



Připravované změny stavebního práva z pohledu České komory architektů

Ing. arch. Jan Kasl
předseda ČKA



- ❑ září 2017 - **ČKA přijala 10 tezí k novému stavebnímu zákonu**
- ❑ srpen 2018 – Informace o hlavních směrech a cílech MMR ČR
- ❑ říjen 2018 – Memorandum mezi MMR a HK ČR o spolupráci při rekodifikaci stavebního práva – nevůle profesních komor
- ❑ listopad 2018 - ČKA i ČKAIT se zapojily do připomínkování navrhovaného věcného záměru Rekodifikace stavebního práva
- ❑ leden 2019 - zástupci obou komor členy pracovních skupin MMR pro jednotlivé části Nového SZ – PS Veřejná správa, PS Územní plánování, PS Procesy a PS Hmota, PS Digitalizace
- ❑ říjen 2019 - Jaký je pohled ČKA na právě představené paragrafové znění NSZ?
- ❑ V čem se liší od pohledu ČKAIT?



Kde ČKA vnímá rizika reformy stavebního práva?

- Co způsobí časový souběh mnoha nutných změn – od vyjmutí SÚ z přenesené působnosti do systému jednoho SÚ?
- Jak se podaří zajistit kvalifikované úředníky SÚ a jejich „lepší“ finanční ohodnocení?
- Kde budou úřady dislokovány, když se budou koncentrovat vč. DOSS?
- Jaké budou skutečné finanční náklady rekonstrukce a budoucí provozní náklady?
- Je reálné schválení reformy před koncem volebního období a vydrží i v jiném politickém upřádkání?
- Nedojde ke kolapsu fungování stavební správy v přechodném období? Jak budou posuzována zahájená řízení táhnoucí se dnes někde i roky?
- Nedojde k napadení vydaných povolení správními soudy a zpochybnění celé reformy?
- Podaří se masivní zlepšení obrazu procesu rekonstrukce u veřejnosti, která je zatím skeptická?
- v principech „ZJEDNODUŠENÍ – SJEDNOCENÍ – ZRYCHLENÍ“ schází „ZKVALITNĚNÍ“



Jak jsou zatím naplněny teze ČKA z 2017?

1. Vyvážení práv občanů a státu
2. Jedno povolení stavby
3. Jeden stavební úřad
4. Zásadní redukce DOSS
5. Minimalizace nároků na stavebníka
6. Pravidla předem
7. Systém plánů
8. Kontinuita a odpovědnost
9. Veřejný zájem
10. Stavby a daně



1. Vyvážení práv občanů a státu

- **90 % splněno?** – víc se ukáže až v praxi
- navržený SZ významně narovnává postavení občana vůči státu, omezuje systémovou podjatost i ingerenci samosprávy do výkonu státní správy
- naproti tomu se navrhuje tvrdý postup proti nepovolených stavbám - nyní je cca 10% staveb stavěno bez povolení, a to převážně v důsledku nedodržování správních lhůt = černé stavby ze zoufalství!
- soukromoprávní vztahy stavebníka a vlastníků byly do NSZ vráceny
- roste odpovědnost stavebníka - např. povinnost obstarat prováděcí dokumentaci – ale není uvedena sankce za neplnění
- musí být dojasněno postavení autorizovaných osob – autorů PD pro jedno povolení a prováděcí dokumentace + AD...včetně sankcí a vyvážení práv a povinností; považujeme také za nutné zavést informační povinnost SÚ vůči projektantovi PD pro povolení stavby



2. Jedno povolení stavby

- **100 % splněno**
- zásadním přínosem je integrace DOSS do SÚ a jedno povolení stavby, (s výjimkou povolení o nakládání s vodami?)
- povolení zahrne povolení o odnětí půdy ze ZPF a LPF, vč. výše odvodů a povolení v OP lesa, agendu vodoprávních orgánů, ochrany ovzduší, přírody a krajiny, nakládání s odpady, spec. dopravního stavebního úřadu, ochrany před hlukem a vibracemi...
- omezení rozsahu staveb vyžadujících provedení kolaudace
- důsledná aplikace apelačního přístupu v odvolání proti rozhodnutí
- soudní přezkumy a nepřípustnost podání - pořádková pokuta 50 000,- !!!
- vypršení přiznaného odkladného účinku žaloby, nebude-li rozhodnutí do 90 dnů...



3. Jeden stavební úřad

- **99 % splněno**
- Státní stavební správa s Nejvyšším stavebním úřadem, podléhajícím přímo Vládě ČR, s krajskými stavebními úřady a jejich územními pracovišti (nejen na ORP?) splňují myšlenku záměru. Budou ponechány některé rezortní SÚ, což se netýká většiny výstavby.
- 1 % nejasnosti si ponecháváme na rozložení územních pracovišť – pokud by došlo k jejich koncentraci na ORP, došlo by s jistotou k opakování kolapsu s OÚP po 1.1.2018. Věříme, že bude citlivě dořešeno především z pohledu schopnosti obsáhnout území a jeho znalosti.
- zásadním přínosem je integrace DOSS do SÚ a jedno povolení stavby!
- vnímáme specifickou problematiku NKP, zapsaných nkp, památkových rezervací a zón...
- z pohledu architekta obstarávajícího i všechna povolení k projektu navrženého záměru dojde ke snížení časové i finanční náročnosti – prostor pro zvýšení správních poplatků SSS za vyřízení povolení!



4. Zásadní redukce DOSS

- **80 % splněno ...?**
- z dosavadního projednání vyplynulo, že není možné zrušit byť jediný dotčený orgán...
- při soustředování pracovníků na úrovni KSÚ budou ponechány některé DO mimo
- zásadní přínos je, že budou vydávat Vyjádření místo Závazného stanoviska
- přínosem by mělo být běžné vyjadřování uvnitř SÚ a ev. DO na základě digitálního podání – odpadnou ponížená kolečka po úřadech
- vnímáme specifickou problematiku NKP, zapsaných nem. kult. památek, památkových rezervací a zón – je žádoucí nalézt řešení např. zřízením Národního památkového úřadu... který by formou Rozhodnutí, předcházejícího řízení o povolení stavby, umožnil dostatečně přesně posoudit dopad na historické dědictví



5. Minimalizace nároků na stavebníka

- **90 % splněno?** ale bude záležet na dalších legislativních krocích...
- jenom jedno elektronické podání na jeden stavební úřad!
- digitální podání a centrální úložiště sníží požadavky na zajištění množství paré PD
- NSZ omezuje kladení často protichůdných nároků DOSS na stavebníka a přenáší povinnost jejich koordinace na SÚ
- omezení okruhu účastníků – stavebník, obec, dotčení vlastníci...
- stavebník ale musí stále dokládat vyjádření DO, jsou – li požadována, správce sítí, hodnocení dle EIA, je-li požadováno
- zcela mimo realitu dneška jsou správní lhůty – je to ale vůbec dosažitelné?
- automatické povolení = řešení neplnění lhůt... ale přežije prvý soudní přezkum?
- stavebník bude muset zajistit zpracování realizační dokumentace a PD pro Povolení stavby bude jednodušší než stávající PD pro Společné povolení. Rozsah dokumentace bude muset reflektovat charakter a složitost stavby – musí rozlišit prováděcí vyhláška i aplikace SÚ



6. Pravidla předem

- **90 % splněno**
- NSZ definuje **Předběžnou informaci** o podmínkách povolení záměru
- NSZ omezuje kladení často protichůdných nároků DOSSy na stavebníka a přenáší povinnost jejich koordinace na SÚ
- NSZ formuluje maximum z hmotného stavebního práva přímo v zákoně a v omezeném počtu podzákoných předpisů – dostupnost norem je zajištěna
- pro „odpírače stavění“ bude platit Jednou a dost! uplatnění je nutné především v procesu plánování území, v procesu povolení stavby pak neuplatněné námítky nelze namítat
- správně je navržen princip plné apelace při přezkumech, věříme i v procesu odvolání na vyšším stupni SÚ
- srozumitelné definice hmotného stavebního práva a jediná prováděcí vyhláška by měly umožnit lepší srozumitelnost v přípravě i standardizace jevů v územních plánech



7. Systém plánů

- **75 % splněno**, více koncepčních změn není asi dosažitelných
- navrhovaný systém plánů je logický, přejmenovává nedávnou terminologii PÚR ČR a ZÚR kraje na Územní rozvojový plán a územní plány krajů, ale ponechává ÚPn obce a regulační plány. Nemění se princip podrobné závaznosti plánů, které budou i nadále podrobným svazujícím dokumentem, ale umožňuje se souběžné pořizování změn
- nedošlo sice k přenesení vlastního procesu pořizování na samosprávy jako bylo před r.2000, se zdůvodněním jednotného postupu a dohledu nad procesem, ale zlepšení vidíme v návratu k přijímání územních plánů OZV místo OOP
- pozitivem je připravované zřízení centrálního Geoportálu územního plánování a tlak na digitalizaci plánů
- obnovuje se institut Plánovacích smluv, které by mohly přinést transparentní vztahy mezi stavebníky a kraji či obcemi
- zvyšuje se odpovědnost obcí i občanské společnosti na včasné rozporování záměrů, které již nebude efektivně možné rozporovat v dalším procesu povolování



8. Kontinuita a odpovědnost

- **75 % splněno**
- návrh zákona definuje kontinuitu péče o území a sídla i zvyšuje odpovědnost nového systému stavební správy v procesu rozhodování a povolování – koncentrace procesu povolování k „jednomu kulatému stolu“ by mohla vést k žádoucímu komplexnímu pohledu a definovaná odpovědnost za vydání povolení by mohla přinést také větší sílu argumentů složkových zájmů v přímém jednání uvnitř úřadu i posílit koordinační pozici stavebního úřadu
- dosud není v systému zakotvena pozice odborných komisí – Městských architektů a inženýrů, kteří by pomohli samosprávě při formulaci jejich stanovisek v plánovacích a povolovacích řízeních. Zákon má jen dílčí ambici o zvýšení kvality vystavěného prostředí i krajiny
- zatím v procesu jednoho povolení není dostatečně zdůrazněna odpovědnost a postavení autorizovaných osob - členů ČKA a ČKAIT, s výjimkou zavedení povinnosti stavebníka zajistit realizační dokumentaci a autorský dozor. V otázce rozsahu dokumentace pro Povolení stavby také není zcela jasno, diskutujeme s ČKAIT o nutném rozsahu PD pro různé stavby



9. Veřejný zájem

- **min. 50 % splněno**, schází posílení postavení municipalit
- už Věcný záměr NSZ bohužel neobsahoval směr jak bude definován skutečný veřejný zájem, aby mohl být efektivně chráněn
- podobně se jen předpokládalo vymezení veřejného zájmu komunity – města či obce, aby měla samospráva možnost jej v řízení obhajovat
- návrh zákona směřuje správně k přenesení odpovědnosti za vážení veřejných a soukromých zájmů na jeden stavební úřad
- v průběhu projednávání se nepodařilo žádný „veřejný“ zájem integrovat či vyloučit, bude na SÚ, jak jejich častou rozpornost zkoordinuje
- není třeba se obávat o ochranu veřejného zájmu, možná chybí citlivější pohled na oblast ochrany kulturního dědictví – v ČKA jsme bez úspěchu u tvůrců NSZ (ale i MK ČR) diskutovali zvláštní režim pro NKP, jakési předběžné projednáním podobně jako je veden proces zjišťovacího řízení EIA



10. Stavby a daně

- **0 % splněno**, slib řešit až následně
- navržený soubor změn se fakticky nezabývá daňovými aspekty plánování a výstavby, přitom by aktivní daňová politika mohla podpořit výstavbu na brownfieldech a omezit pozemkovou spekulaci. Nezastavování stavebních pozemků a neochota i neexistence koordinačních nástrojů podporujících spolupráci vlastníků v lokalitě (např. francouzský model ZAC zón) vede k tlaku na další rozšiřování ploch pro výstavbu a tento trend je v příkrém rozporu s udržitelným rozvojem sídel, zvyšuje náklady na dopravní a technickou infrastrukturu a přináší negativní environmentální dopady
- doufáme, že po zavedení reformy stavebního práva se dočkáme i odpovídající reformy daňové soustavy – i když nebude populární, protože je nutné usměrňovat rozvoj našich sídel vedle nutných regulačních nástrojů stavební legislativy (právo stavět bylo znárodněno všude v civilizovaném světě) také ekonomickými nástroji, incentivy i zdaněním... včetně rázného zvýšení daně z nemovitostí (infrastrukturní)



závěr

- celkově považuje ČKA nastoupený směr za správný, ambiciózní a odpovídající 21. století, v několika aspektech jde zákon dál, než ČKA v roce 2017 vůbec dohlédla
- časová náročnost přípravy a přijetí NSZ je značně podceněna – propsání do všech složkových předpisů by se mělo obejít bez ukvapených chyb a oprav
- přechodná období působí jako nereálně optimistická
- je podceňována finanční náročnost reformy, ale na druhé straně by přínosy z urychlení procesů mohly tyto výdaje násobně zaplatit – přímo i synergicky
- reformě chybí širší podpora ve veřejnosti, ačkoli by měl být přijímán s nadšením
- stále se objevují mediální nálepky – zákon psaný developery, zásadní omezení účasti veřejnosti a pod. nepravdy
- zatím není politická podpora napříč sněmovnou – stavební právo musí fungovat a vydržet jako penzijní reforma – po desetiletí, bez ohledu na střídání vlád
- správně je navržen mocný nástroj – digitalizace procesu a centrální úložiště pro podání, omezující ovlivňování, korupci, vylučující podsouvané změny PD, e-governmentu se v ČR moc nedaří...



děkuji za pozornost