

## **Připomínky Hospodářské komory ČR k poslední verzi návrhu stavebního zákona**

**Hospodářská komora ČR má po seznámení se s poslední verzí nového stavebního zákona celou řadu připomínek, které upozorňují jednak na nesoulad s věcným záměrem nového stavebního zákona, a dále pak na potlačení základních principů rekonstrukce stavebního práva. Na těchto principech byla ovšem před řadou týdnů nalezena široká celospolečenská shoda.**

S ohledem na partnerskou spolupráci na základě memoranda mezi Hospodářskou komorou ČR a Ministerstvem pro místní rozvoj nepodala zcela záměrně a kolegiálně Hospodářská komora ČR žádné připomínky k návrhu nového stavebního zákona ani změnového zákona, které byly rozeslány do meziresortního připomínkového řízení dne 25. 11. 2019 s cílem dosáhnout předložení návrhů vládě do 31. ledna 2020 podle usnesení vlády č. 448 ze dne 24. 6. 2019.

Bohužel, Ministerstvo pro místní rozvoj nesplnilo vládou stanovený termín předložení návrhu vládě, ale ani prodloužený termín do 28. 2. 2020, ani další prodloužený termín do 30. 4. 2020. Podle dostupných informací návrh v průběhu času zcela změnilo, aniž by takto změněný návrh zaslalo Hospodářské komoře ČR jako povinnému připomínkovému místu.

S poslední verzí textu jsme se mohli seznámit díky spolupracujícím organizacím, oficiálně jsme ji z ministerstva bohužel neobdrželi. Aktuální stav textu je dle našeho posouzení zcela odlišný, výrazně rozsáhlejší a v zásadě i kvalitativně horší, než byl návrh rozeslaný do připomínkového řízení dne 25. 11. 2019. Domníváme se, že čistě úřednickým vypořádáním obdržených připomínek a odstraňováním rozporů bez potřebného nasazení pro hledání kompromisů, došlo k řadě nekoncepčních změn. Tyto změny ovšem vyvolávají celou řadu dalších rozporů s těmi připomínkovými místy, jež s původními návrhy zákonů z meziresortního připomínkového řízení souhlasila.

Vzhledem k tomu, že Hospodářská komora ČR plně podporovala návrh obou zákonů rozeslaných do připomínkového řízení dne 25. 11. 2019, tak každá principiální změna zakládá potenciální rozpor s Hospodářskou komorou ČR jako povinným připomínkovým místem.

K poslední verzi textu nového stavebního zákona (verze MMR 3. 4. 2020) uvádí níže Hospodářská komora ČR alespoň základní okruhy zásadních obecných připomínek, nedostatků a rizik. Nejde tedy o připomínky ke konkrétnímu znění jednotlivých ustanovení, ale o nejpodstatnější rozpoznatelné okruhy slabých míst, pochybení a promarněných šancí návrhu nového stavebního zákona z pera ministerstva.

### **A. Obecně**

- aktuální návrh připomíná minulou „zjednodušující“ novelu MMR za K. Šlechtové (225/2017 Sb.), která měla fatální dopady a vedla k dalšímu zhoršení již tehdy špatného stavu stavebního práva, za které je odpovědné MMR, do současné podoby

- obrovské zbytnění textu – cca 2 násobný rozsah oproti původnímu návrhu zpracovanému experty HK ČR v součinnosti a ve shodě s úředníky MMR, který byl rozeslán 25. 11. 2019 do MPŘ; cca o 100 §§ více než stávající zákon (!)
- množství nových pravidel a regulací, která nebyla s nikým konzultována, neprošla připomínkovým řízením a neodpovídají potřebám praxe ani záměru zkvalitnění a zrychlení řízení ani posílení právní jistoty a zlepšení postavení stavebníka v řízení
- obrovské množství chyb, nedomyšleností a celková nezpůsobilost návrhu k přijetí
- snaha vyhovovat připomínkám bez ohledu na kvalitu a funkčnost návrhu
- pokud by takový návrh prošel, způsobí chaos a další zhoršení beztak katastrofální situace
- výrazné zhoršení situace v Praze, neboť by návrhem došlo ke zrušení PSP bez odpovídající moderní úpravy vycházející z PSP, jak bylo původně zamýšleno

### **Rozpor s věcným záměrem schváleným vládou téměř ve všech podstatných bodech reformy:**

- zjednodušení zákona – **NE**
- zrychlení řízení – **NE**
- posílení právní jistoty – **NE**
- princip 1 úřad-1 řízení-1 razítko – **NE**
- princip integrace dotčených orgánů – **velmi omezeně a nezřetelně, mnohdy vůbec**
- definování veřejného zájmu v územním plánování – **NE**
- posílení postavení samospráv v územním plánování – **NE**
- změna formy vydávání územních plánů z OOP na OZV – **NE**
- modernizace a reforma požadavků na výstavbu, inspirace PSP – **NE**
- jednotný a jediný proces – **NE**
- vymahatelnost lhůt a zamezení průtahům automatickým rozhodnutím v 1. stupni – **NE**
- reforma soudního přezkumu, posílení postavení stavebníka a zamezení obstrukcím – **NE**
- koncentrace a apelace – **narušena nedodržením principu 1 úřad-1 řízení-1 razítko**
- digitalizace – **částečně**
- reforma státní správy – **NE (vzniká hybrid mnoha úřadů samospráv i státu)**

Samostatnou kapitolou jsou vady doprovodných zákonů, z nichž se vytrácí jakákoli pozitivní reforma, MMR v nich nemá žádnou koncepci a upravuje je dle připomínek a zájmů resortů. Princip integrace je zcela nezřetelný, nedomyšlený a chaotický, z návrhů často není zřejmé, v čem vlastně spočívá zamýšlená reforma. Ve skutečnosti jde spíše o snahu o zakonzervování stávajícího stavu a stávajícího postavení dotčených orgánů, na čemž má většina resortů zájem.

## B. Státní správa

- navrženou „reformu“ státní správy lze cum grano salis shrnout bohužel do nejhoršího možného výsledku, typického pro státní správu – vše zůstane jako doposud a přidá se k tomu ještě nová soustava dalších státních stavebních úřadů
- v reakci na požadavky obcí se vytváří hybridní soustava obecních a státních stavebních úřadů s nejasnými vztahy a působností
- stejné požadavky nyní uplatňují kraje a argumentují nesystémovým zásahem
- ústupky si prosadily resorty, což vedlo k rozštěpení obecních stavebních úřadů, speciálních stavebních úřadů a jiných stavebních úřadů do podobného stavu jako je dnes
- vrcholem dezintegrace je zřízení samostatného ÚÚR mimo NSÚ (!)
- zůstává nevyjasněný problém systémové podjatosti
- problém nedostatečné kapacity a kvality úřadů na obcích se nově objevuje i pro stát
- chybí systémové řízení obecních a krajských stavebních úřadů v rámci stavební správy
- řada činností není integrována, chybí odpovědnost za koordinaci, chybí odpovědnost za průtahy a nečinnost
- nebylo dosaženo principu plné integrace dotčených orgánů
- není doloženo kolik úředníků navíc bude tento přístup vyžadovat ani jaké je pokrytí pracovními kapacitami a financemi
- zcela nejasné je řešení většiny dotčených orgánů, které by se měly dle politických dohod přesunout z obecních úřadů do krajské stavební správy, ale návrh to neobsahuje;
- pokud k tomu dojde, budou v krajském stavebním úřadu integrovány DOSS, ale samotný stavební úřad zůstane obci
- pokud k tomu nedojde, zůstává v zásadě stávající stav doplněný navíc ještě novou soustavou státních stavebních úřadů, takže celkový počet úřadů se zvětší
- v každém případě se posouzení dotčených veřejných zájmů podle současného návrhu ocitá, stejně jako za současné úpravy „mimo řízení“, při tom veřejné zájmy nebudou posuzovány v kontextu, ale opětovně odděleně

## C. Územní plánování

- složitější a delší úprava než dnes (!)
- zachování či zhoršení stávajícího stavu
- nevyužitá příležitost pro výraznější reformu a posílení samospráv
- rozpor s myšlenkovým poselstvím nálezu Ústavního soudu ve věci Pec pod Sněžkou, jímž bylo posílení samospráv v oblasti územního plánování
- vypuštění klíčového pravidla, že územní plán stanoví veřejný zájem na využití území, který se pak již znovu nepřezkoumává v povolovacích procesech
- negativní dopad do pořizování nových územních plánů velkých měst, zejm. Prahy a Brna
- zásadní zdržení a zvýšení nákladů pro města pořizující územní plány a jejich změny kvůli nutnosti přepracování dokumentů po veřejném projednání dle nové standardizace
- rozpor s věcným záměrem v otázce formy územních plánů
- absence územních požadavků pro plánování moderních měst a kvalitního veřejného prostoru, které stačilo převzít z PSP a byly ještě ve verzi do MPŘ z 25. 11. 2019

#### **D. Hmotné právo (požadavky na výstavbu)**

- nevyužitá příležitost pro tolik potřebnou výraznější reformu a modernizaci
- v zásadě jde většinou o přebírání současného stavu a přesun obsahu vyhlášek MMR do zákona
- vypuštění moderních územních požadavků na využívání území inspirovaných PSP (kvalitní veřejný prostor, parkování, odstupy staveb, veřejná zeleň atd.)
- vypuštění zjednodušujících změn ve vymezení drobných a jednoduchých staveb
- vypuštění většiny požadavků na podporu zadržování vody v krajině, OZE apod.
- vypuštění principu koordinace a vážení rozporných veřejných zájmů a povinnosti nalézání řešení mezi nimi
- omezení potřebných výjimek reagujících na specifika území a zástavby
- zbytnění technických požadavků omezujících možnosti výstavby

#### **E. Proces**

- opuštění hlavního principu celé reformy 1 úřad-1 řízení-1 razítko
- složité (a v návrhu zatím buď vůbec, nebo velmi nejasně popsané) procesní vztahy mezi množstvím neintegrovaných dotčených orgánů, obecnými stavebními úřady na obcích, obecnou krajskou a nejvyšší státní stavební správou a soustavou speciálních stavebních úřadů
- kombinace nových obecných a speciálních státních stavebních úřadů, zachování většiny obecních stavebních úřadů a případné vyhovění požadavkům krajů na zachování stavebních úřadů a dotčených orgánů na krajských úřadech dosahuje ještě větší složitosti než dnes
- nejasné a pluralitní formy výstupů dotčených orgánů i krajské stavební správy – vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska, koordinovaná závazná stanoviska... opět jde o více procesních forem s nejasnými vztahy než dnes
- nejasnost případných přezkumů podkladových aktů pro rozhodnutí
- mnohokolejnost a roztržitost
- z návrhu dosud zcela nejasné workflow pořizování a vyhodnocování různých podkladů od různých úřadů pro rozhodnutí (není jasné, co ani jakým způsobem má opatřovat stavebník/stavební úřad/krajská státní stavební správa/dotčené orgány)
- rozšíření okruhu účastníků i na oprávněné z věcných práv k sousedním pozemkům
- vypuštění právně vymahatelných lhůt a prodloužení celého procesu vedoucího k rozhodnutí
- vypuštění efektivní ochrany před nečinností schválené ve věcném záměru – vypuštěno promyšlené a dohodnuté automatické rozhodnutí v 1. stupni
- automatický přesun řízení z nečinného obecního stavebního úřadu na krajský stavební úřad, kde ovšem poběží řízení znovu od počátku v 1. stupni, čímž dojde reálně naopak k
- prodloužení řízení
- zahlcení krajské státní stavební správy bez možnosti jakkoli zasáhnout proti nečinným stavebním úřadům na obcích
- přesunu rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím krajské státní stavební správy z celého území na Nejvyšší stavební úřad a zahlcení Nejvyššího stavebního úřadu

## **F. Soudní přezkum**

- nedochází k posílení postavení stavebníka v řízení
- nedochází ke zrychlení soudního přezkumu
- nedochází ke specializaci
- není řešen problém alibistického plošného automatického přiznávání odkladného účinku žalob
- není řešena obrana před zneužíváním práva, podáváním šikanózních žalob a obstrukcemi
- vzhledem ke stavu integrace dochází k značnému oslabení dopadu principu koncentrace a apelace
- neupraveny důsledky incidenčního přezkumu a přetrvává nejistota kvůli možnosti neomezeného rušení územních plánů soudem