

ARGUMENTÁŘ

1. Nejde o technickou novelu, ale o změnu filozofie stavebního práva

Novela mění logiku systému od vyvažování veřejných a soukromých zájmů směrem k urychlování a preferenci povolování staveb.

2. Návrh nevznikl standardním legislativním procesem

Chybí mezirezortní připomínkové řízení, RIA i standardní vypořádání připomínek.

3. Komplexní pozměňovací návrh fakticky mění celé fungování systému

Nejde již o dílčí opravy, ale o zásadní přestavbu stavebního práva během projednávání.

4. Chybí realistická implementační analýza

Není jasné, kolik bude reforma stát, kolik lidí bude potřeba ani jak dlouho bude přechod trvat.

5. Poslanci dostali stovky stran změn těsně před jednáním

Ani odborná veřejnost ani poslanci neměli reálný prostor materiál odpovědně prostudovat.

6. Kontroverzní témata byla doplněna až vládními (souhrnným a komplexním) pozměňovacími návrhy

Například problematika černých staveb nebyla součástí původního návrhu.

7. Reforma je tlačena politicky, nikoli implementačně

Důraz je kladen na rychlé schválení, nikoliv na funkční zavedení do praxe.

8. Odborné komory, samosprávy i zaměstnanci stavebních úřadů upozorňují, že nebyli skutečně zapojeni

ČKAIT, ČKA, Sdružení tajemníků ani zástupci samospráv se na přípravě nepodíleli v rozsahu odpovídajícím významu změn.

OBCE / SAMOSPRÁVY / PŘENOS KOMPETENCÍ

9. Reforma nemá podporu v území

Analýzy SMS ČR ukazují výrazný nesouhlas obcí s navrhovanými změnami.

10. Obce po pěti letech nevnímají zlepšení, ale ztrátu důvěry

Původní očekávání stabilizace systému se změnilo ve skepsi.

11. Přesun odpovědnosti bez kapacit

Stát přenáší další povinnosti, aniž řeší personální a odborné zajištění.

12. Menší i střední obce nemají potřebné odborné kapacity

Většina obcí (I. a II.) nemá urbanisty, právníky ani specializované úředníky, ani dostatečné finanční prostředky – obojím disponují ORP, kde je ovšem personální nouze. V klidu bude jen velkých měst.

13. Hrozí vznik dvourychlostního Česka

Velká města si nové kompetence zaplatí, nejmenší a malé obce nikoli – což samozřejmě nevyřeší jejich sloučení – spojily by se jen rozpočty a zvětšilo území.

14. Obce chtějí zachovat odborný servis ORP

Reforma směřuje k větší atomizaci systému.

15. Stát přenáší rizika na obce

Politické rozhodnutí činí stát, praktické dopady ponese starosta.

16. Chybí důvěra mezi státem a samosprávami

Obce mají pocit, že stát rozhodl předem a konzultace byly pouze formální.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJ ÚZEMÍ

17. Územní plánování není technická agenda

Rozhoduje o podobě obcí na desítky let dopředu.

18. Změna územního plánu není nároková

Obec není povinna měnit územní plán podle potřeb konkrétního investora.

19. Developeři často směšují změnu ÚP, přípravu projektu a samotné povolení

To zkresluje debatu o délce povolovacích procesů.

20. Nelze vydávat změnu územního plánu za technickou překážku

Územní plán chrání veřejné zájmy a kvalitu života obyvatel.

21. Největším rizikem novely je ztráta rovnováhy

Mezi rozvojem, veřejným zájmem, právy vlastníků a ochranou území.

22. Novela oslabuje postavení sousedů

V některých případech přesouvá důkazní břemeno na dotčené občany.

DEVELOPEŘI / RYCHLOST POVOLOVÁNÍ

23. Zrychlení za každou cenu není reforma

Rychlost nesmí převážet nad právní jistotou a kvalitou rozhodování.

24. Investoři potřebují především stabilitu

Neustálé změny systému snižují právní jistotu.

25. Data neprokazují běžné mnohaleté povolování

Podle průzkumu ČKAIT získá většina staveb povolení do jednoho roku.

26. Nový stavební zákon zatím nepřinesl očekávané zrychlení

Podíl rychle povolených staveb podle dat ČKAIT klesl.

27. Novela mění logiku řízení

Nepovolení stavby má být výjimečným řešením. Což je s ohledem na veřejné zájmy neakceptovatelné – povyšuje stavbu nad veškeré zájmy.

28. Úřady mohou být tlačeny k povolování i problematických staveb

Aby nebyly označovány za brzdu výstavby.

29. Rychlost bez důvěry může vést k většímu odporu veřejnosti

A následně k více žalobám a sporům.

DIGITALIZACE / IMPLEMENTACE

30. Digitalizace dosud nesplnila očekávání

Řada obcí i odborníků ji hodnotí jako problematickou.

31. Stát opakuje stejnou chybu jako u digitalizace

Nejdříve rychlé spuštění, poté dodatečné opravy.

32. Národní geoportál ani digitální systémy nejsou stabilizované

Přesto se otevírá další rozsáhlá reforma.

33. Hybridní režim je důkazem nepřípravenosti systému

Bylo nutné umožnit návrat ke starým postupům.

34. Obce požadují metodiku a školení, nikoliv další revoluci

Praktická podpora je dlouhodobě nejčastější požadavek.

35. Problém stavební správy je primárně personální

Ani nejlepší software nevyřeší nedostatek lidí.

PRÁVNÍ JISTOTA A SOUDNÍ SPORY

36. Novela vytváří vysoké riziko právní nejistoty

Nejasné pojmy mohou vést k rozdílným výkladům.

37. Přechodná ustanovení vyvolávají více otázek než odpovědí

Dopady na rozběhnutá řízení nejsou dostatečně vyjasněny.

38. Hrozí nárůst soudních sporů

Více odvolání, žalob a přezkumů místo zrychlení.

ODBORNÁ KRITIKA

39. Odborné komory upozorňují, že novela nereflektuje stavební praxi

Ignoruje připomínky lidí, kteří systém každodenně používají.

40. Jde již o další rozsáhlou novelizaci nestabilního systému

Právní prostředí se stává nepředvídatelným pro obce, investory i občany.

ČERNÉ STAVBY, FIKCE SOUHLASU A INFRASTRUKTURA

41. Fikce souhlasu u vlastníků sítí může vést k technickým a právním problémům

Následné konflikty se mohou přesunout do realizační fáze.

42. Rozšiřování drobných staveb bez jasných hranic je rizikové

Toto vést k dalšímu rozvolňování pravidel, zároveň rozšiřování drobných staveb, tedy zpřísňování u malých staveb (viz boxy) je v přímém rozporu s rozvolňováním výstavby nad 10 000m².

43. Novela vytváří větší prostor pro dodatečné povolování černých staveb

A oslabuje respekt k právu. Pracuje s ekonomickými dopady odstraňování

PERSONÁLNÍ KAPACITY

44. Hrozí personální kolaps stavební správy

Významná část zaměstnanců zvažuje odchod ze systému. A jen 1/3 chce přejít do státního.

45. Bez zkušených úředníků žádná novela povolování nezrychlí

Personální stabilita je důležitější než další legislativní změna.

DATA A REALITA VÝSTAVBY

46. Data nepotvrzují kolaps bytové výstavby

Výstavba pokračuje i přes problémy digitalizace. V krizi je výstavba dostupného bydlení a tu novela zcela škrtá.

47. Povolení neznamená zahájení stavby

Do realizace vstupují i ekonomické a tržní faktory.

48. Ani samotní developři dříve neoznačovali stavební zákon za hlavní problém

Kritika směřovala především na digitalizaci a implementaci.

FINANČNÍ NÁROČNOST REFORMY

49. Reforma nemá vyčíslené celkové náklady

Přestože přenáší nové povinnosti, mění kompetence a vyžaduje rozsáhlou implementaci, neexistuje komplexní veřejně dostupný rozbor finančních dopadů.

50. Náklady se mohou přesunout ze státu na obce

Stát může formálně ušetřit, ale faktické náklady v procesu územního plánování ponесou samosprávy prostřednictvím nových zaměstnanců, externích odborníků, právních služeb a školení.

51. Největší dopad pocítí malé a střední obce

Velká statutární města disponují vlastním aparátem. Menší a střední obce budou nuceny nakupovat odborné služby externě, což výrazně zvýší jejich náklady.

52. Reforma přichází v době rostoucích provozních nákladů obcí

Obce současně čelí růstu cen energií, investičních nákladů i tlaku na financování dalších státem ukládaných povinností.

53. Každá nová kompetence bez financování je skrytým přenosem nákladů

Pokud stát ukládá nové povinnosti bez odpovídajícího finančního krytí, nejde o reformu, ale o přenášení nákladů na územní samosprávy.

54. Hrozí nárůst výdajů na právní služby

Nejasnosti v zákoně, nové procesy a přechodná ustanovení mohou zvýšit potřebu právního zastupování obcí.

55. Hrozí nárůst nákladů na pořizování územně plánovací dokumentace

Přesun kompetencí bez dostatečného odborného zázemí může vést k vyšší závislosti na externích dodavatelích, kterých není dostatek – odbory územního rozvoje na ORP budou zrušeny.

HLAVNÍ OTÁZKY PRO POSLANCE

56. Pokud stát dosud nestabilizoval digitalizaci, metodiky ani personální situaci, na základě čeho má Sněmovna (případně vy) věřit, že další rozsáhlá reforma bez RIA dopadne lépe než předchozí pokus?

57. Přečetli jste skutečně materiál, o kterém budete hlasovat?

Komplexní pozměňovací návrh obsahuje stovky stran změn a zásadně přepisuje fungování stavebního práva. Může každý poslanec s čistým svědomím říci, že zná jeho obsah a důsledky?

58. Víte, o kolikátou zásadní změnu systému během několika let jde?

Nový stavební zákon ještě nebyl stabilizován, digitalizace stále není dokončena a již se otevírá další rozsáhlá reforma, lex developer je 13. novela.

59. Víte, kolik bude reforma stát stát, kraje a obce?

Existuje přesný výpočet finančních dopadů? Pokud ne, na základě čeho má být přijato odpovědné rozhodnutí?

60. Víte, kolik nových zaměstnanců bude systém potřebovat?

Existuje personální analýza, která potvrzuje, že budou k dispozici potřební odborníci, projektanti, pořizovatelé, úředníci a metodici?

61. Víte, kdo ponese odpovědnost za chyby vzniklé během přechodného období?

Ponese odpovědnost stát, ministerstvo, stavební úřady, starostové nebo jednotliví úředníci?

62. Víte, jak budou malé obce financovat nové povinnosti?

Mají obce garantované nové zdroje, nebo budou další úkoly financovat ze svých rozpočtů na úkor jiných služeb občanům?

63. Víte, kolik bude stát metodická podpora, školení a implementace?

Pokud reforma mění kompetence tisíců obcí a stovek úřadů, kdo zaplatí školení, metodiky, software a právní podporu?

64. Víte, jaké budou dopady na rozběhnutá řízení?

Kolik projektů bude zasaženo změnou pravidel během hry?

65. Víte, kolik soudních sporů může novela vyvolat?

Byla zpracována analýza rizik soudních sporů, odvolání a náhrad škody?

66. Víte, proč odborné komory, samosprávy a zaměstnanci stavebních úřadů před novelou varují?

Byly jejich argumenty skutečně vypořádány, nebo pouze vzaty na vědomí?

67. Pokud se novela ukáže jako nefunkční, kdo ponese politickou odpovědnost?

Vláda? Poslanecká sněmovna?

68. Je odpovědné hlasovat pro reformu bez RIA, bez mezirezortního připomínkového řízení a bez jasných dopadových analýz?

Pokud by obdobně postupovala obec při investici za miliony korun, považovali byste to za řádnou správu?

69. Hrozí nárůst nákladů na soudní spory

Právní nejistota, nejasné pojmy a rozdílné výklady mohou zvýšit počet správních i soudních řízení.

70. Bez finanční analýzy nelze odpovědně rozhodnout

Pokud není známa cena reformy, nelze seriózně posoudit, zda její přínosy převáží nad náklady. Nebo ano? Čím se při hlasování o takto zásadní reformě řídíte?