

Senátní tisk č. 272 – novela stavebního zákona – okruh výhrad dle paragrafového znění – Stanovisko SMS ČR

SMS ČR podporuje rychlejší, předvídatelnější a méně administrativně zatížené stavební řízení. Problematické však jsou prostředky, kterými má novela tohoto cíle dosáhnout. Návrh rozsáhle centralizuje stavební správu, mění systém ochrany veřejných zájmů, zavádí řadu velmi krátkých procesních lhůt a právních fikcí, omezuje některé možnosti nápravy vadných rozhodnutí a současně zásadně mění systém územního plánování.

Toto je manažerské shrnutí okruhu výhrad k paragrafovému znění návrhu SenT 272:

1. Oslabení samostatného odborného posuzování veřejných zájmů – § 1a a § 1b

Novela přenáší na stavební úřady pravomoci dotčených orgánů v širokém spektru oblastí, včetně ochrany zdraví, životního prostředí, památkové péče, zemědělské půdy, lesů, energetiky či požární ochrany. Stavební úřad tak bude současně rozhodovat o záměru, koordinovat jednotlivé veřejné zájmy a v řadě případů je také sám odborně posuzovat.

Současně má podle § 1a jednotlivé veřejné zájmy vzájemně vážit a určit, který je v daném případě „převažující“. **Zrychlení řízení je legitimní cíl, nemělo by však vést ke koncentraci rozhodování a ochrany veřejných zájmů do jednoho systému bez dostatečně oddělené odborné kontroly.**

2. Krátké lhůty a princip „mlčení je souhlas“ – § 18 a § 55

Dotčený orgán může být k jednání vyzván s předstihem pouze 5 pracovních dnů. Pokud se bez důvodné omluvy nezúčastní, zákon stanoví fikci jeho souhlasu. Při řešení rozporů se obdobně považuje za orgán, který od svého již uplatněného rozporu ustoupil.

Problematické není samotné stanovení lhůt, ale jejich kombinace s velmi závažnými právními následky. Odborný nesouhlas tak nemusí být věcně vypořádán; může být pouze procesně odstraněn.

3. Omezení procesních práv účastníků – § 190a a § 191a

Pro námitku podjatosti stanoví novela lhůtu pouhého jednoho týdne, později uplatněná námitka se ignoruje a proti rozhodnutí není přípustné odvolání ani přezkumné řízení.

Ještě výraznější zásah představuje § 191a: pokud se účastník bez důvodné omluvy nezúčastní jednání o smíru svolaného na žádost stavebníka, k jeho již uplatněným námitkám se nepřihlíží. Smír přitom má být založen na dohodě, nikoli na hrozbě ztráty procesních práv.

4. Možnost odchýlit záměr od platného územního plánu – § 193 odst. 2

Novela umožňuje za stanovených podmínek povolit konkrétní záměr, který se odchyluje od platné územně plánovací dokumentace. U vyhrazených staveb lze navíc nejprve povolit záměr a teprve následně iniciovat změnu územního plánu.

To oslabuje územní plán jako předvídatelné pravidlo pro využití území a obrací standardní logiku územního plánování: územní plán by měl předcházet individuálnímu povolování staveb, nikoli být následně upravován podle již povoleného záměru.

5. Plánovací smlouvy – zásah do autonomie obce a omezení místního referenda – § 132

Pokud obec v „přiměřené době“ neuzavře plánovací smlouvu, může se stavebník za stanovených podmínek domáhat toho, aby její souhlas nahradil soud. Tím se soud dostává do pozice, kdy může fakticky nahradit vůli samosprávy k uzavření smlouvy o podmínkách rozvoje jejího území.

Současně § 132 odst. 1 stanoví, že místní referendum o plánovací smlouvě a příslušném záměru lze konat pouze před jejím uzavřením. Podpis smlouvy tak může definitivně uzavřít možnost občanů využít institut místního referenda.

6. Fikce stavebního povolení – § 212a

Jedním z nejzásadnějších ustanovení je možnost, aby stavební povolení vzniklo pouhou nečinností stavebního úřadu. Pokud úřad ve stanovené lhůtě nerozhodne ve zrychleném řízení o jednoduché stavbě nebo stavbě technické infrastruktury, záměr se považuje za povolený.

Nečinnost správního orgánu sama o sobě nijak neprokazuje splnění zákonných podmínek záměru. Stát má být schopen rozhodovat včas, svou vlastní nečinnost by však neměl řešit automatickým vznikem oprávnění stavět.

7. Velmi krátké lhůty pro přezkum a obnovu – § 195a a § 195b

Možnost napravit vadné či nezákonné rozhodnutí se výrazně časově omezuje. Přezkum i obnova jsou v zásadě svázány objektivní lhůtou 3 měsíců od právní moci, přičemž rozhodnutí již nelze vydat po uplynutí 6 měsíců.

Novela tak velmi rychle stabilizuje práva stavebníka, ale zároveň omezuje prostor k nápravě nezákonného nebo skutkově vadného rozhodnutí.

8. Černé stavby – širší možnost dodatečné legalizace – § 256 odst. 3

Novela umožňuje v některých případech dodatečně povolit stavbu i bez splnění standardních podmínek dodatečného povolení, pokud by její odstranění představovalo zjevně nepřiměřený zásah.

Takové nastavení může vytvářet nežádoucí motivaci nejprve postavit bez potřebného povolení a následně argumentovat tím, že odstranění již hotové stavby by bylo nepřiměřené. Právní úprava by neměla fakticky zvýhodnit toho, kdo řádný povolovací proces obešel.

9. Centralizace stavební správy – vysoké implementační riziko

Obecní a krajské stavební úřady zaniknou k 31. prosinci 2027 a jejich působnost od 1. ledna 2028 přejde na novou státní soustavu. Současně se budou převádět zaměstnanci, spisy, kompetence i informační systémy. Zákon navíc garantuje územní pracoviště pouze v sídlech ORP; zachování dalších pracovišť bude záviset na rozhodnutí státu.

Centralizace může přinést jednotnější metodiku, sama o sobě však nezaručuje rychlejší řízení. Rozsah reorganizace naopak vytváří významné personální a procesní riziko právě v prvních letech fungování nového systému.

10. ZÁSADNÍ RIZIKO PRO OBCE: rozpracované územní plány mohou být nuceně přepracovány současně se změnou pořizovatele

Tento bod považuje SMS ČR za jeden z nejvýznamnějších praktických problémů novely pro obce.

Přechodná ustanovení stanoví, že pouze některé již pokročilé procesy územního plánování budou dokončeny podle dosavadního práva. V ostatních případech musí pořizovatel zajistit, aby již rozpracovaný návrh územně plánovací dokumentace byl upraven podle nové právní úpravy.

Závěr:

Návrh obsahuje legitimní snahu zrychlit a sjednotit povolovací procesy. Problémem není tento cíl, ale část navržených prostředků.

Napříč novelou se opakuje princip: **krátká lhůta → její zmeškání → fikce souhlasu, ztráta procesního práva nebo v krajním případě vznik samotného stavebního povolení.**

Současně se v jednom okamžiku zásadně mění stavební správa i územní plánování. Zvláště závažná je kombinace reorganizace nové státní soustavy s povinností přepracovávat část rozpracovaných územních plánů a s přechodem jejich pořizování na nové orgány. Novela tak může právě v přechodném období vytvořit opačný efekt, než který deklaruje – místo zrychlení přinést výrazné zpomalení povolování i územního rozvoje obcí.

SMS ČR proto považuje za nezbytné, aby zrychlení stavebního řízení bylo založeno na funkční správě, dostatečných personálních kapacitách, kvalitní digitalizaci a jasných kompetencích, nikoli na oslabování odborné kontroly, procesních práv a právní jistoty v území.

Toto je manažerské shrnutí problematických okruhů paragrafového znění, veškeré analýzy a postoje SMS ČR, včetně tiskových zpráv naleznete v odkazu:

<https://www.smscr.cz/legislativa/verejna-sprava/stavebni-zakon/>

*Zpracovala: Mgr. Jindra Tužilová LL.M.
vedoucí legislativní analytička
Sdružení místních samospráv ČR
+ 420 777 83 93 73*