

Srovnání návrhu stavebního zákona pro mezirezortní připomínkové řízení a upraveného návrhu

Níže uvádíme srovnání vybraných aspektů návrhu nového stavebního zákona, který byl předložen do mezirezortního připomínkového řízení dne 25. 11. 2019 a poslední dostupné verze upraveného návrhu ze dne 3. 4. 2020. Jde vesměs o aspekty, v nichž se upravený návrh zásadním způsobem odchyluje od věcného záměru zákona.

PŮVODNÍ NÁVRH	AKTUÁLNÍ NÁVRH
<p>Jednotná soustava státní stavební správy Nejvyšší stavební úřad (NSÚ) – krajské stavební úřady (KSÚ) – územní pracoviště KSÚ</p> <p>Hlavní přínosy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ jednotné řízení, metodické vedení, služební odpovědnost úředníků ▪ možnost „sdílení“ úředních osob v rámci integrovaného rozhodování KSÚ ▪ - řešení problému systémové podjatosti 	<p>Soustava rozdělena mezi stavební úřady obcí rozhodující o většině staveb v 1. stupni a státní stavební správu tvořenou NSÚ a KSÚ; navíc zřízeny jako speciální samostatné orgány: Ústav územního rozvoje a Specializovaný stavební úřad pro povolování vyhrazených staveb</p> <p>Hlavní rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obtížné řízení a metodické vedení úředníků obecních stavebních úřadů, rozmělněná odpovědnost ▪ obtížné personální zajištění činnosti SÚ, pokud část úředníků je v pracovním poměru k obcím ▪ - trvá problém systémové podjatosti na úrovni obcí
<p>Integrované rozhodování stavebního úřadu (1 úřad, 1 řízení, 1 razítko)</p> <p>Hlavní přínosy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany jednotlivých veřejných zájmů, v případě možnosti uvážení úřadu možnost vzájemného porovnávání jejich významu ▪ posouzení všech aspektů záměru se odehrává „uvnitř“ řízení o povolení záměru s možností vyjádření všech účastníků řízení, na něž stavební úřad komplexně reaguje ▪ podmínka zásadního urychlení rozhodování 	<p>Princip integrace narušen – není zřejmé, kolik a jakých „razítek“ bude stavebník potřebovat</p> <p>Hlavní rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ z návrhu není zřejmé, které úřady a v jaké formě se budou k ochraně dotčených veřejných zájmů vyjadřovat ▪ v případě vydávání „koordinovaného závazného stanoviska KSÚ“ pro obecní stavební úřady jde o narušení standardní hierarchie v rámci soustavy stavebních úřadů – v odvolacím řízení by koordinované stanovisko KSÚ přezkoumával NSÚ, což je i z hlediska role a kapacit ústředního úřadu zcela nevhodné ▪ pokud zůstanou zachována závazná stanoviska dotčených orgánů v současné podobě, je princip integrace zcela opuštěn ▪ - v každém případě se posouzení dotčených veřejných zájmů ocitá opět „mimo řízení“ – účastníci se k nim mohou vyjadřovat až v odvolání
<p>Automatické povolení záměru v případě nečinnosti stavebního úřadu 1. stupně (nedodržení lhůty pro vydání rozhodnutí)</p> <p>Hlavní aspekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ jde o sporně vnímaný institut, ale dle návrhu z 11/2019 se mělo jednat o pojistku v případě excessu stavebního úřadu 1. stupně (nedodržení lhůty), který by měl být následně řešen po služební linii ▪ překum automatického povolení probíhá jako odvolací nebo přezkumné řízení u nadřízeného orgánu, proti němuž již není další opravný prostředek v rámci správního řízení 	<p>Důsledkem nečinnosti stavebního úřadu 1. stupně je změna příslušnosti – přechod pravomoci rozhodnout v 1. stupni na nadřízený úřad</p> <p>Hlavní rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ je upraveno jako standardní možný postup stavebního úřadu 1. stupně, což přináší možnost zneužití – stavební úřad 1. stupně se takto může zbavit „nepohodlných“ řízení ▪ vzhledem k neexistenci služebního poměru úředníků obecních stavebních úřadů obtížnější postih za nečinnost ▪ riziko zahlcení nadřízených stavebních úřadů (KSÚ)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ řízení se zásadně prodlužuje, protože nadřízený úřad po postoupení věci rozhoduje „od začátku“ jako úřad 1. stupně, proti jehož rozhodnutí je možné odvolání ▪ odvolacím orgánem bude v tom případě NSÚ jako ústřední úřad, což je zcela nesystémové a může vést k jeho zahlcení
<p>Územní plán může stanovit některé územní požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu</p> <p>Hlavní přínos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ posílení práva obcí na samosprávu při územním plánování bez nutnosti udělování výjimky v každém jednotlivém případě 	<p>Pro odchylné řešení v územním plánu vždy nezbytná individuální výjimka</p> <p>Hlavní riziko:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nedostatečná možnost zohlednění o specifického charakteru území a potřeb jednotlivých obcí při územním plánování
<p>Vymezení územních požadavků a požadavků na výstavbu jako obecných základních principů s odkazem na prováděcí právní předpis, od něž je možné se v odůvodněných případech odchýlit</p> <p>Hlavní přínos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ srozumitelné vymezení obecných principů a cílů, k jejichž naplnění má územní plánování a povolování staveb směřovat ▪ - zamezení nutnosti měnit zákon kvůli detailním změnám v technických požadavcích 	<p>Neexistence úpravy územních požadavků, převzetí požadavků na výstavbu ze současných prováděcích předpisů</p> <p>Hlavní riziko:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ neexistence obecných kvalitativních požadavků na veřejný prostor ▪ -obtížné zohledňování konkrétních místních podmínek při povolování záměrů – nedostatek obecných vodítek a naopak příliš detailní regulace společná pro všechny lokality a případy
<p>Rozšíření náhrad za omezení vlastnických práv v důsledku změn v územně plánovací dokumentaci</p> <p>Hlavní přínos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ v souladu s judikaturou je poskytování náhrad rozšířeno i na případy významného omezení zastavitelnosti pozemku nebo dlouhodobého dočasného omezení 	<p>Zachování úpravy poskytování náhrad neodpovídající ústavním požadavkům ochrany vlastnického práva</p> <p>Hlavní riziko:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zachován současný stav poskytování náhrad pouze za některé zásahy (trvalé omezení zastavitelnosti a stavební uzávěry), což neodpovídá požadavkům ústavní ochrany vlastnického práva, jak je vyložila soudní judikatura

Celkové zhodnocení:

- návrh ze dne 3. 4. 2020 se v podstatných aspektech zásadně odchyľuje od schváleného věcného záměru
- návrh nezajišťuje základní princip rekodifikace „1 úřad, 1 razítka, 1 řízení“ a nesměřuje k zásadnímu zrychlení řízení o povolení záměru ani ke komplexnímu posuzování vlivu záměru na dotčené veřejné zájmy
- návrh neřeší problém systémové podjatosti úředníků „obecních“ stavebních úřadů a nezavádí jednotnou, ale naopak rozdílnou soustavu stavební správy
- hrozí zahlcení krajských stavebních úřadů (z důvodu jak nečinnosti, tak nesprávnosti rozhodování stavebních úřadů obcí – KSÚ bude bez možnosti rozhodnutí zrušit a vrátit věc na 1. stupeň a zároveň nebude moci obecní stavební úřady efektivně personálně řídit)
- návrh v části úpravy hmotněprávních požadavků nezajišťuje jejich zjednodušení a zpřehlednění a neumožňuje větší flexibilitu konkrétních řešení s ohledem na místní podmínky a další okolnosti záměru