

# PŘÍCHÁZÍ REVOLUCE ve stavebním právu

Dne 22. 10. 2012 byla zcela v tichosti ve Sbírce zákonů pod číslem 350 vyhlášena novela stavebního zákona, která velmi významně mění celý proces územního a stavebního řízení. Tyto změny přijdou od nového roku.

Novela stavebního zákona se nedotkne pouze účastníků územního či stavebního řízení, ale s novými zpřísněnými požadavky na svou kvalifikaci se musí vyrovnat i samotní úředníci. Změna zákona si tak klade za cíl zpřesnit jednotlivé dosud nejen interpretačně, ale i aplikačně problematické instituty stavebního práva, a dále zvýšit právní a věcnou kvalitu takto vydávaných správních aktů vyšším stupněm vzdělání a odbornosti zaměstnanců stavebních úřadů.

## ZÁSADNÍ ZMĚNY

Jedním z prvotních záměrů novelizace stavebního práva je jeho údajná nekompatibilita se správním řádem zejména v oblasti vydávání zásad územního rozvoje nebo územního plánu, které mají podobu opatření obecné povahy, nebo publikace úředních listin. Touto novelou se předpokládá i snížení administrativní zátěže, z níž často plynuly zbytečné průtahy, a to zejména v případech záměrů, u kterých není nutné posuzovat vliv na životní prostředí. Mezi dalšími změnami lze uvést rozšíření výčtu staveb a stavebních úprav, pro které se územní rozhodnutí, případně stavební povolení již vůbec nebude vyžadovat. Neposlední a víceméně hlavní důvod lze spatřit ve snaze o detailní úpravu původně doplňkových, avšak, jak ukázala praxe, velmi využívaných forem stavebně-povolovacích dokumentů, jako jsou veřejnoprávní smlouvy nebo certifikáty autorizovaného inspektora, jimž bude z větší části tento text věnován.

## VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA VERSUS SPRÁVNÍ ROZHODNUTÍ

Veřejnoprávní smlouva, donedávna hojně užívaná především na úrovni územně samosprávních celků, se úpravou ve stavebním zákoně, jakož i správním řádu dostala do popředí zájmu žadatelů nejen o územní rozhodnutí, ale i stavební povolení. Uzavření takové smlouvy znamená pro budoucího stavebníka jisté časové úspory, ale i vyšší míru flexibility, než je tomu v klasickém stavebním

řízení. Absence bližší zákonné úpravy však nadělala spoustu vrásek nejen samotným tvůrcům vzorových smluv pro stavební úřady, ale následně i právníkům revidujícím platnost a účinnost takového stavebně právního institutu. Nyní bude znění veřejnoprávní smlouvy splňující zákonné požadavky ležet na bedrech žadatele. Ten bude muset předložit spolu s návrhem smlouvy rovněž seznam osob, které by byly účastníky územního či stavebního řízení, dále projektovou dokumentaci stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a v případě veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby nahrazující územní rozhodnutí též doklad prokazující vlastnické, případně jiné užívací právo k nemovitosti, na níž se má stavba uskutečnit.

V souladu s územním řízením se zavádí také povinné zveřejnění návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, jakož i následná publikace oznámení o uzavření smlouvy na úřední desce stavebního úřadu, což má za cíl zvýšit transparentnost tohoto typu územního řízení. Pozměňuje se také lhůta účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Jen pro srovnání: pro standardní územní rozhodnutí hovoří úprava obecně o lhůtě dvou let, která může být delší pouze v odůvodněných případech, avšak o maximální délce pěti let, zatímco v případě veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí je délka účinnosti stanovena v časovém horizontu mezi dvěma a pěti lety, ale lhůta delší dvou let závisí čistě na vůli stran bez uvedeného důvodu.

Co se týče veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby nahrazující stavební povolení, doba její účinnosti je ponechána na současné úrovni délky platnosti stavebního povolení, tedy dvou let, ve kterých musí být stavba zahájena. Nicméně zákonná lhůta účinnosti veřejnoprávní smlouvy nemusí být konečná: lze si zažádat o prodloužení účinnosti, ale je v tom jeden háček. S takovým prodloužením musí souhlasit všechny osoby, které by byly účastníky územního

řízení. Pokud tak například jeden zatvrzelý soused svůj souhlas odmítne dát, jedinou možností je zažádat si o prodloužení ve formě klasického územní rozhodnutí či stavebního povolení.

## ZPŘÍSNĚNÍ PRO AUTORIZOVANÉ INSPEKTORY

Podstatným změnám se nevyhnul ani již zmiňovaný autorizovaný inspektor. Jeho role se nejčastěji uplatňovala ve zkráceném stavebním řízení, které je pro stavebníky atraktivní zejména z hlediska jeho rychlejšího průběhu a celkové flexibility. Výsledkem je certifikát autorizovaného inspektora, který ve všech ohledech plní funkci stavebního povolení. Dosud byla relevantní úprava ve stavebním zákoně uvedena pouze rámcově, což ponechávalo jak stavebníkovi, tak jím vybranému autorizovanému inspektorovi poněkud volné ruce, a v mnoha případech vedlo k jistému využívání právních mezer ku prospěchu obou stran, ale zejména na úkor osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení.

Novelou by se tomuto stavu mělo zabránit a celkový proces řízení zpřísnit a zpřehlednit pro veřejnost. K tomu přispívá i nová povinnost zveřejnit oznámení o záměru stavby povoleném ve zkráceném stavebním řízení na úřední desce příslušného stavebního úřadu. Zákon také nově vymezuje podklady, které musí být autorizovaným inspektorem dodány při oznámení záměru stavby stavebnímu úřadu; přibude jednak povinnost doložit právo stavebníka, jak je tomu v případě klasického stavebního řízení, a souhlas vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení stavby na jejich síť. Co se týče osob, které by byly účastníky stavebního řízení, jejich okruh se také novelizací rozšířil o další významnou, avšak pro stavebníky nepříjemnou skupinu – osoby chránící veřejné zájmy, tedy například různá občanská sdružení.

V neposlední řadě je také třeba poukázat na zpřísnění kontroly splnění podmínek vydání certifikátu autorizovaného inspektora. Dosud tak mohly dotčené osoby podávat své námítky ke stavbě pouze ve svých vyjádřeních a tyto námítky primárně vypořádával sám autorizovaný inspektor. Teprve pokud inspektor selhal, ujal se vypořádávání stavební úřad.

Nyní budou moci osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, namítat udělení souhlasu i následně, ale pouze v případě, že byly „obelhány“ a jejich souhlas směřoval vůči odlišnému projektu, pokud z úřední desky zjistí,

že jsou dotčenými osobami, avšak nikdo je o souhlas nežádal. Stavební úřad nebo dotčený orgán pak může uplatnit výhrady vůči oznámení stavebního záměru, pokud je toho názoru, že nebyly splněny obecné zákonné požadavky pro vydání certifikátu autorizovaného inspektora, nebo tento certifikát neobsahuje podstatné náležitosti. Taková situace má pro stavebníka dopad ve for-

mě odložení právních účinků oznámení záměru stavby a zdržení započítání stavby do doby, než nadřízený stavební úřad námitky nebo výhrady zamítne pro nepřipustnost nebo nedůvodnost. Jestliže však úřad rozhodne jinak, tedy shledá jakoukoliv z námitek nebo výhrad oprávněnou, musí se celý proces schvalování záměru stavby opakovat. Z výše popsaného je zřejmé, že činnost

autorizovaného inspektora ve zkráceném stavebním řízení již nebude tak vyhledávanou službou, jako je doposud, a stavebníci budou spíše dávat přednost veřejnoprávní smlouvě nebo standardnímu stavebnímu řízení. ×

Mgr. Ing. Ivana Otřísalová,  
advokátní koncipient

Mgr. Jiří Bárta, LL.M., advokát a partner  
bpv Braun Partners s.r.o.

## Z církví se stanou REALITNÍ KANCELÁŘE

Vyřešení církevních restitucí pomůže českému stavebnictví a developerům. Nemovitosti v hodnotě 75 miliard korun, které jsou součástí církevních restitucí, budou potřebovat správce nebo nájemce.

Restituce tak představují velkou příležitost pro skomírající české stavebnictví a developery. Je tedy načase už tento dlouhodobý problém vyřešit, protože jediné tak lze zabránit chátrání rozsáhlého mnohamiliardového majetku.

### DO ROKA ZAŽÁDAT

Na požádání o majetek budou mít církve rok, lhůta začne plynout od 1. ledna 2013. Nárok budou uplatňovat u státního subjektu, který s církevním majetkem hospodaří, v drtivé většině jde o Lesy České republiky a Pozemkový fond. Církve budou podle ní muset v každém konkrétním případě prokázat, že nárokovanou věc vlastnily po 25. únoru 1948.

Zákon obsahuje výjimky, podle kterých řada pozemků nebude církvím vydána, i kdyby na ně svůj nárok prokázaly. Jde například o státní pozemky, na kterých přibyla stavba po jejich zestátnění, či pozemky, kde se plánuje stavba dopravní nebo technické infrastruktury. Takové pozemky zůstanou státu.

Od 1. ledna 2013 také bude zrušena blokáce církevního majetku, který nyní patří obcím, krajům a dalším nestátním subjektům. Tento majetek, jehož vlastníkem byla dříve církev, se však církvím také vracet nebude a zůstane ve vlastnictví měst, obcí a dalších subjektů. S blokováním majetkem nemohly obce léta disponovat, nyní se bude moci třeba na obecních pozemcích začít stavět a budou možné čerpat dotace z evropských fondů na tyto dosud blokováné nemovitosti. Od 1. ledna 2013 bude zrušen zákon z roku 1949 o hospodářském zabezpečení církví a náboženských společností státem. Podle tohoto zákona

se nyní 17 církvím a náboženským společenstvem vyplácí ročně celkem přibližně 1,4 miliardy korun, částka je součástí rozpočtu ministerstva kultury. V zákoně o církvích a náboženských společnostech pak bude do budoucna zcela zrušena možnost získat právo na financování ze státního rozpočtu.

Odstřihnoutí církví od státního rozpočtu ale bude postupné. Přechodné období by mělo začít v roce 2013 a trvat 17 let. Za tuto dobu by podle předpokladů měl stát církvím dát celkově 16,997 miliardy korun. První tři roky bude stát na platy duchovních a církevní administrativy přispívat ze svého rozpočtu plnou částkou, tedy 1,445 miliardy ročně, od čtvrtého roku se pak částka každoročně sníží o pět procent. V posledním, sedmáctém roce by církve na platy ještě měly dostat 433 milionů korun, pak už se podle dohodnutého návrhu musejí spolehnout samy na sebe.

### BLOKAČNÍ PARAGRAF

Současný stav dělá starosti mnoha obcím a městům, na jejichž území se nacházejí pozemky, které jsou blokovány, a budovy, o které se nikdo nestará. Podle Svazu měst a obcí České republiky se s problémem nevyřešených církevních restitucí potýká zhruba 1200 měst a vesnic, což je téměř pětina z jejich celkového počtu v Čechách a na Moravě.

Asi nejproslulejším příkladem je Červená Řečice na Pelhřimovsku, kde prakticky všechny volné pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsané ve vlastnictví pražského arcibiskupství. To si nárokuje i místní zámek, který kdysi býval sídlem správy církevního velkostatku. Je téměř

zbytečné dodávat, že kdysi krásná renesanční stavba z 16. století je kvůli nevyřešeným majetkovým vztahům ve velmi špatném stavu.

Zámek by se tak mohl třeba přestavět na hotel s restaurací pro návštěvníky. Šlo by o stamilionovou investici, která by dala práci stavební firmě či firmám a desítkám zaměstnanců. A v budoucnu by tato investice znamenala i další pracovní místa na zabezpečení jeho provozu. Nicméně tuto možnost již více než dvacet let neřešené církevní restituce vylučují.

Velký problém činí i zdejší blokovávané pozemky. Vedení obce by některé z nich rádo odkoupilo na stavební parcely, aby z ní neodcházeli mladí lidé, kteří prakticky nemají šanci postavit si zde dům. Zasiťování těchto pozemků inženýrskými sítěmi by rovněž znamenalo další šanci pro stavebnictví.

Neřešené církevní restituce ochromují také obec Modrá na Moravě, která se nachází blízko významného poutního místa Velehrad, kam ročně míří desítky tisíc návštěvníků.

Zdejší obecní zastupitelstvo plánuje výstavbu parkoviště a točnu pro autobusy, které by tak přestaly zajíždět do obce a ohrožovat poutníky. Má na to i vypracovaný projekt, ale stavět se nemůže, protože pozemky určené na tuto akci jsou blokovávané. A postavit by toho v obci chtěli víc, ale nemohou, volná místa zase nejsou.

Potíže kvůli nevyjasněným církevním restitucím jsou však i na dalších místech České republiky. Tak například ve Vyšším Brodě nemohou mniši tamního cisterciáckého kláštera opravit zdevastovaný objekt bývalého pivovaru v klášterním areálu. Jihočeská vesnice roku 2010 – Čížová na Písecku s 1100 obyvateli, pak nemůže postavit tolik potřebný vodojem za 20 milionů korun.

Obce a města by rády zajistily stavbu bytových a rodinných domů, jenomže kvůli blokováním pozemkům nemohou.

Developerské firmy již mají vytipovaná místa také v hlavním městě Praze, například v Hostivaři, kde by mohly realizovat nové projekty. ×

Ing. Libor Klug,  
ředitel společnosti SAWY Group, a.s.