní stavby je možné projednat v rámci zrychleného řízení. Z hlediska kolaudačního řízení vyžadují ostatní stavby kolaudační rozhodnutí a musejí být prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem. Ten je povinen zabezpečit odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím. Při jejich provádění nebo odstraňování musí být veden stavební deník v českém jazyce. I v případě ostatních staveb je nutné, aby projektová dokumentace byla zpracována autorizovanou osobou, tedy projektantem.

## Závěr

Nový stavební zákon zavedl zpět kategorizaci staveb, nicméně od právní úpravy zákona č. 50/1976 Sb. doznala kategorizace staveb řady změn. Zejména došlo k rozšíření výčtu té které kategorie, rozšíření o další kategorii tzv. vyhrazených staveb a bližšímu propojení kategorie stavby s procesní úpravou. Posuzování staveb bylo sloučeno na jednoúrovňové řízení. Bezpochyby lze konstatovat, že rekodifikace stavebního práva má svá pozitiva a do budoucna by mohlo ze strany zákonodárce dojít k další precizaci výčtu staveb té které kategorie.

## Shrnutí:

Nový stavební zákon zavádí systém kategorizace staveb, který rozděluje stavební záměry do čtyř hlavních kategorií: drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní stavby. Tento systém má zásadní dopad na procesní aspekty povolování staveb a jejich projednání před stavebním úřadem. Článek se podrobně věnuje rozboru hmotněprávních a procesních aspektů kategorizace staveb, zejm. požadavkům na zpracování dokumentace a jednotlivým procesním odchylkám projednání stavby jednotlivých kategorií před stavebním úřadem.

**Klíčová slova:** nový stavební zákon, kategorizace staveb, drobné stavby, jednoduché stavby, vyhrazené stavby, ostatní stavby, stavební právo hmotné, stavební právo procesní, činnosti ve výstavbě.

## **Substantive and procedural aspects of the categorization of buildings in the new Building Act – summary:**

The New Building Act introduces a system for categorizing construction projects, which divides construction intentions into four main categories: minor, simple, reserved, and other constructions. This system has a fundamental impact on the procedural aspects of building permitting and their review by the building authority. The article provides a detailed analysis of the substantive law and procedural aspects of the categorization of constructions, particularly focusing on the requirements for preparing documentation and the specific procedural deviations in the review process of projects within each category by the building authority.

**Keywords:** new building act, categorization of buildings, small structures, simple structures, reserved structures, other structures, substantive building legislation, building regulations, activities in construction.