



# VĚCNÝ ZÁMĚR

## nového stavebního zákona

● **Jaké hlavní změny by měl navrhovaný stavební zákon přinést a je ho opravdu potřeba?**

Dne 24. 6. 2019 schválila vláda svým usnesením věcný záměr nového stavebního zákona, který pochází z dílny Ministerstva pro místní rozvoj. Úkolem Ministerstva pro místní rozvoj je do 31. 1. 2020 navrhnout jeho konkrétní paragrafové znění, přičemž obsahové změny jsou díky záměru známy již dnes. Záměr lze i přes problematické aspekty, nepochybně možné hodnotit jako pozitivní, neboť komplexní a zejména systematická novelizace stavebního práva je v České republice více než žádoucí. Lze však očekávat, že kompletní paragrafové znění ještě budou provázet poměrně bouřlivé debaty.

**Nejvyšší stavební úřad a nová soustava stavebních úřadů.** Jednou z hlavních změn je zamýšlené zřízení Nejvyššího stavebního úřadu. Podle záměru bude tento úřad „vrcholným správním úřadem s celostátní působností vykonávajícím rozhodovací i metodickou činnost vůči celé státní stavební správě, zajišťujícím digitalizaci stavební agendy, jakož i personální, majetkový a ekonomický

provoz státní stavební správy“ a má tedy převzít dílčí kompetence stávajících ministerstev a dalších ústředních orgánů státní správy v oblasti stavebního práva.

V tomto ohledu je nicméně minimálně překvapivá skutečnost, že Nejvyšší stavební úřad není navrhován jako ústřední orgán státní správy (kterým je mj. například Český úřad zeměměřičský), nýbrž jako faktická součást Ministerstva pro místní rozvoj. Tato skutečnost se přitom stala hlavním terčem kritiky, neboť by se v takovém případě jednalo nejen o nutnou personální i funkční závislost, ale zejména o střet kompetencí v oblasti stavebního práva.

Kromě zřízení Nejvyššího stavebního úřadu však záměr počítá s kompletně novou soustavou stavebních úřadů, pod hlavičkou Nejvyššího stavebního úřadu, kdy cílem je principiální zjednodušení a zpřehlednění současné soustavy, která je i značně organizačně roztržštěná. Tuto skutečnost lze přitom bezpochyby kvitovat.

**Přesun kompetencí dotčených orgánů.** Dotčené orgány a jejich činnost (závazná stanoviska, rozhodnutí či vyjádření) považuje záměr za problematickou, a to z důvodu jejich velkého počtu, roz-

tříštěnosti právní úpravy v této oblasti a údajné systémové podjatosti.

Proto záměr počítá s úplným zrušením části dotčených orgánů a vydáváním jejich stanovisek (např. v oblasti ochrany přírody a krajiny lesa, vody a ovzduší či požární ochrany), přičemž některé dotčené orgány zanechává, ale opět jim zcela odnímá možnost vydávání závazných stanovisek, kterou transformuje na pouhá nezávazná vyjádření. Záměr vydávání závazných stanovisek, rozhodnutí a dalších vyjádření svěřuje zcela do působnosti nové soustavy stavebních úřadů.

Lze proto kvitovat skutečnost, že specializovaní úředníci by měli být úředními osobami samotného stavebního úřadu a měli by se tak přímo podílet na tvorbě rozhodnutí. Bude se tak zřejmě jednat o pouhý přesun, nikoliv přímé zrušení kompetencí na tomto úseku státní správy.

**Automatické vydávání rozhodnutí v případě překročení lhůt.** Záměr nicméně dobře upozorňuje na pomalá stavební řízení, která jsou ovládána pořádkovými lhůtami, s jejichž nedodržením není spojen ex lege žádný následek. Vždyť průměrné stavební řízení (v podobě rozhodnutí o povolení stavby) trvá v České republice déle než v rozvoje- vých částech světa.

Záměr počítá s metodikou, podle které „pokud stavební úřad v zákonné pořádkové lhůtě 30 dnů ode dne zahájení řízení nerozhodne, ani nevyzve žadatele

k doplnění žádosti a nepřerušit řízení, musí rozhodnout alespoň v zákonné propadné lhůtě 60 dnů, jinak dojde prvním dnem po jejím uplynutí k vydání automaticky vygenerovaného rozhodnutí elektronickým systémem stavebního úřadu.“ Ve zvlášť složitých případech se pak lhůta pro vydání rozhodnutí stanoví až na 120 dnů.

Byť je samozřejmě pravdou, že délka řízení o povolení stavby je opravdu kruciólním problémem českého prostředí, není podle mého názoru řešení ve formě automatického generování rozhodnutí o povolení stavby v prvním stupni vhodným řešením. To z toho důvodu, že v případě nastavení modelu s automatickým vydáním rozhodnutí po uplynutí lhůt povede takový systém z logiky věci nejen k ještě laxnějšímu přístupu úředníků, ale zejména bude mít za následek situace, ve kterých může dojít ke schválení takového záměru, který může být nebezpečný či třeba nerespektuje územní plán, což jsou právě mj. hlavní okolnosti, které mají stavební úřady za úkol vyhodnotit. Odvolací řízení proti takovému rozhodnutí pak v podstatě nahrazuje řízení v prvním stupni.

České právní prostředí přitom zná instituty chránící proti nečinnosti. Automatické vydání rozhodnutí po uplynutí lhůty v oblasti stavebního práva tak proto nepochybně představuje rezignaci na činnost a zejména odpovědnost státní správy v tomto úseku.

**Odstranění černé stavby bez možnosti jejího dodatečného povolení.** Poměrně radikálním se jeví úmysl nemožnosti dodatečného povolení černé stavby, se kterým záměr počítá. Například by tak nebylo u staveb, které stavebník nepostavil v dobré víře, možné jejich dodatečné povolení v rámci řízení o dodatečné povolení stavby.

Dobrou víru je přitom nicméně samozřejmě prokazovat stavebník. Je pravdou, že v České republice je řízení o dodatečné povolení černých staveb hojně využíváno. Vázat nicméně dodatečné povolení černé stavby výlučně na dobrou víru stavebníka je podle mého názoru nežádoucí, obzvlášť v situacích, když je realizovaná černá stavba jinak zcela v souladu se zákonnými požadavky, pouze byla vystavěna bez jakékoliv součinnosti se stavebním úřadem. Je přitom nerozhodné, o jakou stavbu jde, zda o kůlnu či přístřešek – v této souvislosti se proto jedná o návrh, který negativně postihne především běžné obyvatele, právní laiky.

**Soudní přezkum územních plánů.** Záměr počítá s transformací územních plánů obcí a krajů z opatření obecné povahy, které může být předmětem pře-

zkumu ve smyslu § 101a a násl. zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, na vyhlášku, tedy podzákonný právní předpis. Zároveň svěřuje pravomoc k přezkumu územních plánů výlučně Ústavnímu soudu.

V tomto případě je nutno připomenout, že Ústavní soud je podle čl. 83 Ústavy soudním orgánem ochrany ústavnosti, přičemž zásadně není oprávněn zasahovat do rozhodovací činnosti soudů, neboť není vrcholem jejich soustavy.

Je-li tedy územní plánování prvkem, které zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), na jehož tvorbě se mj. významně podílí i veřejnost, měla by veřejnost mít i právo domáhat se jeho přezkumu.

Záměr nicméně mj. počítá i s variantou, že by se účast veřejnosti a dotčených osob omezila pouze na podání podnětu Ministerstvu vnitra k provedení dozoru a případnému podání návrhu na zrušení u Ústavního soudu. Takové řešení je nicméně podle mého názoru zásahem do práva na soudní ochranu, jak je garantováno ústavním pořádkem České republiky. ■



Mgr. Adam Stawaritsch, associate  
bvp Braun Partners s.r.o.

#### Poznámky:

Podle posledních zpráv by se nicméně NSS měl skutečně stát ústředním orgánem státní správy – viz ČTK. *Dostalová: Nejvyšší stavební úřad nebude podřízený ministerstvu.* archiweb.cz, 18. 9. 2019, dostupné na <https://www.archiweb.cz/en/news/dostalova-nejvyssi-stavebni-urad-nebude-podrizeny-ministerstvu>.

Správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, a jiné orgány, kterým postavení dotčeného orgánu přiznává zákon (§ 136 odst. 1 správního řádu).

Např. dotčené orgány působící na úseku geologie a hornictví pro důlní díla, dobývací prostory a chráněná ložisková území, v působnosti zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného

bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zejména tedy půjde o Český báňský úřad, obvodní báňský úřad, a Ministerstvo životního prostředí podle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů.

Povinnost rozhodnout ve lhůtě 30 – 120 dnů, dle složitosti (dle ust. § 71 správního řádu, § 87 odst. 4, § 94p odst. 3, § 112 odst. 3 stavebního zákona či § 94y odst. 1 stavebního zákona).

KAŠPÁRKOVÁ, Petra. *Velmi nelichotivý žebříček. Česko patří v povolování staveb mezi nejhorší na světě.* Echo24.cz, 4. 11. 2018. Dostupné na <https://echo24.cz/a/SV97Y/velmi-nelichotiv-y-zebricek-cesko-patri-v-povolovani-staveb-mez-nejhors-i-na-svete>. Srov. i World Bank, International Finance Corporation (IFC): *Doing Business 2019*. Dostupné na [https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingbusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_web-version.pdf](https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingbusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf).

Přezkumné řízení zahájí odvolací stavební úřad z moci úřední nebo na základě podnětu podle obecné právní úpravy v § 94 a násl. správního řádu (správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy) nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumného řízení dozví (§ 96 odst. 1 správního řádu).

§ 80 správního řádu.

Srov. § 18 odst. 1 stavebního zákona – *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích a § 18 odst. 4 stavebního zákona – Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*