

# Zkrácené stavební řízení a jeho úskalí



Author: Dana Čiháková, Petr Sedlatý | Published: 29.06.2011

Nedávné soudní rozhodnutí však mezery v zákoně alespoň částečně překlenulo a potvrdilo, že zkrácené stavební řízení v žádném případě neumožňuje nerespektovat práva dotčených osob. Zároveň soud potvrdil, že zkrácené stavební řízení je vhodné v případech, kdy jde o nekonfliktní stavební záměr a rovněž v případech, kdy jde sice o záměr kontroverzní, avšak stavebník je připraven činit určité kompromisy.

## Zkrácené stavební řízení v kostce

Zkrácené stavební řízení vede autorizovaný inspektor, kterým je odborník jmenovaný ministerstvem pro místní rozvoj. Jeho úkolem je zkontrolovat projektovou dokumentaci, opatřit souhlasná stanoviska dotčených orgánů, dodržet jejich případné požadavky a opatřit vyjádření osob, které by byly účastníky klasického stavebního řízení. Výsledkem je pak vydání tzv. certifikátu o proveditelnosti stavby - dokumentu nahrazujícího stavební povolení, který se následně oznamuje stavebnímu úřadu. Teprve poté, co je vydání certifikátu tímto způsobem ohlášeno, nastávají právní účinky certifikátu a stavebník může začít stavět. Oproti klasickému stavebnímu řízení, které trvá nejméně půl roku, ale často i více než jeden rok, lze certifikát získat za měsíc a někdy i dříve.

Předpokladem je současné splnění čtyř podmínek. Nejprve stavebník uzavře s autorizovaným inspektorem písemnou smlouvu, v níž se inspektor zaváže provést kontrolu projektové dokumentace, jejím předmětem ale může být navíc i provedení stavebního dohledu a následně i vydání certifikátu ke kolaudačnímu souhlasu. Cena služeb autorizovaného inspektora je zpravidla odvislá od charakteru předmětné stavby. Mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem jde o soukromoprávní vztah, kde inspektor odpovídá za škodu, kterou způsobí při výkonu své činnosti. Druhou podmínkou je opatření souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů. Třetí podmínkou pak opatření vyjádření stavbou dotčených osob, které by byly účastníky klasického stavebního řízení, pokud by bylo vedeno. Ohledně námitek vůči zamýšlené stavbě, obsažených ve vyjádření dotčených osob, pak inspektor působí jako mediátor, který usiluje o dosažení konsenzu mezi stavebníkem a účastníky řízení; pokud se mu to nepodaří, inspektor není nadán rozhodovací pravomocí, ale je povinen věc předat stavebnímu úřadu a ten poté naváže klasickým stavebním řízením. Poslední podmínka konání zkráceného stavebního řízení se týká požadavku na charakter stavby, o níž má být řízení vedeno; zkrácené stavební řízení nelze vést ohledně staveb, které jsou zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací, nebo rozhodnutím orgánu územního plánování ze zkráceného stavebního řízení vyloučeny.

V souvislosti s poslední zmíněnou podmínkou se pak domníváme, že pokud bylo pro stavbu vydáno územní rozhodnutí před 1. 1. 2007, tedy v době, kdy české právo institut autorizovaného inspektora a zkráceného stavebního řízení ještě neznalo, výše uvedená podmínka způsobilosti nemohla být splněna, protože příslušný orgán se nemohl zabývat tím, jestli je předmětná stavba vhodná pro zkrácené stavební řízení či nikoliv a nemohl předmětnou stavbu ze zkráceného řízení případně vyloučit. Rovněž podle našeho názoru není možné dovodit, že jsou bez dalšího způsobilé pro zkrácené stavební řízení veškeré stavby, jejichž územní rozhodnutí bylo vydáno před účinností nového stavebního zákona. Lze předpokládat, že v případě rozsáhlých a kontroverzních staveb by si stavební úřad svoji výlučnou příslušnost pro stavební řízení atrahoval (převzal) při vydání rozhodnutí o umístění stavby tím, že by v rozhodnutí zkrácené stavební řízení vyloučil.

## Rezervy v zákonné úpravě

Přes zřetelně dobré úmysly zákonodárce zavedení institutu zkráceného stavebního řízení v praxi naneštěstí otevřelo cestu ke krácení práv stavbou dotčených osob. Jeho stávající zákonná úprava má totiž značné rezervy, které někteří stavebníci zneužívají ve svůj prospěch, aniž by brali zřetel na to, že soud může dodatečně chybějící pravidla dovodit a postavit tak již vydaný, účinný a stavebníkem zaplacený certifikát na velmi nejistou půdu. Stavebníci tak někdy využívají zkrácené stavební řízení nikoli proto, že je kratší a jednodušší, ale protože se mylně domnívají, že jim umožní realizovat jejich stavební projekty bez ohledu na práva a námitky stavbou dotčených osob. Stavebníkem placení inspektoři za tím účelem v některých případech opomíjí či dokonce záměrně neoslovují některé osoby, jejichž práva jsou zamýšlenou stavbou zcela zjevně dotčena a u nichž lze očekávat, že budou mít vůči stavbě námitky. Jsou rovněž známy případy, kdy autorizovaný inspektor sice námitky dotčených osob vyslechne a i přislíbí jejich zohlednění v certifikátu, ale nakonec je buď zcela ignoruje, nebo je „vyřeší“ po svém. V praxi jsme se setkali dokonce s tím, že inspektor vydal certifikát i za situace, kdy územní rozhodnutí vydané ke stavbě bylo v té době již zrušeno. Absence explicitních pravidel v zákoně tak svádí k domněnce, že „povolení“ stavby certifikátem je zcela v rozhodovací pravomoci autorizovaného inspektora, který se při své činnosti tak žádných pravidel držet nemusí a jehož jediným „strašákem“ je jeho profesní odpovědnost - proti certifikátu zákon výslovně neuvádí žádný opravný prostředek.

## Obrana proti vydanému certifikátu

Jak se lze proti vydanému certifikátu bránit? Odpověď na tuto otázku byla s ohledem na výše zmiňované mezery právní úpravy dlouho nejasná. Trvalo několik let, než se v paralelně probíhajících sporech soudům podařilo určitý postup judikatorně dovodit, byť zatím jen částečně. Nejvyšší správní soud v první řadě rozhodl, že k projednání žaloby ve věci certifikátu autorizovaného inspektora je příslušný správní soud. Městský soud v Praze následně dovodil, že proti certifikátu je nejprve třeba využít řádného opravného prostředku v rámci správního řízení, neboť na certifikát autorizovaného inspektora je nutno nahlížet jako na rozhodnutí správního orgánu v I. stupni. Podle zmiňované judikatury tedy osoby, které jsou v rámci probíhajícího zkráceného stavebního řízení dotčeny na svých právech, se mohou proti certifikátu autorizovaného inspektora odvolat k ministerstvu pro místní rozvoj a teprve poté se případně domáhat svých práv v rámci správního soudnictví. Stále však zůstává nedořešeno množství souvisejících otázek, a to lhůtou pro podání opravného prostředku počínaje a okamžikem „nabytí právní moci“ certifikátu konče. Navíc proti předmětnému usnesení městského soudu již podal nespokojený inspektor kasační stížnost, a tak tento postup či rozhodnutí zatím nelze považovat za definitivní.

Ačkoli to ze zákona výslovně nevyplývá, v zájmu legitimního a efektivního využití institutu zkráceného stavebního řízení považujeme za vhodné, aby byl certifikát autorizovaného inspektora doručován všem řízením dotčeným účastníkům a současně vyvěšován na úřední desce stavebního úřadu. Aby mohl být skutečný účel tohoto institutu naplněn, není možné účastníky dotčené zkráceným stavebním řízením

obcházet, ale je třeba vést s nimi dialog a snažit se dosáhnout kompromisu.

Nyní bude zajímavé sledovat, jakým způsobem se Nejvyšší správní soud vypořádá s podanou kasační stížností, a pokud předmětné usnesení městského soudu potvrdí, jaký postoj k této problematice zaujme právě ministerstvo pro místní rozvoj. Současně však považujeme za nezbytné, aby byl institut zkráceného stavebního řízení ve světle nové judikatury legislativně upraven tak, aby práva stavebníka a stavbou dotčených osob byla postavena na jistější a spolehlivější základnu.

*Autoři jsou pracovníky advokátní kanceláře Kocián Šolc Balaščík.*

---

29.06.2011 08:48, Dana Čiháková, Petr Sedlatý