



INSTITUT SPOLEČNÉHO ŘÍZENÍ O POVOLENÍ STAVBY

● **Jakým způsobem lze rychleji a efektivněji získat potřebná povolení k realizaci stavby? Slyšela jsem o institutu společného řízení o povolení stavby a přý, jde opravdu o výrazné zjednodušení, jako např. u rodinného domu?**

Ve společném řízení se společně projednává vydání územního rozhodnutí a stavební povolení, a to na základě jedné žádosti a společné dokumentace zpracované projektantem. Do společného řízení se integrují i některá další samostatná povolení a stanoviska. Příslušným stavebním úřadem pro vydání společného povolení je úřad příslušný k povolení stavby a u souboru staveb se příslušnost řídí dle stavby hlavní. Ostatní stavební úřady vydávají v rámci společného řízení závazná stanoviska jako dotčené orgány.

SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ

Ve společném řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (popřípadě s výsledkem řešení rozporů), s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavební úřad ve společném povolení současně schvaluje stavební zá-



Mgr. Evelina Weagová, advokátní koncipientka bpv BRAUN PARTNERS

měr, vymezuje pozemky pro jeho realizaci a stanovuje podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanovuje podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě předložených dokladů, by stavební úřad měl rozhodnout do 60 dnů, nejdéle však do 90 dnů ve zvlášť složitých případech. V případě, že stavební úřad nevydá rozhodnutí ve stanovené lhůtě, lze podat žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti k nadřízenému správnímu orgánu, tedy zpravidla ke krajskému úřadu. Tato žádost je jakousi obdobou odvolání. Společné povolení platí, stejně jako stavební povolení, tedy dva roky ode dne nabytí právní moci, není-li z oprávněných důvodů stanovena delší lhůta, nejdéle však pět let. Společné povolení pak pozbývá

platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti.

ZABRÁNIT PIN-PONGU

Dalším opatřením k zamezení nedůvodného prodlužování stavebního řízení je zakotvení povinnosti odvolacího úřadu rozhodnout o odvolání s konečnou platností. Nebude tedy oprávněn rozhodnutí vydané v 1. stupni zrušit a vrátit. Cílem tohoto opatření je zabránění opakovanému projednávání věci, tzv. „úřednímu ping-pongu“.

Existuje rovněž možnost zahájit i společné řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Tímto řízením se stavba umísťuje, povoluje a zároveň je integrováno posouzení vlivů na životní prostředí (EIA). Závazné stanovisko příslušného posuzujícího úřadu (krajského úřadu, nebo Ministerstva životního prostředí) není vydáváno v samostatném postupu, ale v rámci společného řízení. V tomto případě má stavební úřad 90 dnů (resp. 120 dnů ve zvlášť složitých případech) na vydání společného povolení. V praxi však dle našich zkušeností není příliš často využíváno.

EXISTUJÍ I NEVÝHODY

Společné řízení má však i své nevýhody, zejména je potřeba poukázat na případné finanční náklady spojené se změnami projektu vzniklými až během společného řízení, které s ohledem na požadovaný rozsah projektové dokumentace pro společné povolení mohou dosahovat nemalé výše.

NYNÍ JEŠTĚ DOBROVOLNĚ

V současné době je stále ještě čistě na rozhodnutí stavebníka, zda využije některé ze společných řízení, nebo k povolení stavebního záměru bude postupovat po jednotlivých krocích samostatných postupů. Toto nebude od 1. července 2023 možné, jelikož vstoupí v účinnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který počítá výlučně s možností společného řízení nazvaného řízením o povolení záměru. Tento zákon si dává za cíl výrazně přispět k celkovému urychlení stavebního řízení, a to nejen řízením o povolení záměru, ale např. i zakotvením 30denní (výjimečně 60denní) lhůty pro vydání závazných stanovisek a s tím související fikce souhlasu při nedodržení stanovené lhůty, dále pak institucionální reformou stavebních úřadů, spočívající v zavedení Nejvyššího stavebního úřadu, specializovaného a odvolacího stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů a digitalizací stavebního řízení. ■

Mgr. Evelina Weagová,
advokátní koncipientka
bpv BRAUN PARTNERS