

SHRNUTÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od 1. ledna 2018 vstoupil v účinnost zákon č. 225/2017 Sb., zákon, kterým se změnil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (novela stavebního zákona), (dále jen „Novela“), které mají urychlit zdoluhavé povoloovací procesy nových staveb. Developeři a ostatní odborná veřejnost očekávají, že se podaří tento záměr naplnit.

Změny se týkají zejména zjednodušení změn územně plánovací dokumentace, zkrácení lhůty pro napadení územního plánu, prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů, sloučení územního a stavebního řízení, změny okruhu účastníků řízení, změny v možnosti přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů a povolování užívání staveb. Lze předpokládat, že povolování staveb se díky tomu může zkrátit.

Asi největším pokrokem je takzvané koordinované řízení. Na jeho základě bude možné sloučit nyní oddělené územní řízení, stavební řízení i posuzování vlivu na životní prostředí. Původním záměrem Novely bylo vedení jednoho řízení, vydání jednoho rozhodnutí s možností jednoho odvolání a případně jedné žaloby. Tento záměr však nebyl zcela prosazen, a přestože je Novela správným krokem, přináší celou řadu nových výkladových problémů, které bude nezbytné v praxi řešit.

Řada problémů stále přetrvává u výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, a to zejména v souvislosti s výkupem pozemků. Situace se stala neúnosnou a Ministerstvo dopravy České republiky reagovalo návrhem legislativních změn, jejichž podstatou je tzv. předběžná držba pozemků, která umožní zahájit výstavbu před výkupem či vyvlastněním pozemků.

ZJEDNODUŠENÍ POŘIZOVÁNÍ ZMĚN ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Novela upravuje zjednodušený postup při pořizování změn územně plánovací dokumentace (zkrácené postupy pořizování aktualizací, resp. změn územně plánovací dokumentace), čímž dojde k úspoře času.

ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Novela rovněž rozšiřuje tzv. zjednodušené postupy pro určité typy výstavby a dále zavádí možnost sloučení jednotlivých dříve oddělených povolovacích procesů do jednoho řízení (integrovane postupy). Novela upravuje tři nové typy integrovaných postupů, a to:

- územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí (EIA),
- společné územní a stavební řízení,
- společné územní a stavební řízení spojené s EIA.

V důsledku integrovaných postupů dochází k odstranění předchozí duplicity v řízeních. Novela zachovává rovněž (jako možnost) postupovat v samostatném územním řízení a samostatném stavebním řízení, tedy v samostatných neintegrovanech postupech. Investor si bude moci zejména s ohledem na složitost výstavby zvolit, zda bude postupovat samostatnými řízeními, či zda si požádá o vydání integrovaného povolení. Společné řízení lze vést pro jednotlivou stavbu, tak i pro soubor staveb.

Lze předpokládat, že u složitých staveb budou investoři postupovat spíše v samostatném územním a stavebním řízení po předchozím posouzení vlivů na životní prostředí, a to zejména z důvodu úspory nákladů pro případ neúspěšného společného řízení. V takovém případě by bylo nezbytné přepracovat podstatnou část dokumentace, na kterou již vynaložili značné finanční prostředky.

„Hlavním problémem nemovitostního práva nejsou nedostatky legislativy, ale nedostatky při jejím výkladu. Změnit by se tedy mělo především často alibistické, formalistní, nepředvídatelné a pomalé rozhodování (některých) úředníků a soudců.“

Ondřej Hampl, BADOKH

ZMĚNA OKRUHU ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ

Na základě Novely dochází ke změně okruhu účastníků územního a stavebního řízení. Okruh byl dlouhodobě kritizovaným tématem, zejména § 70 zákona č. 114/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, na základě kterého se umožňovalo spolkům, jejichž předmětem činnosti je ochrana přírody a krajiny, aby se přihlásily do územních a stavebních řízení jako účastníci řízení. S výjimkou záměrů vyžadujících posouzení vlivu na životní prostředí EIA se tak spolky mohou účastnit pouze řízení podle zákona o ochraně přírody a krajiny, nikoliv řízení podle stavebního zákona.

ZÁVAZNÁ STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Novelou dochází ke změně v možnosti přezkumu tzv. závazných stanovisek dotčených orgánů, která jsou podkladem pro vydání správního rozhodnutí. Pokud dotčený orgán podle předchozí právní úpravy vydal nesouhlasné závazné stanovisko, nemohl stavební úřad žádosti stavebníka o umístění či povolení stavby vyhovět. Před Novelou bylo možné nezákonné stanovisko měnit nebo případně zrušit v rámci tzv. přezkumného řízení (probíhalo nezávisle na řízení o vydání správního rozhodnutí) nebo až v rámci odvolacího řízení proti finálnímu rozhodnutí, kdy odvolání směřovalo proti obsahu podkladového závazného stanoviska.

Novela upravuje již nový postup, kdy nadále nebude možné přezkoumat závazná stanoviska v rámci tzv. přezkumného řízení a nezákonné závazné stanovisko bude možné zrušit nebo případně změnit až v rámci odvolacího řízení proti vydanému finálnímu rozhodnutí. Po-

kud by bylo vydáno negativní (nesouhlasné) stanovisko dotčeného orgánu ve vztahu k záměru stavebníka nebo pokud by dotčený orgán ukládal stavebníkovi nepřiměřené nebo nezákonné podmínky, nemůže se po Novele stavebník bránit proti stanovisku dotčeného orgánu, ale nejdříve musí stavební úřad zamítnout žádost stavebníka o povolení. A proti tomuto rozhodnutí o zamítnutí žádosti musí žadatel podat odvolání. Tento postup je ve svém konečném důsledku neefektivní, složitý a zdlouhavý.

Novela rovněž rozšiřuje okruh případů, kdy lze vydat pouze závazné stanovisko, nikoli samostatné správní rozhodnutí.

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zavádí se institut tzv. závazného stanoviska orgánu územního plánování k souladu stavebního záměru stavebníka s územně plánovací dokumentací a cíli územního plánování. Před Novelou posuzoval soulad stavebního záměru s územním plánem přímo stavební úřad, a to v rámci územního řízení.

Podle Novelu nebude soulad stavebního záměru s územním plánem ve většině případů posuzovat přímo stavební úřad (který vede řízení), ale tzv. úřad územního plánování (jako dotčený orgán). Úřad územního plánování bude vydávat stanovisko, které bude závazné pro stavební úřad. Takové stanovisko bude mít platnost dva roky. Po uplynutí této doby musí být opětovně prodlouženo.

POVOLOVÁNÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB

Nově dochází rovněž k výrazným změnám povolování užívání dokončených staveb. Kolaudaci budou podléhat pouze stavby, které vyžadovaly podle předchozí právní úpravy vydání kolaudačního souhlasu, a všechny ostatní stavby bude možné užívat po dokončení bez souhlasu stavebních úřadů. Podle předchozí právní úpravy před Novelou platilo, že po dokončení stavby mohl ve většině případů stavebník stavbu začít užívat pouze na základě pouhého oznámení stavebnímu úřadu. U určitých druhů staveb byl vyžadován tzv. kolaudační souhlas.

Po Novele již nebude užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu vůbec aplikováno a stavby, které bylo (podle právní úpravy před Novelou) možné začít užívat po oznámení stavebnímu úřadu (tedy bez rozhodování), může po Novele stavebník začít užívat zcela bez oznamování stavebnímu úřadu. U staveb, k jejichž užívání byl

před Novelou vydáván kolaudační souhlas, bude i po Novele probíhat kolaudace.

Novela zavádí pojmy kolaudační souhlas a kolaudační rozhodnutí. V případě kolaudačního souhlasu se nevede samostatné správní řízení, zatímco kolaudační rozhodnutí je vydáváno ve správním řízení, u kterého je stanoven okruh účastníků řízení.

STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁNY PLATÍ AŽ DO ROKU 2022

Dochází k prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů. Lhůta se prodlužuje do konce roku 2022. Stavební zákon stanovoval povinnost obcí vydat nové územní plány, pokud by k jejich vydání nedošlo do roku 2020, ztratily by původní územní plány platnost.

Původně stanovený termín se ukázal jako nereálný, a Novela tak pouze reaguje na skutečný stav věcí. Tato změna je vítána ze stran měst a obcí a umožňuje v realistickém čase pořídit nové územní plány.

ZKRÁCENÍ LHŮTY PRO NAPADENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Novelou dochází ke zkrácení lhůty pro možnost soudního napadení (přezkum nebo podání návrhu na zrušení) tzv. opatření obecné povahy, kterým se vydávají zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány, a to ze současných tří let na jeden rok.

NÁVRH NOVELY ZÁKONA O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ, VODNÍ A ENERGETICKÉ INFRASTRUKTURY

Ministerstvo dopravy České republiky připravilo novelu zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, v platném znění. Cílem novely je zkrátit dobu přípravy dopravních staveb. Hlavním nástrojem pro zrychlení výstavby je institut tzv. předběžné držby, který umožní zahájit stavbu ještě předtím, než budou vykoupeny nebo případně vyvlastněny všechny pozemky pod budoucí liniovou stavbou.

Územní řízení u vyjmenovaných staveb povede vždy jeden specializovaný stavební úřad v kraji, který celý proces urychlí. Přílohou připravované novely je seznam dálničních staveb, který obsahuje páteřní dálniční síť, hlavní železniční koridory nebo vysokorychlostní tratě.

GABRIEL ACHOUR, VOJTĚCH FIALA
Achour & Partners

ENGLISH SUMMARY

SUMMARY OF LEGISLATIVE CHANGES

- Since January 1, Act No. 225/2017 Coll., which changes Act No. 183/2006 Coll. on Territorial Planning and Building Regulations (Building Act), as amended, and other related acts (the amendment to the Building Act), (hereinafter referred to as "the Amendment"), entered into force, and they should speed up the lengthy new construction permitting processes. Developers and the rest of the professional community expect this intention to be successfully fulfilled.
- The changes are mostly related to the simplification of changes to territorial planning documentation, the shortening of time limits to challenge a territorial plan, lengthening of time limits to create new territorial plans, joining territorial and construction proceedings in one, changes to parties in proceedings, changes to the possibility of reviewing binding opinions of concerned authorities, and permitting building use. It can be assumed that the process of permitting constructions will become shorter.