

Připomínky Svazu měst a obcí ČR
k návrhu stavebního zákona

Předloženému návrhu stavebního zákona předcházelo projednání jeho věcného záměru v mezirezortním připomínkovém řízení. Ačkoliv bylo k tomuto věcnému záměru vneseno velké množství zásadních připomínek, předkladatel setrval na původní koncepci nového stavebního zákona, tedy vyloučení stavebních úřadů ze spojeného modelu veřejné správy, spojení obecných stavebních úřadů se speciálními, zřízení nového státního stavebního úřadu, integraci dotčených orgánů veřejné správy, fikci povolení stavebního záměru, vyloučení zásady dvouinstančnosti stavebního řízení, sjednocení formy všech správních aktů dotčených orgánů na vyjádření, fikci souhlasu dotčeného orgánu státní správy a rozsáhlé digitalizaci. Předkladatel tak zcela opominul všechny zásadní koncepční připomínky většiny připomínkových míst, a to Svazu měst a obcí ČR, dotčených ministerstev, Nejvyššího správního soudu, i Bezpečnostní informační služby, která nový stavební zákon považuje za ohýbání systému nesoucí s sebou riziko korupce. Předkladatel také zcela ignoroval výtky obsažené ve stanovisku předsedkyně Legislativní rady vlády k návrhu věcného záměru stavebního zákona. O nejednotnosti názoru na danou problematiku již na úrovni vlády svědčí i Alternativní návrh Ministerstva vnitra k řešení institucionálních otázek v oblasti stavební správy vnesený právě v rámci mezirezortního připomínkového řízení a dále tímto ministerstvem zpracovaná Dopadová studie: rekodifikace stavebního práva, institucionální změny. V této souvislosti připomínáme, že je to právě Ministerstvo vnitra, a nikoliv Ministerstvo pro místní rozvoj, které dle kompetenčního zákona plní koordinační úlohu v oblasti organizace a výkonu veřejné správy.

Takový postup, při němž předkladatel ignoruje odborné názory dotčených subjektů i bezpečnostních složek a svévolně se snaží prosadit za každou cenu svůj záměr zasahující široké spektrum právních vztahů, je v rozporu s principy právního státu a ohrožuje jeho stabilitu. Navíc lze předpokládat, že záměr, který musí být takto násilně prosazován, vykazuje nízkou kvalitu a v praxi nepřinese kýžený užitek. V této souvislosti nelze ani přehlédnout, že tvůrcem předloženého návrhu zákona není samotné Ministerstvo pro místní rozvoj ale Hospodářská komora prostřednictvím najaté advokátní kanceláře, tedy soukromý subjekt, který zastupuje zájmy podnikajících stavebníků, tedy osob, jejichž zájmem je stavět bez ohledu na ochranu veřejného zájmu a práv jiných subjektů. Celý návrh je tak krajně nevyvážen ve prospěch stavebníka a téměř vůbec nezohledňuje potřebu ochrany veřejného zájmu, naopak se snaží o jeho maximální eliminaci. Taková právní úprava neodpovídá požadavkům na moderní řízení státu, neboť ochrana veřejného zájmu (např. ochrana vod nebo ovzduší) je ve svém důsledku zájmem každého jednotlivce a výše popsany přístup k řešení veřejnoprávních problémů je tak přinejmenším lehkomyšlný.

O nekonceptnosti svědčí i fakt, že zpracovatel paragrafového znění zákona v úvodních ustanoveních nekoordinovaně směšuje řadu pojmů, které nepatří do právní úpravy veřejného práva a zasahuje do občanského zákoníku (např. § 7 odst. 2). Návrh zákona nesystematicky zpracovává některé pojmy, avšak řadu podstatných pojmů ignoruje. Není zřejmý smysl této úpravy, stejně tak snaha o zařazení ustanovení, které svojí podrobností patří do prováděcích předpisů. Není zřejmý důvod náhodného výběru některých pravidel z prováděcích předpisů

a důvod, proč jsou jiná pravidla opomíjena, např. úprava „stavebního práva hmotného“, která je nekoncepční snahou o zakotvení hmotného práva v návaznosti na výtky předsedkyně Legislativní rady vlády k návrhu věcného záměru stavebního zákona.

O jasném cíli prosadit záměr bez ohledu NA jeho negativa svědčí i účelové vypořádání některých připomínek, resp. úprava textu návrhu tak, aby bylo vůči některým připomínkám učiněno vstřícné gesto, aniž by byla vyřešena podstata problému např. povinný přezkum rozhodnutí v konkrétních věcech (§ 111 odst. 2.)

Z hlediska vyhodnocení finančních dopadů se předkladatel mylí, když tvrdí, že v optimálním případě by mělo dojít pouze k přesunům prostředků napříč jednotlivými kapitolami z důvodu vykompenzování přesunu agendy z územních samospráv na státní správu, nikoliv o navýšení jak prostředků, tak agendy. Finanční příspěvek státu na výkon státní správy totiž dlouhodobě nepokrývá reálné náklady, které obce a kraje hradí za výkon státní správy. Také s ohledem na zcela jinou koncepci povolovacích řízení, kdy není vyhodnocen nárůst nebo pokles správních úkonů stavebních úřadů v budoucnu, nelze za dané situace ani stanovit finanční náročnost nově vykonávaných stavebních agend. Nedostatečné vyhodnocení dopadů je v rozporu s Legislativními pravidly vlády. O negativním finančním dopadu hovoří i Ministerstvo vnitra v Dopadové studii: rekonstrukce stavebního práva, institucionální změny.

O malé sebereflexi předkladatele svědčí i navrhovaná účinnost k 1. 1. 2022, tedy za dva roky, během nichž má dojít k rozsáhlé digitalizaci postupů stavebních úřadů a k fyzickému zajištění oddělení stavebních úřadů a části dotčených orgánů, mají být zajištěny prostory, materiální a technické vybavení a také delimitace, příp. nábor nových zaměstnanců (především obslužných profesí), v celkovém přibližném počtu 13 tisíc osob.

Ačkoliv lze se základní ideou návrhu zákona, tedy urychlením a zjednodušením stavebních řízení, souhlasit, nelze souhlasit se způsobem, jakým má být tohoto cíle dosaženo.

Všechny vytykané nedostatky tak činí návrh zákona, který si klade za cíl reformu rozsáhlé části veřejné správy, neprojednatelným.

Svaz měst a obcí ČR (dále jen „Svaz“) překládá k výše uvedenému návrhu následující **připomínky**:

I. Obecné připomínky

1. K systému stavebních úřadů

Teoretická šance na úspěch reformy organizační struktury stavebních úřadů může přijít pouze na základě spolupráce se samosprávami. Bez poskytnutí materiálního zázemí samosprávami, nemůže v takto krátkém časovém horizontu přijít pozitivní výsledek. Pakliže by mělo dojít k navrhovanému řešení systému stavebních úřadů mělo by vzejít z jednání vlády a samospráv a mělo by mít podporu většiny parlamentních stran, protože jde o zásadní reformu v horizontu desetiletí.

Pokud má stavební zákon nabýt účinnosti k 1. 1. 2022, lze důvodně pochybovat o tom, že stát je schopen efektivně vytvořit podmínky personální a materiální pro vznik nové soustavy

stavebních úřadů bez využití stávajícího materiálního zázemí na obcích a krajích. Během 2 let by stát měl fyzicky vytvořit soustavu 210–270 nových poměrně rozsáhlých budov stavebních úřadů a stavebních archivů, které budou muset být vybaveny novou výpočetní technikou, nábytkem, nová soustava bude potřebovat nová auta, softwarové vybavení atd.

2. K personální stránce reformy

Pozornost se upírá na zákon a jeho kvalitu, ale podceňují se hrozby personálních rizik reformy. Problém je již dnes především v personálním obsazení stavebních úřadů. Na každého pracovníka jsou kladeny poměrně vysoké odborné nároky a tato profese při vedení složitějších řízení již vyžaduje potřebu právního vzdělání.

Zcela jistě dojde při transformaci k personálním ztrátám oproti stávajícímu stavu a návrh neobsahuje řešení této personální hrozby, která může být jedním z faktorů, který způsobí, že v roce 2022 (nebo i dříve) začne kolaps povolování staveb v ČR.

3. K důvodové zprávě

Domníváme se, že by zvláštní část důvodové zprávy mohla být podrobnější, neboť zvláštní části důvodových zpráv v praxi velmi pomáhají při aplikaci zákona a čím podrobnější důvodová zpráva, tím je pak méně praktických problémů (většinou). Zvláště to pak platí pro nový kodex.

4. K územnímu plánování

Od 1. 1. 2007 je účinný stavební zákon, dle kterého města a obce pořídily nové územní plány a regulační plány za nemalé finanční prostředky, nový stavební zákon znamená, že města a obce budou muset navíc vkládat další finanční prostředky do úpravy těchto dokumentací, aby vyhovovaly novému stavebnímu zákonu.

Přesun kompetencí pořizování územně plánovací dokumentace na státní stavební úřad znamená ve výsledku navýšení počtu pracovníků, kteří se budou agendou územního plánování zabývat vzhledem k tomu, že města budou muset zajistit posílení fungování této agendy ve vztahu k samosprávě.

V této souvislosti:

- a) Je nezbytné v souladu s ústavním právem obcí na samosprávu a s věcným záměrem rekodifikace stavebního práva, deklaruujícím potřebu posílení postavení obcí v oblasti územního plánování, takové posílení práv obcí, které zohlední a zajistí autonomii jejich územní samosprávy,
- b) je nutné skutečně posílit postavení obce z pouhého účastníka v pořizování a projednávání ÚPD, pořizování ÚPP a v řízení o povolení na úroveň ekvivalentní k postavení dotčených orgánů a vlastníků infrastruktury; současné znění zejména části 4 územní plánování je v rozporu zejména s § 3, § 4 a § 24 návrhu zákona a v rozporu s právem obcí na samosprávu,
- c) je třeba skutečně posílit roli obcí v části územního plánování, především pořizováním územně plánovací dokumentace (ÚPD) a územně plánovacích podkladů (ÚPP) ve vlastní působnosti; stavební úřad může plnit roli pořizovatele na základě žádosti příslušné obce,

- d) je nutné podpořit pořizování, užívání a vyhodnocování územních studií ve vlastní působnosti obcí jako důležitého nástroje obcí pro správu území; neomezovat termínově uložení zpracování územních studií a regulačních plánů jako podmínky pro rozhodování ve vybraných plochách a koridorech ÚPD,
- e) je třeba zásadně revidovat předepsaný obsah a standard datového obsahu a jeho strukturování ÚPD v přílohách zákona; obsah ÚPD stanovit pouze rámcově přímo v zákoně; v ideálním případě nevytvářet přílohy a vyhlášky a definovat vše podstatné zákonem,
- f) je nutné rozšířit právo odchýlného stanovení územních požadavků na využití území v ÚPD od těch obecných požadavků hmotného práva, které jsou v rozporu se stanoveným charakterem území v ÚPD obce,
- g) je vhodné umístit Nejvyšší stavební úřad v jiném městě než Praze z důvodu decentralizace a posílení neutrality v rozhodování,
- h) je třeba na základě pozitivních zkušeností doplnit možnost definovanou v současném stavebním zákoně – zkrácený postup pořizování změny územního plánu, nevyžadující zpracování variantních řešení. Navrhovaný postup významně prodlouží a zhorší stávající možnosti dle současného zákona. Ustanovení § 43 odst. 7 není plnohodnotnou kompenzací – zkrácený postup pořízení by si zasloužil samostatné ustanovení, včetně snížení požadavků na obsahovou stránku změny (např. nevyžadování zadání, ale pouhý úkon neformálního „obsahu změny“)

5. K řízení o povolení

Požadujeme skutečně posílit postavení obce (ve smyslu § 35 zákona o obcích) z pouhého účastníka řízení na úroveň ekvivalentní k postavení dotčených orgánů a vlastníků infrastruktury (vytvořit kategorii specifického veřejnoprávního vyjádření obce jako neopominutelného podkladu v řízení).

Změnit postavení obce/města, které je nyní v roli účastníka řízení, aby

- a) obec mohla více ovlivnit vzhled města a staveb (vliv na § 4 Ochrana veřejných zájmů, kam požadujeme doplnit oblast vzhledu a funkčnosti města, charakteru zástavby a uspořádání lokality, vliv na § 81 Projektová dokumentace odst. 2, kde je třeba doplnit, že součást PD musí být rovněž architektonické a hmotové řešení stavby, vliv na § 96 Návrh na povolení záměru, odst. 2, požadujeme, aby stavebník k návrhu na povolení záměru musel doložit rovněž vyjádření obce);
- b) zvolení zástupci obce (příp. pověřené organizace) měli přístup k PD (vliv na § 19 Přístup do evidencí);
- c) obec měla adekvátní dobu na vyhodnocení záměrů (vliv na § 98 Vyrozumění o zahájení řízení, odst. 3). Pro zodpovědné posouzení všech záležitostí jako je umístění stavby, architektura, řešení navazujících veřejných prostranství, dopravní náležitosti apod. je 15 dnů nedostatečná lhůta;

- d) v rámci zákona s odkazem na § 100 Vyjádření a připomínky odst. 2 - *Účastník řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu se může vyjádřit k záměru pouze v rozsahu přímého dotčení svých práv* je nutno definovat práva obce s ohledem na výše uvedené požadavky. Obci je nutné jmenovitě přiřadit veřejný zájem ve vztahu ke vzhledu a funkčnosti města, charakteru zástavby a uspořádání lokality.

6. Ke struktuře zákona ve vztahu k hmotnému právu a navazujícím předpisům

Je nezbytné:

- a) omezit samostatné vyhlášky (např. viz § 59 odst. 2 návrhu zákona) a maximálně je integrovat do těla stavebního zákona, zejména technické požadavky na stavby a obecné požadavky na využití území;
- b) rozšířit právo odchylného stanovení územních požadavků na využití území v ÚPD od těch obecných požadavků hmotného práva, které jsou v rozporu se stanoveným cílovým charakterem území v ÚPD obce ve smyslu § 59 odst. 3 návrhu zákona;
- c) zásadně revidovat předepsaný standard, obsah a strukturování ÚPD v přílohách zákona; formu a obsah ÚPD stanovit přímo zákonem; zákonná definice územního plánu má být, podobně jako doposud, uvedena přímo v textu zákona, a to podobně obecně jako doposud.

7. K dotčeným orgánům

Návrh stavebního zákona dotčené orgány vymezuje pouze v ustanovení § 27 v rámci územního plánování. Pojem dotčené orgány se však objevuje v rámci jednotlivých ustanovení v celém rozsahu návrhu stavebního zákona, tedy např. i pro stavební řízení, kde vymezení dotčených orgánů zcela chybí. Návrh stavebního zákona v tomto směru působí nesrozumitelně a v určitých případech není zcela zřejmé, jaké dotčené orgány mají právo činit určité úkony (přitom ve zvláštních zákonech podrobná úprava chybí).

Např. není smysluplné, proč je v § 27 odst. 2 uvedeno, že dotčené orgány vydávají stanoviska, jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území, když jednotlivé kompetence mají být vymezeny ve zvláštních zákonech a návrh stavebního zákona toto upravuje nad rámec. Vystává otázka, proč k územnímu plánování existuje zvláštní ustanovení pro dotčené orgány k vydávání závazných stanovisek, když v rámci stavebního řízení toto speciálně upraveno není, přitom dotčené orgány rovněž vydávají závazná stanoviska i pro stavební řízení. Dle stavebního zákona dotčené orgány taktéž vydávají vyjádření. Není pak zcela zřejmé, kterých dotčených orgánů se určitá ustanovení návrhu stavebního zákona dotýkají a jaké mají kompetence (sporná ustanovení jsou zejména § 27 odst. 1 a 2, 29 odst. 5, § 38 odst. 2, § 47 odst. 2 návrhu stavebního zákona). Výslovný rozpor je například mezi ustanovením § 27 odst. 2 návrhu stavebního zákona, kde je stanoveno, že dotčené orgány vydávají stanoviska pro územně plánovací dokumentaci a změnovým zákonem, konkrétně částí dvacátou čtvrtou, Změna zákona o integrovaném záchranném systému, čl. XXIV bod 5, kde je stanovisko k územním plánům obcí nahrazeno vyjádřením, s tím souvisí také bod 7. Dále ustanovení § 29 odst. 5 a § 38 odst. 2 návrhu stavebního zákona

jsou zcela zavádějící, neboť se zde hovoří naopak pouze o vyjádřeních. Navíc ponechání libovůle dotčených orgánů vydávat vyjádření ve slově „mohou“ ohrožuje právní jistotu v postupech dotčených orgánů.

8. K soudnímu přezkumu

Je nutné omezit rozsah soudního přezkumu předvídatelnějšími parametry, které už byly dosavadní judikaturou NSS judikovány, avšak řadou nižších soudů naprosto nejsou respektovány – soudy nerespektují odbornost a složitost tématu a nezřídka náročnou dokumentaci svými úvahami prakticky „přeprojektovávají“.

Judikatura Nejvyššího správního soudu, kterou by bylo vhodné promítnout do textu soudního řádu správního, neboť řada nižších soudů ji nerespektuje a územně plánovací činnost se tak stává značně nepředvídatelnou:

- a) Z rozsudku NSS č.j. 2 As 81/2016–190 a doprovodné tiskové zprávy: „Není možné zajistit rozvoj ku prospěchu všech za současné záruky dosavadních standardů života pro všechny, kterých se územní plány týkají. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými.“ Rozhodnutí o rozložení zátěže v rámci určitého území je v podstatných ohledech politickou otázkou a že soudní moc má být v zásadách do územního plánování zdrženlivá. „Máme kontrolovat, zda se politika nedopouští excesů a svévole a zda zátěž nedopadá na některé jednotlivce nepřiměřeně. Ale uvnitř těchto mantinelů musí rozhodovat politici“.
- b) Sp. zn. 4 AOs 1/2012: „je třeba dbát zásady minimalizace soudních zásahů do územně plánovací dokumentace. Podle této zásady soud toliko přezkoumává, zda posouzení má zákonem požadované náležitosti, zda je srozumitelné a logicky konzistentní a zda bylo zohledněno v navazujících rozhodovacích procesech. Správní soudy nejsou povolány k tomu, aby hodnotily odbornou stránku věci, neboť takový přezkum jim nepřísluší; odborné posouzení věci a volba konkrétního řešení je na pořizovateli územně plánovací dokumentace a osobách, které k tomu disponují odpovídajícím vzděláním a erudicí a které pořizovatel zpracováním odborných podkladů pověřil.“
- c) Sp. zn. 6 As 174/2015–72: Je třeba posuzovat i z pohledu proporcionality mezi namítanou nezákonností a důsledky případného vyhovění návrhu v podobě zásahu do práva na samosprávu a zásahu do zájmu samosprávného celku na rozvoji vlastního území.

V řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. soud hodnotí opatření obecné povahy jako celek. K jeho zrušení by měl přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku. Zrušení napadeného opatření obecné povahy nastupuje tehdy, když pochybení správního orgánu překročila mez, kterou je možno vzhledem k celkové komplikovanosti řízení a s přihlédnutím k povaze rozhodované věci považovat za ještě přijatelnou. K překročení takové meze může dojít jediným závažným pochybením stejně jako větším počtem relativně samostatných (povětšinou procesních) pochybení, která by mohla být jednotlivě

vnímána jako marginální, ale ve svém úhrnu představují podstatný zásah do veřejných subjektivních práv navrhovatelů.

- d) Sp. zn. 2 Ao 2/2007: Harmonie v území může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.

9. K digitalizaci a zrychlení povolování staveb

Dalším cílem nového stavebního zákona je zrychlení stavebního řízení jednak digitalizací řízení, jednak zakotvením závazných lhůt.

Digitalizace nezrychlí stavební řízení, a to z toho důvodu, že zdaleka ne všichni účastníci řízení mají datové schránky, bude se proto i nadále doručovat poštou, případně veřejnou vyhláškou. V případě, kdy si účastníci poštu nepřebírají, čekají úřady na informace o doručení (vrácení doručenek) i 15 dnů – pokud úřad vyrozumí o zahájení řízení a pak nařizuje ústní jednání, nelze o návrhu rozhodnout do 60 dnů. Tato lhůta bude běžně z těchto důvodů prodlužována, mimochodem usnesením, které je doručováno pouze stavebníkovi. Z jakého důvodu se o neprodloužení řízení neinformují ostatní účastníci řízení není jasné. Dle našeho názoru by o takovém úkonu měli být informováni, jinak je porušena zásada rovnosti účastníků řízení.

Požadavky na odůvodnění rozhodnutí jsou již dnes velmi rozsáhlé, stavební úřad musí do rozhodnutí zahrnout závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a vypořádat všechny námítky (tzn. každou přepsat a odůvodnit její vypořádání). K tomu bude ještě sám vypořádávat a porovnávat veřejné a soukromé zájmy. To vše v pevně stanovených lhůtách. Pokud to nestihne dojde k automatickému povolení záměru.

Pokud bude projektová dokumentace pouze v digitální podobě, jak bude za účelem nahlížení do spisu zpřístupněna účastníkům řízení, kteří nemají ani počítač ani internet?

10. K prováděcím předpisům

Řada podstatných úprav má být řešena prováděcími předpisy (např. vymezení kontaktních míst). Některé mají zcela zásadní charakter, přesto však nebyly k žádnému prováděcímu předpisu spolu s návrhem zákona předloženy alespoň teze, což se jeví jako zásadní nedostatek, neboť bez znalosti alespoň tezí a principů vyhlášek nelze připomínkovat a následně schvalovat zákon.

11. K § 2 (Změny v postavení dotčených orgánů)

Návrh stavebního zákona počítá s integrací dotčených orgánů do nově vzniklé soustavy státní stavební správy. Jedná se o dalekosáhlou koncepční změnu, která se jeví problematičtější zejména u orgánů vykonávajících mimo státní správu na úseku stavebního zákona i další státní správu,

případně samosprávu. Dojde tak k praktickému vyprázdnění výkonu státní správy na obecních a krajských úřadech.

Nadále se nepočítá s vydáváním závazných stanovisek úřadu územního plánování jako dotčeného orgánu pro řízení podle stavebního zákona. Tímto dochází k zásadnímu omezení jejich pravomoci. Podle návrhu stavebního zákona budou výstupy dotčených orgánů pouhou nezávaznou součástí interní komunikace, tedy ani ne podkladem pro vydání rozhodnutí.

Postup nemá být ani součástí spisu ve věci. Takový proces je dle našeho názoru netransparentní a vytvářející podmínky pro libovůli. Postavení dotčených orgánů je návrhem degradováno. Tím, že se nebude jednat o podklad pro vydání rozhodnutí, dochází mimo to i k omezení práv dotčených osob, které se z toho důvodu nebudou moci seznámit s důvody vydání rozhodnutí.

Dle důvodové zprávy k návrhu stavebního zákona dochází k posílení významu nástrojů územního plánování, když tato *„je závazná pro rozhodování a další činnosti v území a při povolování záměrů již nemá být možné znovu přezkoumávat obsah územně plánovací dokumentace ani samotnou přípustnost záměrů v ní obsažených.“*. Není zjevné, v čem spočívá deklarované posílení, když i podle současné právní úpravy je územně plánovací dokumentace závazná pro rozhodování v území (§§ 36 odst. 5, 43 odst. 5 a 61 odst. 2 stavebního zákona).

Ustanovení § 2 odst. 1 až 3 nejsou ničím jiným než likvidací nezávislých dotčených orgánů v případě povolování staveb nejen v případě ochrany životního prostředí, a to de iure i de facto.

Vzhledem k výše uvedenému je zcela legitimním návrhem v souladu s celoevropskými trendy v oblasti ochrany životního prostředí a zejména v souladu s principy prosazovanými v naší zemi minimálně od roku 1989 zachovat institucionálně nezávislé orgány ochrany životního prostředí a odmítnout snahu jejich působnost převést pod hierarchicky organizované centralizované stavební úřady. Legislativně to znamená, že všude tam, kde dochází ke změně úpravy složkových zákonů v oblasti práva životního prostředí z důvodu snahy o převod orgánů ochrany životního prostředí do systému státní stavební správy, tj. zejména orgánů ochrany přírody, orgánů státní správy lesů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, vodoprávních úřadů, orgánů ochrany ovzduší, orgánů odpadového hospodářství a řady dalších, je nutné takovou úpravu odmítnout (týká se především navrhované úpravy § 4 odst. 5 zákona, § 8 odst. 6, § 12 odst. 2, § 37 odst. 3, § 43 odst. 3, § 44 odst. 2, § 45b odst. 2, § 45c odst. 3, § 45e odst. 3 a § 56 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., navrhované úpravy § 14 odst. 12, § 16 odst. 1 a § 17 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., navrhované úpravy § 9 odst. 10 zákona č. 334/1992 Sb., navrhované úpravy § 8 odst. 3, § 14 odst. 1, § 16 odst. 1, § 17 odst. 3, § 30 odst. 1, § 39 odst. 2 a § 59 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., navrhované úpravy § 10 odst. 3 a § 11 zákona č. 201/2012 Sb., navrhované úpravy § 11 odst. 8, § 13 odst. 7 a § 14 odst. 2 zákona č. 185/2001 Sb., a v menší míře i ostatních zákonů v oblasti práva životního prostředí).

V rámci nutného urychlení povoloovacího řízení je možné navrhnout úpravu, která dosavadní pravomoc orgánů ochrany životního prostředí a jejich institucionální nezávislost zachová, a přitom legislativně povolovací proces zrychlí a to tak, že budou i nadále vydávat závazná stanoviska pro účely umístování a povolování staveb, nicméně se tak může dít v přiměřené a pevně stanovené časové lhůtě, tj. do 30 dnů. Lze si i představit úpravu, která bude vydávání

těchto stanovisek upravovat tak, že tato stanoviska bude příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností vydávat formou koordinovaného závazného stanoviska do 60 dnů od podání žádosti, pouze v případech, kdy z objektivních důvodů, které bude muset úřad obhájit, toto nebude možné (například vyžádání si posudku) se tato lhůta přiměřeně prodlouží.

Obdobné platí i pro oblast státní památkové péče. Státní památková péče funguje ve veřejném zájmu. Obáváme se, že její zrušení jako dotčeného orgánu státní správy a včlenění do krajského státního stavebního úřadu bez jakékoliv jasně definované autonomie, by ve svém důsledku mohlo vést k upozadění tohoto veřejného zájmu, ne-li dokonce k jeho potlačení (dle názoru konzultantů je záměr v rozporu s Úmluvou o architektonickém dědictví Evropy, kterou je ČR vázána). Z pohledu památkové péče je rovněž problematický automaticky generovaný souhlas v případě nečinnosti stavebního úřadu, to by mohlo v případě cenných památek znamenat velké škody.

Stávající vykonávaná agenda památkové péče má být rozdělena na 2 části. Prozatím však není jasné, v jakém rozsahu má být agenda integrována do zamýšleného krajského státního stavebního úřadu. Spekuluje se o dvou variantách, první předpokládá integraci agendy týkající se ochranných pásem památkových rezervací a národních kulturních památek (tj. cca 5-10 %), druhá varianta pak zahrnuje veškerou agendu, ke které se nyní vyjadřují stavební úřady (cca 60 %). Rozdělení agendy památkové péče na dvě části považujeme za zbytečné znehlednění pro veřejnost (žadatelé by nevěděli, na které památkáře se mají obracet). Rozdělení agendy by pravděpodobně vedlo také ke snížení odborné úrovně pracovníků. Odbornou úroveň posiluje vytváření kompaktních specializovaných pracovišť, nikoliv jejich rozdělování. Nadto problematiku nálezů (§ 146) má nově řešit stavební úřad, resp. tento má stanovit podmínky k ochraně nálezů, což je však v rozporu s jeho odborností.

12. K § 3 (Vážení zájmů)

Navrhovaná právní úprava vytváří podmínky, za nichž bude možné rezignovat na ochranu veřejných zájmů. Je možné uspokojit i soukromý zájem, který bude rozporný se zájmy veřejnými. Zákon stanoví, že se tento postup může uplatnit v odůvodněných případech, čímž zjevně nepřispívá ani k vytvoření ustálené praxe správních orgánů, ani k právní jistotě adresátů.

13. K § 5 (Stavba a záměr)

Vymezení okruhu drobných staveb, které nepodléhají povolení stavebního úřadu, je široké, takže existuje obava, že v praxi nebude zajištěna např. ochrana nezastavěného území a krajiny dle § 23 vzhledem k tomu, že mezi drobné stavby patří dle návrhu přílohy č. 1 mimo jiné stavby pro rekreaci do 40 m² zastavěné plochy a do výšky 5 m.

14. K § 26 (Působnost ve věcech územního plánování)

Navrhovaná právní úprava počítá stejně jako ta současná při pořizování územně plánovací dokumentace s ingerencí státní správy i samosprávy. Dle současné právní úpravy zajišťuje jejich propojení určený zastupitel. Dle návrhu stavebního zákona bude výkon státní správy i na úseku územního plánování příslušet nově vytvořené soustavě stavebních úřadů. Tím může dojít

k omezení vzájemné diskuse mezi pořizovatelem územně plánovací dokumentace a schvalujícím orgánem, čímž mohou vznikat další problémy (mj. častější zamítání nebo vrácení územně plánovací dokumentace pořizovateli).

15. K § 28 (Změny týkající se územně plánovacích podkladů)

Navrhovaná úprava upouští od jakéhokoli projednání územně analytických podkladů se samosprávami. Podle důvodové zprávy je „*úprava pořizování územně analytických podkladů celkově stručnější, neboť již nebude realizována primárně vůči stovkám územních samosprávných celků jednajících v přenesené působnosti, ale vůči přímo podřízeným stavebním úřadům.*“. Dle současné právní úpravy jsou územně analytické podklady povinně projednávány. Účelem bylo seznámit obce jako územní samosprávné celky nadané samosprávou se zjištěnými problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, týkajícími se území dané obce (tj. v samostatné působnosti).

Negativně hodnotíme také změnu v závaznosti územně analytických podkladů, když je navrhováno, že půjde pouze o nezávazné odborné a informační podklady. Jejich smysl a účel se tak razantně snižuje.

16. K §§ 34–36 (Změny forem činnosti nástrojů územního plánování)

Návrh stavebního zákona počítá se změnou právní formy nástrojů územního plánování z opatření obecné povahy na obecně závazné vyhlášky. Jde tak o návrat k právní formě, se kterou počítal zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jedná se o další velkou koncepční změnu, která nepřispívá ke stabilitě a bude díky ní nutné vytvářet zcela novou správní praxi. To nepřispívá ani právní jistotě adresátů veřejné správy.

Obecně závazná vyhláška jako forma nástrojů územního plánování byla přitom častým předmětem kritiky. K tomu se vyjadřuje např. důvodová zpráva ke správnímu řádu takto: „*Nově je po vzoru zahraničních právních úprav definován i institut opatření obecné povahy, což je zvláštní typ úkonu správního orgánu vůči neurčitému počtu dotčených osob, který leží na pomezí mezi správním aktem a právním předpisem. Cílem zavedení tohoto institutu je dát dotčeným osobám alespoň minimální práva, jak to vyplývá z celkového trendu demokratizace veřejné správy a jak se již stalo v některých zvláštních úpravách (srov. schvalování územně plánovací dokumentace podle stavebního zákona).*“.

Forma obecně závazné vyhlášky tato minimální práva dotčeným osobám nedává. Jedná se o jedno z nejvýznamnějších omezení práv dotčených osob. Na základě dlouhodobé a ustálené judikatury správních soudů lze mít přitom jednoznačně za to, že územní plán je nejen z formálního hlediska, ale zejména z materiálního opatřením obecné povahy.

Na závěr k tomu lze pouze upozornit, že Ústavní soud ve své praxi již přistoupil k tomu, že akt zákonem předpokládaný za nařízení shledal v materiálním smyslu za opatření obecné povahy (nález Ústavního soudu ze dne 18. listopadu 2010, sp. zn. Pl. ÚS 14/08).

17. K §§ 51–53 (Dobrovolná plánovací smlouva)

Návrh stavebního zákona uzákoňuje uzavírání smluv o spolupráci mezi obcí a investorem způsobem, který je pro samosprávu silně nevýhodný, a dokonce zasahuje do veřejnoprávního působení obcí a měst (do výkonu veřejné správy a mocenského rozhodování) prostřednictvím čistě soukromoprávních ujednání. Dle návrhu se obce budou moci za úplatu poskytnutou developerem zavázat k tomu, že určitým způsobem změní svůj územní plán nebo naopak, že po určitou dobu nezmění svůj územní plán apod.

Obecně lze návrh považovat za nesystémový, neboť zcela popírá tradiční rozdělení českého práva na veřejné a soukromé právo. Plánovací smlouvy jsou smlouvami čistě soukromoprávními a skrze ně se samospráva nesmí zavazovat k určitému způsobu výkonu veřejné moci. Soukromoprávní smlouvy uzavírají obce v rámci svého postavení jako právnické osoby soukromého práva, kdy dle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod mohou stejně jako ostatní subjekty soukromého práva činit vše, co není zákonem zakázáno a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Naopak v rámci výkonu veřejné moci, v rámci mocenského působení samosprávy (tj. v procesu územního plánování) rozhodují o právech a povinnostech (což je proces územního plánování). Soukromoprávní smlouvou nelze upravovat práva (přesněji řečeno: pravomoci) a povinnosti obcí a krajů, pokud vykonávají veřejnou moc ve veřejnoprávním procesu. Pokud by měl stavební zákon takové využití plánovacím smlouvám připsat, musely by být upraveny přísně jako smlouvy veřejnoprávní se všemi omezeními platnými pro tyto smlouvy.

18. K § 96 (Návrh na povolení záměru)

Podle návrhu stavebního zákona platí, že pokud byl stavebník v průběhu řízení vyzván k odstranění vad návrhu, lze jej opětovně vyzvat k odstranění takových vad, které musely být stavebnímu úřadu zjevné již při předchozí výzvě, pouze s jeho souhlasem. Z návrhu není zjevné, jaký by měl být postup v případech, pokud stavební úřad stavebníka nevyzve, ale nebude možné na základě podkladu vydat rozhodnutí.

19. K § 106 (Automatické povolení)

Zavedená fikce rozhodnutí může vést k velké právní nejistotě. Fiktivní rozhodnutí je rozhodnutí postrádající základní zákonné náležitosti a jako takové je tedy nepřezkoumatelné. O vydání fiktivního rozhodnutí navíc nebudou účastníci řízení podle § 94 písm. c) návrhu stavebního zákona (tj. vlastník sousedního pozemku nebo stavby, který může být povolením záměru přímo dotčen ve svých vlastnických právech k tomuto pozemku nebo stavbě) informováni jednotlivě, ale pouze veřejnou vyhláškou.

Tyto připomínky jsou zásadní.

II. Konkrétní připomínky

1. § 1 odst. 1

Požadujeme stanovit definici pojmu „vystavěného prostředí“.

Odůvodnění:

Jedná se o zcela nový pojem, který není dále v zákoně blíže definován.

Tato připomínka je zásadní.

2. § 2 odst. 2

Požadujeme ustanovení odstranit či upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Máme za to, že formulace „rozhodnutí stavebního úřadu nahrazuje rozhodnutí, závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak“ je nepřijatelná. Není možné, aby rozhodnutí stavebního úřadu nahrazovalo rozhodnutí, závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů. Zvláštní zákony neobsahují výslovnou formulaci, která vylučuje tento výrok. Reálně mohou nastat pouze dvě situace: zvláštní zákony buď obsahují právní úpravu pro dotčené orgány k vydávání závazných stanovisek, rozhodnutí nebo jiných úkonů nebo je tato úprava ze zvláštních zákonů na základě rekonstrukce stavebního práva vyňata a v dané věci rozhoduje pouze stavební úřad. Rozhodnutí stavebního úřadu pak z logiky věci ani nemůže nahrazovat rozhodnutí, závazná stanoviska nebo jiné úkony dotčených orgánů, neboť v daném případě tyto orgány nejsou dotčenými orgány pro rozhodnutí stavebního úřadu, nemají stanovenou kompetenci ve zvláštním zákoně pro vydávání rozhodnutí, závazných stanovisek nebo jiných úkonů pro stavební řízení a stavební úřad rozhoduje zcela samostatně a sám chrání veřejné zájmy jednotlivých oblastí.

Tato připomínka je zásadní.

3. § 3 odst. 3

Uvedené ustanovení požadujeme odstranit bez náhrady.

Odůvodnění:

Obecně by nikdy neměl být upřednostněn soukromý zájem nad zájmem veřejným, který je vymezen ve stavebním zákoně § 1 odst. 2. Smyslem nového stavebního zákona (stejně jako stávajícího) je vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území a pro integrovanou ochranu veřejných zájmů. Upřednostnění soukromého práva nad právem veřejným je popřením tohoto principu. Nadto není zcela zřejmé, kdo ponese důkazní břemeno ohledně „odůvodněnosti“ případu. Navržené ustanovení neřeší postup v případě rozporu více soukromých zájmů. Test proporcionality lze aplikovat s ohledem na ustálenou judikaturu i bez jeho výslovného zakotvení v zákoně.

Tato připomínka je zásadní.

4. § 4 písm. d)

Požadujeme doplnit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Do poznámky pod čarou 4) uvést také zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Tato připomínka je zásadní.

5. § 5 odst. 5

Požadujeme doplnit následujícím způsobem s doplněním poznámky pod čarou.

„Záměrem se rozumí... ***pokud ochranné pásmo není přímo vymezené zákonem.***

xx) zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.“

Odůvodnění:

Je nezbytné, aby zákon obsahoval všechny možné situace, které jsou obsaženy ve stávající legislativě.

Tato připomínka je zásadní.

6. § 10 odst. 10

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Dle tohoto ustanovení Úřad stanoví vyhláškou kontaktní místa územních pracovišť krajských stavebních úřadů. Z obsahu však není zřejmé postavení územních pracovišť v rámci státní stavební správy, přičemž účinnosti toto ustanovení nabývá dnem 1. 10. 2021. Je otázkou, zda je reálné, aby vyhláška vydaná na základě tohoto zmocnění nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2022, kdy dle návrhu nabývá účinnosti institucionální změna a dochází k přechodu zaměstnanců územních samosprávných celků do státní stavební správy.

Tato připomínka je zásadní.

7. § 14 odst. 3

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Uvedené ustanovení stanoví, že podání podle tohoto zákona se činí v listinné podobě na formuláři, který Úřad zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Uvedené ustanovení vyvolává pochybnosti o ústavní konformitě s ohledem na aktuální nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 19/17 ze dne 27.11. 2019. V ustanovení musí být doplněny základní obsahové náležitosti formuláře. V citovaném usnesení ÚS konstatoval, že je-li vyplnění tiskopisu ukládáno jako povinnost, je třeba, aby jeho obsah byl stanoven právním předpisem. Požadujeme doplnit základní obsahové náležitosti formuláře.

Tato připomínka je zásadní.

8. § 25 odst. 1 písm. d)

Požadujeme stanovit definici pojmu „územní opatření“.

Odůvodnění:

Jedná se o zcela nový pojem, který není dále v zákoně blíže definován.

Tato připomínka je zásadní.

9. § 26 odst. 2 a § 37 odst. 3

Požadujeme stanovení definice a podrobnější specifikaci pojmu „věcný záměr návrhu zadání“.

Odůvodnění:

Jedná se o zcela nový pojem, dosud nepoužívaný, který není v zákoně dále blíže definován. Chybí podrobnější specifikace obsahu.

Tato připomínka je zásadní.

10. § 26 odst. 3 a § 30 odst. 3

Požadujeme vysvětlit či upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Dle důvodové zprávy k § 30 je součástí rekodifikace zabezpečení, resp. posílení prostoru obcí a krajů k realizaci jejich ústavně zaručeného práva na samosprávu a ochrany obecních či krajských zájmů v rámci územního plánování. Uvedené tvrzení je však v přímém rozporu s ustanovením § 30 odst. 3, zejména druhou větou. Vystává otázka, jakým způsobem může obec chránit zájmy v rámci územního plánování v případě, že nesouhlasí se záměrem uvedeným v nadřazení územně plánovací dokumentaci.

Uvedená úprava je dle našeho názoru porušením práva na samosprávu, územní plán kraje je vydáván v samostatné působnosti, územní plán obce a regulační plán obce je vydáván obcí rovněž v samostatné působnosti, orgány kraje mohou v podle § 26 odst. 3 stavebního zákona zasahovat do činnosti orgánů obcí, a to pouze v záležitostech týkajících se ploch nebo koridorů nadmístního významu, za tím účelem schvalují návrh územního plánu kraje. Obdobně je uvedeno v § 30 odst. 3, že k části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD se nepřihlíží. Kraj v samostatné působnosti, pokud schválí nadřazenou ÚPD, zasáhne do ÚPD obce, která je rovněž vydána v samostatné působnosti. Článek 101 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava ČR, stanoví, že stát může zasahovat do činnosti ÚSC, jen vyžaduje-li to ochrana zákona a jen způsobem stanoveným zákonem. Dle uvedených ustanovení návrhu zákona se přepokládá zásah do samostatné působnosti obce nikoliv státem, ale krajem jako vyšším ÚSC v samostatné působnosti. V rozporu s Ústavou je tak možný zásah do samostatné působnosti obce nikoliv ze strany státu, ale ze strany jiného ÚSC. A to navzdory tomu, že v ustanovení § 30 odst. 1 se říká, že vydání ÚPD je v případě krajů a obcí realizací jejich práva na samosprávu při respektování veřejných zájmů chráněných právními předpisy.

Tato připomínka je zásadní.

11. § 26 odst. 6

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Požadujeme, aby byla ponechána možnost ÚSC pořizovat si ÚPD samostatně, odstranění této možnosti významně zhoršuje postavení obcí v procesu pořizování ÚPD. Za 12 let platnosti stávajícího stavebního zákona se forma pořizování tzv. „létajícím pořizovatelem“ jako doplňující možnost pořizování, velice osvědčila. Nic nenasvědčuje tomu, že s přijetím

nového stavebního zákona se personální situace na úřadech zlepší a obce tak budou fakticky paralyzovány, pokud budou při pořizování závislé pouze na státních stavebních úřadech.

Tato připomínka je zásadní.

12. § 29 odst. 5

Požadujeme v uvedeném ustanovení stanovit konkrétní lhůtu namísto slova „*přiměřené*“, případně stanovit maximální limit např. 1 rok.

Odůvodnění:

Není možné, aby zákon obsahoval právní neurčitku, a to zejména v problematice stanovení lhůty. Časovou přiměřenost může chápat každá z dotčených stran zcela odlišně.

Tato připomínka je zásadní.

13. § 32 odst. 1

Požadujeme do výčtu doplnit kapitolu, která by obsahovala vyhodnocení obdržných stanovisek a připomínek.

Tato připomínka je zásadní.

14. § 37 odst. 1

Požadujeme vysvětlit či upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

V důvodové zprávě postrádáme vysvětlení situace, kdy by měl pořizovatel zpracovávat ÚPD z vlastního podnětu. Dle našeho názoru je taková možnost v rozporu s právem na samosprávu, neboť pořizovatel nemůže zpracovávat ÚPD, aniž by požadavek vzešel od obce. Tuto možnost požadujeme vypustit.

Tato připomínka je zásadní.

15. § 40 odst. 1 – věta první

Požadujeme upravit, popř. doplnit důvodovou zprávu dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Z této věty není patrné, jaká činnost při zajištění zpracování návrhu ÚPD vyplývá pro obec.

Tato připomínka je zásadní.

16. § 40 odst. 2 a 3

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Vzhledem k pořadí odstavců, je uživatelem zákona chápána posloupnost při pořizování ÚPD tak, že nejdříve se koná veřejné projednání a až následně společné jednání s dotčenými orgány. Z pořizovatelské praxe tato posloupnost nemá logiku, protože zvyšuje pravděpodobnost opakovaných veřejných projednání a s tím související vyšší náklady pro obec a delší dobu pořizování ÚPD.

Tato připomínka je zásadní.

17. § 40 odst. 5 a § 41 odst. 1

Požadujeme upravit, popř. doplnit důvodovou zprávu dle odůvodnění.

Odůvodnění:

V návrhu nového stavebního zákona již není uvedena možnost uplatnění námítky pro vlastníky pozemků a staveb. Vlastníci pozemků mají pouze možnost uplatnit připomínky, budou mít jejich připomínky tedy stejnou váhu jako připomínky kohokoli jiného? Jak s těmito připomínkami bude dále naloženo (kromě uvedení v důvodové zprávě)? Jedná se o výrazné omezení vlastnických práv.

Tato připomínka je zásadní.

18. § 43 odst. 1 a 2

Požadujeme upravit, popř. doplnit důvodovou zprávu dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Při zpracování nového územního plánu má obec dle § 37 pouze možnost předkládat věcný záměr návrhu zadání. Při zpracování změny ÚPD, je však v § 43 odst. 1 a 2 stanovena povinnost spolupráce pořizovatele a určeného zástupce na tvorbě zadání změny územního plánu. Proč se na obě činnosti nevztahuje stejná povinnost? Při tvorbě nového územního plánu by měla být povinnost úzké spolupráce pořizovatele s určeným zástupcem důležitější.

Tato připomínka je zásadní.

19. § 45 odst. 3

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Uvedené ustanovení vzbuzuje pochybnosti o jeho ústavní konformitě a o právu na samosprávu. Není možné, aby v případě rozporu s ÚSC při pořizování ÚPD, který se nepodařilo pořizovateli vyřešit smírem, rozhodoval autoritativně Úřad – tedy stát a to, aniž by byl slyšen dotčený ÚSC.

Tato připomínka je zásadní.

20. § 51 odst. 2 a 4

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Považujeme za krajně nevýhodné pro samosprávu, aby byla předem vyloučena (zákonem!) možnost soudní obrany. Vyloučení možnosti soudní obrany je v právním státě krajním prostředkem řešení, pro které musí být dány mimořádně závažné důvody, což nepochybně není realizace soukromoprávního developerského záměru. Proto považujeme toto ustanovení za přímo rozporné s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, které stanoví, že každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu. Také považujeme toto ustanovení za přímo rozporné s § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, podle kterého musí obce hájit zájmy samosprávy, jejich občanů a musí zohledňovat veřejný zájem.

Zásadně nesouhlasíme se stanovením nároku stavebníka na náhradu nákladů zákonným ustanovením. Jedná se o soukromoprávní vztah.

Tato připomínka je zásadní.

21. § 52 odst. 5

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Toto ustanovení je pro obce také mimořádně nevýhodné a silně zohledňuje soukromoprávní zájem developera na úkor zájmů veřejných. Není přípustné, aby byla obec donucena k uzavření smlouvy pohrůzkou nahrazení jejího souhlasu rozhodnutím soudu nebo aby byl takový souhlas udělen ve prospěch developera. Pro přijetí takové právní úpravy by opět musely výrazně převažovat požadavky např. na ochranu veřejných zájmů, což v tomto případě evidentně splněno být nemůže.

Tato připomínka je zásadní.

22. § 53 odst. 2

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Plánovací smlouvy v navrhované podobě představují pro samosprávy extrémní nebezpečí a výrazně narušují rovnováhu stávajícího systému územního plánování, které se vždy děje ve veřejném zájmu a rozhodnout je možné až po pečlivém zvážení všech limitů v území a potřeb samosprávy na základě vyjádření dotčených orgánů veřejné správy. Navržená právní úprava tzv. dobrovolných plánovacích smluv obchází tento systém a umožňuje zavázat obec k určitému rozhodnutí bez toho, aby byly řádně zhodnoceny podmínky v území a aby byl dán prostor hájení zájmů obecních i veřejných a aby proběhl transparentní proces rozhodování o území a budoucím rozvoji samosprávy. Představa, že lze soukromoprávní smlouvou tento veřejnoprávní proces nahradit, je v rozporu se samotnou podstatou i účelem územního plánování, samosprávy obcí a krajů.

Tato připomínka je zásadní.

23. § 53 odst. 2 písm. b)

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Z navrhovaného ustanovení není zřejmé, co vše zahrnuje formulace „neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučit uskutečnění záměru“. Z právní úpravy musí být jednoznačně zřejmé, že plánovací smlouvy jsou smlouvy soukromoprávní a obec se nemůže zavázat k jakémukoli ovlivňování výkonu veřejné moci, včetně zásahů do územního plánování nebo vydávání obecně závazných vyhlášek.

Tato připomínka je zásadní.

24. §§ 54 až 57

Požadujeme ustanovení přinejmenším zpřesnit a precizovat, zejména stanovit přesnější a předvídatelnější kritéria pro jejich aplikaci (viz pojmy proporcionalita, větší než spravedlivá míra apod. při potenciálu velkých finančních částek).

Odůvodnění:

Možnosti náhrad jsou stanoveny natolik neurčitě a volně, že vytvářejí obrovský prostor pro

právní nejistotu s možnými velkými finančními důsledky.

V návrhu by se měl výslovně v ustanovení o náhradách objevit základní výchozí princip dlouhodobě stabilizovaný i soudní rozhodovací činností: *není právní nárok na požadované územní řešení v územně plánovací dokumentaci* (rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 a navazující judikatura)

Dále vypustit z možností náhrad neproporcionalitu, protože tak, jak je dosud judikaturní činností deklarována, je to obrovské množství případů a soudy u ní nedeklarovaly požadavek finančních náhrad – zákon jej přináší nad rámec požadavků soudů!; oproti tomu „větší než spravedlivá míra“ je případem, u kterých soudy deklarovaly požadavek finančních náhrad: doporučuje se pouze zpřesnit – příkladným výčtem nebo odkazem v důvodové zprávě na relevantní judikaturu (ta ukazuje, že jde skutečně jen o excesivní případy).

Tato připomínka je zásadní.

25. § 60 odst. 2

Požadujeme upravit, popř. doplnit důvodovou zprávu dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Vyvstává otázka, co je myšleno souslovím „zjevné ekonomické nepřiměřenosti“ při posuzování použití požadavků na výstavbu u změn dokončených staveb. Čím bude tuto skutečnost stavebník dokládat a jak bude úředník posuzovat zjevnou ekonomickou přiměřenost či nepřiměřenost? Na základě znaleckého posudku, odhadu cen?

Tato připomínka je zásadní.

26. § 70

Požadujeme upravit, popř. doplnit důvodovou zprávu dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Chybí kritéria pro posouzení dostatečné kapacity parkovacích a odstavných stání a není definováno, co je myšleno pojmem „společně řešený celek“. Navrhované znění řeší nedostatek parkovacích míst v Praze či větších městech a tím pro celou republiku stanovují neurčitá pravidla. Navrhujeme tento postup pouze pro Prahu ev. jiná velká města, kde je to třeba takto řešit flexibilně a ponechat pro zbytek republiky stávající pravidla a normativy, a to právě pro to, aby nevznikly situace s nedostatky parkovacích míst jako v Praze.

Tato připomínka je zásadní.

27. § 77 odst. 1

Do uvedeného ustanovení požadujeme doplnit nové písmeno h), které včetně poznámky pod čarou zní.

„h) ochrana obyvatelstva před nebezpečím v území^{XX},

XX) zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.“

Odůvodnění:

Zatímco v oblasti územního plánování (např. § 4 Ochrana veřejných zájmů či § 24 Úkoly

územního plánování) návrh stavebního zákona zohledňuje rovněž oblast ochrany obyvatelstva a podmínky pro snižování nebezpečí v území, v navazující části stavebního řízení již nikoliv. Doplnění nově navrhovaného písmene uvedeného § 77 umožní rovněž u staveb zohledňovat požadavky ochrany obyvatelstva, a to zejména na konkrétní ohrožení v území (např. zóny havarijního plánování).

Tato připomínka je zásadní.

28. § 80 odst. 1

Požadujeme doplnit nové písm. d).

„d) zeměměřická činnost při přípravě, projektování, provádění, dokumentaci a provozu staveb.“

Odůvodnění:

Role zeměměřického inženýra při projektování a výstavbě je zásadní (viz diagram dále). Zejména přesné vytyčení stavby a odborné zpracování geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby významně přispějí jednak k postupnému sladění zápisů v katastrálních mapách s realitou a zejména se stanou základním, kvalitním podkladem pro jakoukoli další zeměměřickou činnost. Je to právě a jen zeměměřický inženýr, kdo je schopen odborně garantovat správnost prostorové polohy stavby (včetně průběhu podzemní technické infrastruktury).

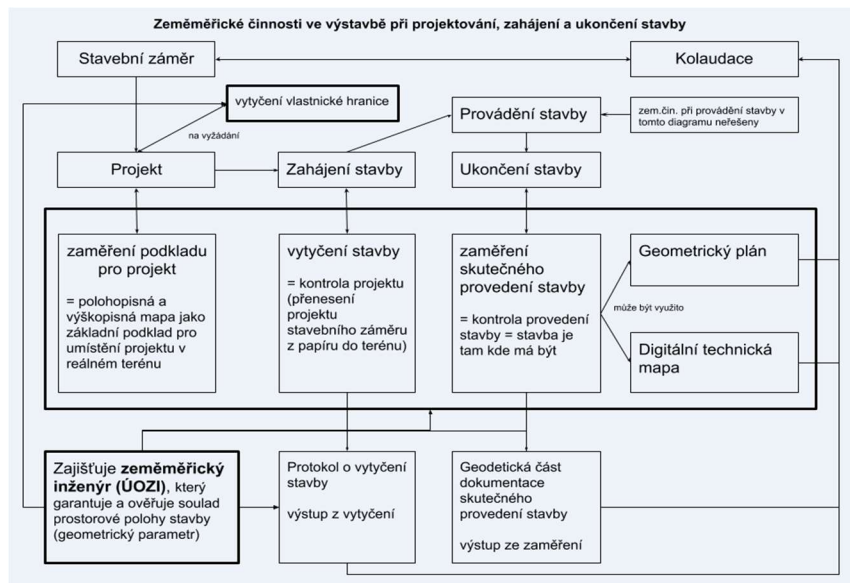
Pokud stát opakovaně a jasně deklaruje svůj zájem na rozvoji e-governmentu, včetně elektronizace územně plánovacího, územního a stavebního řízení, a s tím souvisejícího vytvoření digitální technické mapy ČR, musí podpořit roli zeměměřických inženýrů v těchto procesech a zákonem potvrdit jejich roli v těch právních normách, které pravidelně užívá široká veřejnost. Takovou normou není příslušný autorizační zákon o zeměměřictví, a naopak zcela jistě jí je stavební zákon. Ostatně poznámka 3) pod čarou k § 4 odst. 1 písm. g) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů, předjímá, že role zeměměřických činností jakožto vybraných činností chránících veřejný zájem má být zakotvena přímo ve stavebním zákoně.

Právě pro rozvoj obcí je zeměměřický inženýr klíčovým profesním odborníkem, který řeší nejen problematiku katastru nemovitostí a majetkoprávních vztahů, ale i oblast digitalizace. Bez garantovaných výsledků zeměměřických činností se nevytvoří žádná digitální technická mapa, nebude fungovat BIM a rovněž tak i smart city bez spolehlivých mapových podkladů.

Pojem zeměměřická činnost je definován v zákoně č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů. V praxi často dochází k tomu, že si tyto činnosti zajišťují stavebníci nebo jejich zhotovitelé svépomocí či prostřednictvím neautorizovaných osob. Tomuto jevu je potřeba zamezit z důvodů uvedených dále.

Věcný záměr zákona stanoví, že nová norma má vymezit povinnosti jednotlivých osob, které se podílejí na navrhování a projektování staveb a na dalších činnostech při výstavbě, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě (například se uvádí autorizovaní architekti a inženýři, v poslední verzi pracovní verzi NSZ se pak zmiňují i další

osoby). Mezi tyto osoby zeměměřický inženýr jednoznačně patří.
Tato připomínka je zásadní.



29. § 81 odst. 2

Požadujeme upravit následujícím způsobem.

„Projektová dokumentace podle odstavce 1 písm. a) ~~a d)~~ až c) obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, statické výpočty a vyžaduje-li to zvláštní zákon³³⁾ také požárně bezpečnostní řešení.“

Odůvodnění:

Požárně bezpečnostní řešení nebude zpracováváno pro všechny stavební záměry, ale pouze pro záměry definované zvláštním zákonem, zařazené do příslušné Kategorie staveb. Pro stavby zařazené do Kategorie 0 (podle zvláštního zákona) není stanovena povinnost požárně bezpečnostní řešení zpracovávat.

Tato připomínka je zásadní.

30. § 82a

Požadujeme doplnit nový § 82a, který včetně nové poznámky pod čarou zní.

„§ 82a Zeměměřický inženýr

(1) Zeměměřickým inženýrem je fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu²²⁾ zejména ke zpracování geodetického podkladu pro projektovou činnost nebo dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby, vlastnických hranic nebo terénní úpravy.

(2) Výsledky zeměměřických činností při přípravě, projektování, provádění a při dokumentaci a provozu staveb může ověřit pouze úředně oprávněný zeměměřický inženýr, který odpovídá za jejich správnost. Zeměměřickými činnostmi se rozumí zejména zpracování geodetického podkladu pro projektovou činnost a výstavbu, dokumentace o vytyčovací síti, dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby pro účely výstavby

a o dohledu na dodržování její prostorové polohy, a geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby, která obsahuje geometrické, polohové a výškové určení dokončené stavby nebo technologického zařízení.^{xx)}

xx) § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů a § 13 vyhlášky ČÚZK č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. “

Odůvodnění:

Viz odůvodnění k bodu 27.

Tato připomínka je zásadní.

31. § 84 odst. 2 písm. d)

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Jedná se o zavádějící ustanovení. Zejména z hlediska průkazu energetické náročnosti budovy, neboť ten je součástí projektové dokumentace pro povolení záměru a v rámci provádění dokumentace musí být energetická náročnost dodržena podle vydaného povolení.

Tato připomínka je zásadní.

32. § 84 odst. 2

Požadujeme upravit následujícím způsobem.

*„c) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby a vytyčit prostorovou polohu stavby **nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím o povolení stavby,***

...

e) před zahájením stavby zajistit vypracování protokolu o vytyčení stavby nebo terénní úpravy; ...

...

i) po dokončení stavby zajistit vypracování dokumentace skutečného provedení stavby ~~včetně její geodetické části, došlo-li k odchýlení od dokumentace pro provádění stavby.~~“

Odůvodnění:

V písm. c) je třeba zmínit i terénní úpravy, u kterých musí platit stejná pravidla jako u staveb. I na jejich umístění je třeba odborně dohlížet a zaznamenat soubory geodetických dat o jejich poloze, má-li být postupně dosaženo cílů uvedených shora.

Ad písm. e) - Navrhujeme řazením bodů lépe zohlednit přirozenou časovou posloupnost kroků (viz diagram za touto tabulkou). Současně je nutné, aby stavebník měl povinnost před zahájením stavby nechat tuto budoucí stavbu odborně vytyčit. Neučiní-li tak, v budoucnu toto pochybení již nebude možné zhojit. I proto by měl stavebník předkládat protokol o vytyčení stavby nejpozději k návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí. Zjistí-li stavební úřad, že stavebník tuto svoji povinnost porušil, bude mít pravomoc uložit mu za to pokutu

podle § 155 odst. 7 písm. a) nového stavebního zákona. Hrozba sankce má preventivní charakter, kdy má vést k zakořenění existence této povinnosti v obecném povědomí široké veřejnosti. Jedině tak je možné systémově do budoucna zlepšovat stav geodetických dat v jednotlivých agendách státní správy.

Dosud navrhované znění písm. i) vytváří široký prostor pro to vyhnout se zpracování dokumentace skutečného provedení stavby. Vůbec není zřejmé, jakého charakteru by ono „odchýlení se“ mělo být? Může tedy nastat situace, kdy stavba dispozičně odpovídá dokumentaci pro provedení stavby, ale je špatně polohově umístěná. Na to se ovšem v daném případě nikdy nepřijde, protože stavebník smí upustit od vypracování dokumentace skutečného provedení stavby včetně její geodetické části.

Je nezbytné zajistit, aby dokumentaci skutečného provedení stavby (včetně klíčové geodetické části) podle písm. i) pořizoval stavebník vždy, protože geodetická část této dokumentace představuje základní soubor garantovaných geodetických dat o stavbě, který dokládá soulad prostorové polohy stavby s projektovou dokumentací (zákonné odstupy budov, průběhy podzemní technické infrastruktury), a který bude zdrojem parametrů a garantovaných dat pro jiné agendy státní správy typu katastru nemovitostí (geometrický plán), agend RUIAN či agendy Digitální technické mapy České republiky (zejména prostorová poloha budov a garantované průběhy podzemní technické infrastruktury). Ve hře je zachování jednotnosti závazného geodetického referenčního souřadnicového systému a potřebné přesnosti, protože jinak státní správě nikdy nebude v jejích agendách fungovat Národní sada prostorových objektů (NaSaPO). Ze všech těchto důvodů je geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby nezbytná pro postupné naplňování strategických cílů státu uvedených shora. A v neposlední řadě rovněž posiluje jistotu občanů v oblasti vlastnických vztahů.

Ustanovení písm. i) v dosud připravené podobě je navíc nelogické a nelze jej naplnit. Závěr, že nedošlo k odchýlení od dokumentace pro provádění stavby, bude možné konstatovat mj. právě až na základě provedených zeměměřických měření, která proběhnou v rámci zpracování geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby. Nebude-li se tato geodetická část zpracovávat, nebude moci být zjištěna případná odchylka (jiná poloha stavby apod.).

Pokud se dodatečně ukáže, že se dokumentace skutečného provedení stavby neliší od dokumentace pro provádění stavby, projektant dokumentaci de facto pouze přejmenuje a doplní právě důležitou geodetickou část. Aktuální návrh nového stavebního zákona by vedl k tomu, že by některé stavby byly řádně zaměřeny, a jiné ne, aniž by pro to existoval relevantní důvod.

Tato připomínka je zásadní.

33. § 89 odst. 1 písm. d)

Požadujeme následujícím způsobem.

„d) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci pro povolení záměru, dokumentaci pro provedení stavby, dokumentaci pro odstranění stavby, případně

dokumentaci skutečného provedení stavby včetně její geodetické části, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.“

Odůvodnění:

Geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby představuje základní a úplný soubor geodetických dat o stavbě. V praxi se na ní často zapomíná. Je nezbytné zakořenit existenci této povinnosti v obecném povědomí široké veřejnosti.

Tato připomínka je zásadní.

34. § 93 odst. 1 a 2

Požadujeme odstranit bez náhrady.

Odůvodnění:

Dotčený orgán má povinnost vydat vyjádření do 30 dnů od podání žádosti. Pokud v této době vyjádření nevydá, předpokládá se, že souhlasí. Toto řešení není šťastné, protože stát nemůže z organizačních či personálních důvodů rezignovat na ochranu veřejných zájmů hájených na základě zvláštních právních předpisů.

Rovněž u vyjádření vlastníků infrastruktury není přístup „kdo mlčí, souhlasí“ zcela šťastný.

Tato připomínka je zásadní.

35. § 96

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Ustanovení hovoří o podání stavebníka jako o návrhu s tím, že nevylučuje aplikaci správního řádu na postup podle stavebního zákona, dle ustanovení § 141 odst. 2 SŘ je s návrhem spojováno sporné řízení, postup dle § 96 není sporným řízením, podání, kterým je zahajováno řízení dle § 96 je dle správního řádu označováno jako žádost viz § 44 SŘ, obecné náležitosti žádosti stanoví § 45 SŘ s odvoláním na § 37 odst. 2, použití pojmu „návrh“ v ustanovení § 96 je tak matoucí.

Tato připomínka je zásadní.

36. § 96 odst. 1

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Pokud nebrání nějaké závažné důvody, což v tomto případě nebrání, měla by zvláštní právní úprava respektovat terminologii užívanou v obecné právní úpravě. Správní řád užívá při zahájení řízení na základě zásady dispoziční výhradně výrazu „žádost“. Výraz „návrh“ vyhrazuje správní řád ryze pro správní řízení sporné (srov. § 45 a § 141 správního řádu). Požadujeme proto setrvat u výrazu „žádost“.

Tato připomínka je zásadní.

37. § 96 odst. 2 písm. d)

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Vyjádření dotčených orgánů, které nebudou integrovány do nové soustavy stavebních úřadů (hasiči, památkáři ...) by podle našeho názoru neměl opatřovat stavebník (a přikládat k návrhu na povolení záměru), ale v duchu správního řádu, a vlastně i v duchu koncepce nového stavebního zákona by si tato vyjádření měl obstarat přímo stavební úřad a stavebník by tím neměl být zatěžován.

Tato připomínka je zásadní.

38. § 96 odst. 4

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Domníváme se, že zde dochází k rozporu se správním řádem. Pakliže je návrh podán, má být řízení zahájeno, přičemž při zjištění nedostatků má dojít k jeho přerušování. Tento postup je konformní také z pohledu dotčených orgánů, neboť tyto se o neúplnosti podání dle předloženého návrhu nedozvědí.

Otázkou dále zůstává, kdy je tedy řízení zahájeno, neboť návrh nového stavebního zákona obsahuje toliko negativní vymezení zahájení řízení.

Ustanovení tedy vyvolává nejasnosti, zda důsledek v podobě nezahájení řízení nastává pouze při naprosté absenci dokumentace pro povolení záměru, anebo též tehdy, bude-li dokumentace formálně přiložena, ale bude vykazovat zásadní nedostatky, například nebude zpracována projektantem, anebo nebude vůbec splňovat základní obsahové náležitosti. Domníváme se, že je třeba nastavit přísnější parametry pro žadatele, aby k zahájení řízení nedošlo i v těchto dalších zmíněných případech. Tento důsledek je nutné výslovně zmínit. Požadujeme proto na konec první věty doplnit slova – „nebo tato dokumentace vykazuje zásadní nedostatky“. Lhůta 7 dnů je příliš krátká. Požadujeme proto její prodloužení uvedením většího počtu dnů, anebo doplněním, že jde o dny pracovní. Pro vyloučení pochybností také požadujeme výslovné uvedení, že jde o lhůtu pořádkovou.

Tato připomínka je zásadní.

39. § 96 odst. 5

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Zařazení odstavce bude vyvolávat pochybnosti, zda nejde o konkretizaci postupu podle odstavce čtvrtého. Požadujeme proto formulaci uvést slovy např. „Došlo-li k zahájení řízení, ...“. Druhá věta odstavce je značně problematická hned z několika důvodů. Zaprvé, pokud stavební úřad nedokáže identifikovat zjevné nedostatky a vyzvat k jejich odstranění najednou, jde jistě o nesprávný úřední postup, nicméně jeho důsledkem nemůže být popření existence vad návrhu, popřípadě jejich reflektování pouze se souhlasem stavebníka. Zadruhé výraz „lze“ navozuje prostor správní úvahy a důsledkem pochybení stavebního úřadu pak může být zamítnutí návrhu, aniž by stavebník vůbec dostal prostor souhlas s další výzvou vyjádřit. Za třetí, výzva je jednostranný úkon, takže při podmínění souhlasem je tato konstrukce nesmyslná, respektive již se pak nemůže pojmově jednat o výzvu.

S ohledem na to, že v této věci nejde o zavazující pokyn, nýbrž spíše o doporučení, ani jeho podmínění souhlasem se nejví jako smysluplné. Za čtvrté, slova „opětovně“ a „takových vad“ vytvářejí dojem, že jde o situaci, kdy stavebník neodstranil již vytýkané vady – avšak formulace „musely být stavebnímu úřadu zjevné“ jasně vede k výkladu, že jde o dříve nevytčené vady – souvětí tak obsahuje formulační rozpor. Doporučujeme konstrukci stavící na souhlasu vypustit. Pro zamýšlený účel plně postačí naformulovat požadavek, že stavební úřad je povinen vyzvat najednou k odstranění všech zjevných vad návrhu.

Tato připomínka je zásadní.

40. § 97

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Obsah ustanovení má hmotněprávní základ a při zvolené systematicke tudíž není vhodně zařazen.

Tato připomínka je zásadní.

41. § 98 odst. 1 a 2

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

K odst. 1 – je žádoucí vždy vyrozumět účastníky řízení, pokud už účastníky řízení jsou, zejména pokud jejich stanovisko k záměru je negativní či s výhradami.

K odst. 2 – není důvod, aby k vyvěšení na úředních deskách obcí docházelo, pouze pokud záměr zasahuje do území několika obcí. Pokud zasahuje do území jedné obce, je obdobný akt úplně stejně relevantní, zejména v uvedené situaci řízení s velkým počtem účastníků. Navrhujeme rozšířit i pro případ jedné obce.

Tato připomínka je zásadní.

42. § 100 odst. 2 a 3

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Omezení vyjádření nepřímého účastníka řízení pouze v rozsahu jeho dotčení a nemožnost stavebního úřadu přihlížet k vyjádřením nad tento rozsah je v rozporu se zásadou materiální pravdy. Z vyjádření mohou vyplynout zásadní skutečnosti, ke kterým bude třeba přihlídnout, i když budou ve veřejném zájmu.

Tato připomínka je zásadní.

43. § 102 odst. 5

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Minimálně použití § 71 odst. 3 písm. b) a odst. 4 správního řádu je třeba zachovat, neboť uvedené skutečnosti nemůže správní orgán ovlivnit a nijak urychlit, viz též vazba na § 106, automatické povolení.

Tato připomínka je zásadní.

44. §§ 106 a 111

Požadujeme odstranit bez náhrady.

Odůvodnění:

Institut automatického povolení tak, jak je předkládán sebou přináší více nejistot než přínosů. To, že by měl být nadřízený stavební úřad automaticky informován o tom, že podřízený stavební úřad nerozhodl ve lhůtě, je obecně správná myšlenka. Generování automatických rozhodnutí však může ohrozit práva účastníků řízení a tento institut může být v praxi zneužíván.

S ohledem na skutečnost, že vykonatelnost tohoto povolení je pozastavena do pravomocného skončení přezkumného řízení, nebo do okamžiku oznámení nadřízeného o neshledání důvodů k zahájení přezkumného řízení, snižuje jakýkoliv zdánlivý přínos tohoto kroku. Nadto je nutné si uvědomit, že může dojít k zahlcení nadřízeného správního orgánu. Vzhledem k tomu, že automatické povolení nebude mít základní náležitost rozhodnutí, a to odůvodnění, bude vždy v rozporu se zákonem, tzn. vždy bude muset být zahájeno přezkumné řízení. Nelze si představit, že by nadřízený správní orgán neshledal důvody pro zahájení přezkumného řízení v případě, kdy rozhodnutí nemá odůvodnění. Ve finále proto automatické povolení řízení nezrychlí, pouze ho přesune na nadřízený správní orgán, kde se jím bude muset zabývat nová úřední osoba, která se se záměrem a řízením bude muset seznámit znovu od počátku, provést úkony jako prvostupňový úřad a ve věci rozhodnout, přičemž proti takovému rozhodnutí není možné podat odvolání, ale již jen správní žalobu.

Problematický je také způsob doručování automatického povolení – účastníkům řízení podle § 94 písm. c) se doručuje veřejnou vyhláškou, což u stavby, která by nebyla vůbec projednána, značně těmto účastníkům ztěžuje ochranu jejich práv.

Odst. 1–5 – Rychlost vydání povolení je disproportčně upřednostněna před ochranou veřejných zájmů a se zásadou materiální pravdy. Navrhujeme tuto konstrukci zcela vypustit a na ní navazující ustanovení upravit.

Odst. 6 – Ustanovení počítá s přezkumným řízením, ale zcela opomíjí, že může být iniciováno odvolací řízení. Pokud se koná odvolací řízení a v něm je odvolání zamítnuto a napadené rozhodnutí potvrzeno, je zbytečné odkládat vykonatelnost do přezkumného řízení. Ustanovení nekoresponduje s odstavcem 4.

Tato připomínka je zásadní.

45. § 110

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Uvedené ustanovení neobsahuje možnost vrátit věc stavebnímu úřadu I. stupně k novému projednání, odvolací orgán rozhoduje jako prvoinstanční. Dále zde není obsažena možnost účastníků řízení podat opravný prostředek proti rozhodnutí odvolacího orgánu.

odst. 1 – Ustanovení narušuje terminologii užívanou správním řádem. Písmeno c) připouští

změnu odvoláním napadeného rozhodnutí, ale alternativy pod písmeny a) a b) jsou ve smyslu správního řádu rovněž změnou a představují pouze určitý konkretizovaný druh změny. Písmena a) a b) na straně jedné a písmeno c) na straně druhé se tak částečně překrývají, ačkoliv ustanovení je konstruováno tak, že se musejí navzájem vylučovat. Ustanovení je proto zmatečné a je třeba ho uvést do souladu se správním řádem a důsledněji naformulovat.

odst. 2 – Důsledky ustanovení nejsou správné. Tato alternativa (zamítnutí odvolání a potvrzení rozhodnutí) má nastat, nedojde-li k postupu podle odstavce 1. Ale postupy podle odstavce 1 se mají realizovat, jen pokud je rozhodnutí v rozporu správními předpisy. Odvoláním napadené rozhodnutí však nemusí být nutně v rozporu s právními předpisy, ale může trpět vadou v podobě věcné nesprávnosti, která vyplývá při použití správního uvážení, například při stanovení podmínek podle § 103 odst. 2. Pokud takové podmínky nebudou odporovat právním předpisům, nebude možné rozhodnutí změnit ani zrušit, i když tyto podmínky nebudou přílehlivé či jinak proporcionální. Ustanovení tak obsahuje značnou mezeru.

Tato připomínka je zásadní.

46. § 132 odst. 2

Požadujeme upravit následujícím způsobem, včetně poznámky pod čarou.

„a) protokol o vytyčení stavby nebo terénní úpravy,

a b) dokumentaci pro provádění stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby včetně její geodetické části, došlo-li k odchylení od dokumentace pro provádění stavby,

(Ostatní písmena přečíslovat.)

h) pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje^{XX}, uvede stavebník v žádosti identifikátor záznamu, ve kterém byly změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje zapsány nebo předány podklady pro jejich zápis.

^{XX} § 4b zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.“

Odůvodnění:

Ad a): Význam vytyčování staveb a terénních úprav je vysvětlen shora (viz zejména odůvodnění navržených změn v ustanovení § 84 odst. 2 písm. d) NSZ).

Ad d): Význam této změny je vysvětlen shora (viz zejména odůvodnění navržených změn v ustanovení § 84 odst. 2 písm. i) NSZ).

Ad h): Toto doplnění je vhodné s ohledem na právě přijatou novelu zákona č. 200/1994 Sb. (tzv. Kupkova novela), která přispívá k naplňování strategických cílů státu v oblasti elektronizace územně plánovacího, územního a stavebního řízení.

Tato připomínka je zásadní.

47. § 140 odst. 3

Požadujeme odstranit bez náhrady.

Odůvodnění:

Toto ustanovení de facto neumožňuje dodatečné povolení drtivé většiny nelegálně realizovaných staveb. Agenda odstraňování nelegálních staveb patří mezi nejsložitější a nejnáročnější řízení. Stavebníci se přirozeně aktivně brání, protože zpravidla jde o citelný zásah do majetku stavebníka. Stávající úřednický aparát neumí rozhodovat na té úrovni, aby si se složitým řízením tohoto typu s jistotou poradil, a hlavně neumí rozhodnutí vykonávat. Souvisí s tím i strach z odpovědnosti za způsobené škody stavebníkovi.

Tvůrci zákona ve skutečnosti stvoří novou agendu, která bude vyžadovat kvalifikovaný personál s právním vzděláním a značné prostředky na odstraňování staveb.

Tento návrh má v českém prostředí i šikanózní rozměr. Celá řada lidí si na svých pozemcích staví nejrůznější doplňkové stavby a leckdy si kupříkladu neuvědomí, že musí dodržet odstupovou vzdálenost 2 m od hranice pozemku či postaví doplňkovou stavbu, která již nebude v kategorii drobné stavby a v tom okamžiku jejich stavba spadá do povolovacího režimu. Podle nové právní úpravy celá řada těchto běžných stavebníků nebude mít ústupovou pozici a stavby za desítky až stovky tisíc je stát bude tvrdě nutit odstraňovat.

Podle našeho názoru z toho může vzniknout agenda několika tisíc exekučních příkazů ročně a další nástroj mocenské šikany státu vůči běžným lidem.

Tato připomínka je zásadní.

48. § 142 odst. 2

Požadujeme nahradit slovo „stavebník“ slovem „nařizovatel opatření“.

Odůvodnění:

V návaznosti na mimořádná opatření vyhlášená při krizových stavech uvedených v § 142 odst. 1 návrhu nového stavebního zákona je nelogické, aby ohlášení stavby prováděl stavebník, neboť tato opatření budou vydávána formou tzv. krizových opatření a oznamovat by je tedy měl ten, kdo je nařizuje, který by měl dále vyrozumět majitele dotčených staveb či pozemků. Např. při vyhlášení nejnižšího stupně „stavu nebezpečí“ krizová opatření vyhláší v souladu se zákonem č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, hejtman kraje.

Tato připomínka je zásadní.

49. § 147 a následující

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Stávající úprava kontrolních prohlídek v praxi nečiní problémy, zavedení subsidiárního využití kontrolního řádu učiní kontrolní prohlídky staveb formálně náročnějšími a v praxi budou reálně vykonávány méně. Navrhovaná úprava je sice formálně správně odůvodněna, ale tvůrci zákona nevnímají reálnou rozhodovací praxi stavebních úřadů.

Tato připomínka je zásadní.

50. § 158 a následující

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Reforma důsledně řeší zkracování celé řady postupů a procesních lhůt ve správním řízení. Nicméně hlavní slabinou v rychlosti rozhodování je dnes v linii správního soudnictví. Běžně soudy kauzy posuzují 2 roky, v Praze 5 let. Reforma se sice správního soudnictví dotýká, ale soudům žádné závazné lhůty nestanovuje. Letité rozhodovací lhůty správního soudnictví ponechává. Za této situace jsou rozsudky správních soudů v oblasti stavebního práva již jen akademické a podle našeho názoru pak selhává reálná soudní ochrana a možnost účastníků řízení se efektivně bránit.

Tato připomínka je zásadní.

51. § 166

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

V uvedené části není řešena situace zaměstnanců SÚ na obcích I. a II. typu. Je nezbytné upozornit na skutečnost, že je nutné vyhláškou do 1. 1. 2022 zřídit kontaktní místo. V rámci přechodu práv a povinností z pracovněprávního poměru je nutné zachovat místo výkonu práce, pokud nebude kontaktní místo – nebude odpovídat místo výkonu práce.

Tato připomínka je zásadní.

52. § 166 odst. 4

Požadujeme upravit dle odůvodnění.

Odůvodnění:

Uvedené nabývá účinnosti 1. ledna 2022 – tj. dnem, kdy dochází k přechodu zaměstnanců, jedná se o ustanovení upravující dohody mezi ÚSC, zaměstnancem a Úřadem, pokud nebude uzavřená dohoda nemohou zaměstnanci přejít. Je tedy otázkou, kdo bude od 1. 1. 2022 zajišťovat činnost DOSS na stavebních úřadech.

Tato připomínka je zásadní.

53. Příloha č. 3

Požadujeme doplnit nové písmeno i), které včetně poznámky pod čarou zní.

„i) provozovatelé objektů zařazených do skupiny B^{XX}.“

XX) zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů.“

Odůvodnění:

Zatímco stavby jaderného zařízení či stavby přehrad jsou předmětem tohoto výčtu, objekty provozovatelů zařazených do skupiny B podle zákona o prevenci závažných havárií, v jejichž okolí je stanovována zóna havarijního plánování, v něm chybí. Přitom právě zóna havarijního plánování je v právních předpisech definována jako území, ve kterém jsou uplatňovány požadavky ochrany obyvatelstva a požadavky územního rozvoje.

Tato připomínka je zásadní.

54. Příloha č. 5, část III Územní plán obce, odst. 3 písm. b)

Požadujeme doplnit následujícím způsobem.

„b) ... „a ploch přestavby vymezené plochy zón havarijního plánování, ochranných pásem před hrozícím nebezpečím ...“

Odůvodnění:

Zóny havarijního plánování jsou součástí územně analytických podkladů. Jedná se o území, ve kterých jsou uplatňovány požadavky na ochranu obyvatelstva a územního rozvoje. Proto opomenutí vyznačení těchto ploch, stejně jako jiných ochranných pásem před hrozícím nebezpečím v grafické části územního plánu obce je nepřípustné. Toto vytyčení má rovněž vazbu na textovou část územního plánu obce (v uvedené Příloze 5, v odst. 1 písm. f) a g).

Tato připomínka je zásadní.

Vypracovala:

Ing. Bc. Barbora Tomčalová
Legislativní a právní sekce
Kancelář Svazu měst a obcí ČR
tel.: 234 709 713
mail: tomcalova@smocr.cz