

Stavební zákon: všeobecná shoda nad potřebou novelizace



Author: SF / Petr Bým | Published: 18.01.2008



„Kompaktnost široké a komplikované materie stavebních předpisů se také v důsledku změn, které přinesl nový stavební zákon, nepodařilo udržet,“ zkonstatovala hned na počátku semináře Olga Humlová z právní kanceláře [Salans](#), která diskusi - jejími hlavními účastníky byli Josef Hlavička z advokátní kanceláře Havel & Holásek, Pavel Weishaupt z developerské firmy CODECO a Jan Mareček z České společnosti pro stavební právo - moderovala. Její slova jakoby předznamenala průběh celé diskuse, která se soustředovala právě na nejasnosti ve výkladu řady ustanovení stavebního zákona. Diskuse ale hlavně odrážela reálný stav věcí - nová norma totiž leccos změnila, ovšem hodně záleží na výkladu a rozhodnutí úředníků. A ti budou nepochybně potřebovat delší čas, než si na novou situaci zvyknou. „Zákon například zavádí institut územně-plánovací informace. Některé stavební úřady je už vydaly, ale zároveň postupují podle staré normy. Státní úřady zjevně pociťují jakýsi ostych,“ konstatoval v těchto souvislostech Jan Mareček. Olga Humlová zároveň upozornila na to, že právě tento institut by pro developery mohl být velmi přínosný: „Ze strany stavebních úřadů jde o závaznou informaci, která platí rok, pokud příslušný stavební úřad neprovede žádné změny.“ Některé věci ovšem zákon naopak - v rozporu se záměry legislativců - ztížil či zpomalil. Platí to hlavně třeba pro jeden z největších problémů výstavby u nás - příliš široký okruh účastníků stavebních řízení.

Účastníků je příliš mnoho

Stavební forum



„Motivy leckterých občanských sdružení jsou ekonomické nebo jde o snahu se zviditelnit,“ tvrdí Olga Humlová. Ke zklamání všech developerů, stavebních firem, ale i víceméně státních organizací, jako je třeba Ředitelství silnic a dálnic, ani nový stavební zákon potíže s obstrukcemi ekologických a jiných iniciativ nevyřešil. „Příslušná česká legislativa, vzniklá v euforii 90. let, jde v tomto ohledu přes či za standardy mezinárodního či unijního práva. U nás jsou tito ochránci veřejných zájmů procesně zvýhodněni, a nový zákon toto neodstranil,“ řekl na toto téma J. Mareček. Emil Flegel ze společnosti pro stavební právo v diskusi upozornil na skutečnost, že v tomto ohledu dal nový stavební zákon stavebníkům ještě další danajský dar, když za účastníky řízení považuje i celá společenství vlastníků: „Aby majitelé desítek či stovek bytových jednotek měli na cokoli shodný názor, je absurdní.“ Josef Hlavička ho doplnil poukazem na nedostatečné procesní lhůty: „Za 15 dní nelze oslovit uživatele stovek bytů. Mohl by je zastupovat výbor, ale v tomto ohledu se výklady různí.“ Poukázal zároveň na jiné nejasné ustanovení zákona, které zjevně mělo omezit snahu stavebních úřadů jakékoli spory „přesouvat“ k soudům: „Stavební úřad si na podnět či připomínku může učinit úsudek sám, ovšem jen pokud nejsou dotčena nějaká práva. Ale ta jsou tak či onak dotčena jakýmkoli rozhodnutím, je tedy otázkou, zdali se toto ustanovení bude využívat.“



Na podobné nejasnosti, které mohou komplikovat interpretaci normy, upozorňovali účastníci diskusního fóra častokrát. Potíže může například činit pojem „úplná žádost o stavební povolení“, která musí následovat do dvou let po vydání územního rozhodnutí, které v opačném případě ztratí platnost. Olga Humlová v těchto souvislostech developerům v časové tísní doporučovala podat raději žádost o prodloužení jeho platnosti. Špatně definovány nebo spíše nedefinovány jsou podle J. Marečka i tituly, respektive důvody pro vyvlastnění, nebo povinnost stavebních úřadů vydávat potvrzení k žádostem o zápis do katastru. Naproti tomu Pavel Weishaupt z firmy CODECO ocenil další zcela nový institut, a to „veřejnoprávní smlouvu“ - tu jeho firma hodlá využít při regeneraci 14 hektarů pozemků v pražských Vysočanech. Z diskuse bylo ovšem patrné, že na hodnocení funkčnosti „nových“ institutů a postupů je ještě brzy. Co je jasné už dnes, je potřeba úpravy mnoha nejasných nebo dokonce chybných ustanovení zákona. První kroky tímto směrem už ostatně probíhají.

První novelizační vlašťovka

Stavební forum



Co stavebníky a vůbec všechny, kteří se ve svém praktickém životě s ustanoveními stavebního zákona setkávají, čeká v nejbližší budoucnosti? „V poslanecké sněmovně parlamentu se už projednává první novelizace. Návrh by měl koncem ledna projít druhým čtením a na počátku února třetím,“ řekl na semináři Stavebního fóra Jan Mareček. Podle něj se první novelizační aktivita týká několika problematických míst zákona, aniž si ovšem dělá nárok na odstranění všech sporných či nevyhovujících ustanovení. Pokud bude novela schválena bez větších změn, potěší mj. malé stavebníky, majitele rodinných domů, chalup i chat. Zjednodušit by se totiž měl režim při stavbách plotů - pokud nepůjde o pozemek sousedící s „veřejným prostranstvím“, budou tyto stavby ve volném režimu. Developerským společnostem a investorům větších projektů zase má situaci usnadnit úprava povolovacího řízení pro malé stavby, které jsou součástí většího stavebního souboru. Podle současně platného zákona se totiž na tyto doprovodné objekty v některých případech vztahoval přísnější režim než na vlastní soubor. A samosprávné orgány zase nepochybně uvítají prodloužení lhůt, které jim zákon poskytl pro zpracování územně-plánovací dokumentace (původně byla stanovena na tři roky) a také zmírnění zákazu staveb v nezastaveném území v obcích, které nemají územní plán. To hlavně menším obcím brání v dalším rozvoji. „Z bezmála sedmi tisíc obcí v Česku jich 2500 žádný územní plán nemá,“ komentoval Mareček aktuální stav územního plánování v České republice. Zpracovatele územně-plánovacích dokumentů tak podle něj čekají dobré časy a není vyloučen ani vzestup cen jejich služeb.

18.01.2008 08:46, SF / Petr Bým