



Oprávněný investor

Metodické sdělení k § 23a stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. ledna 2018, definuje v § 23a pojem oprávněný investor, resp. přebírá definici tohoto pojmu již dříve uvedenou v § 39 odst. 2 stavebního zákona v právní úpravě účinné do 31. prosince 2017. **Oprávněný investor je „vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury“.**

K jakým úkonům je oprávněný investor stavebním zákonem zmocněn

Oprávněný investor může v rámci procesů pořizování územně plánovací dokumentace činit následující úkony:

- » podávat návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury (§ 42 odst. 6 stavebního zákona);
- » podávat námítky proti návrhu zásad územního rozvoje nebo návrhu jejich aktualizace (§ 39 odst. 2 stavebního zákona);
- » podávat návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny (§ 44 písm. e) stavebního zákona);
- » podávat námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny (§ 52 odst. 2 stavebního zákona).

Námítky proti návrhu zásad územního rozvoje nebo návrhu jejich aktualizace a návrhu územního plánu nebo jeho změny může oprávněný investor podávat v etapě veřejného projednání a to výhradně písemnou formou (§ 22 odst. 3 stavebního zákona) ve lhůtě do 7 dnů od veřejného projednání.

K námítkám proti návrhu zásad územního rozvoje nebo územního plánu ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 a § 52 odst. 4 stavebního zákona).

Kromě námitek může oprávněný investor stejně jako veřejnost ve fázích pořizování územně plánovací dokumentace stanovených stavebním zákonem podávat připomínky.

Výše uvedené úkony může oprávněný investor činit bez ohledu na to, zda je či není zaregistrován v seznamu oprávněných investorů.

Vyrozumění o projednávání územně plánovací dokumentace, její aktualizaci a změně

Stavební zákon přiznává kromě výše uvedených oprávnění oprávněnému investorovi další právo, a to být jednotlivě vyrozuměn o projednávání návrhů územně plánovací dokumentace, její aktualizaci a změně.



Toto ustanovení má umožnit a usnadnit oprávněným investorům včasné informování o projednávání územně plánovací dokumentace, jejich aktualizacích a změnách, jejichž sledování může být s ohledem na existenci více než 6000 obcí na území České republiky zejména pro celostátně působící oprávněné investory (jako např. ČEPS, ČEZ, ŘSD, SŽ¹ apod.) značně komplikované a obtížné.

Registrace oprávněného investora

K možnému využití uvedeného oprávnění být jednotlivě vyrozuměn je ze strany oprávněného investora nezbytné **podat žádost o „registraci“ místně příslušnému krajskému úřadu**. Oprávněný investor v této žádosti uvede:

- » své identifikační údaje včetně údajů umožňujících zaslání do datové schránky,
- » seznam obcí, kterých se žádost o doručování dotýká,
- » doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí, tzn. doklad, kterým prokáže, že je vlastníkem, správcem nebo provozovatelem (staveb a zařízení) veřejné dopravní infrastruktury nebo veřejné technické infrastruktury ve smyslu jejich definic uvedených v § 2 odst. 1 písm. k) bodech 1. a 2. stavebního zákona.

Pro tuto žádost není určena žádná specifická formální úprava a Ministerstvo pro místní rozvoj nepředepisuje pro tuto žádost žádný formulář. Ve smyslu správního řádu se jedná nikoliv o žádost, ale o podání dle § 37.

Splní-li podaná žádost všechny uvedené náležitosti, zaznamená krajský úřad oprávněného investora do seznamu oprávněných investorů, který zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup. Oprávněný investor zaznamenaný v tomto seznamu bude informován o projednávání návrhů územně plánovací dokumentace, jejich aktualizacích a změnách. **Informování zajistí vždy úřad, který úkon při projednávání územně plánovací dokumentace činí. Doručování bude probíhat do datové schránky, kterou oprávněný investor uvedl ve své žádosti.** Oprávněnému investorovi se nezasílá celá projednávaná dokumentace.

Území, ve kterém může oprávněný investor uplatňovat svá oprávnění

Stavební zákon v § 23a odst. 1 obecně stanoví, že oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, aniž by specifikoval vztah této infrastruktury k řešenému území. Z toho vyplývá, že zákon neposkytuje dostatečnou oporu pro striktní omezení výše uvedených oprávnění pouze na toho oprávněného investora, který je buď vlastníkem, správcem nebo provozovatelem stávající veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury nacházející se na území kraje nebo obce, či který připravuje rozvojový záměr takovéto infrastruktury v území, pro které je pořizována aktualizace zásad územního rozvoje, územní plán či jeho změna nebo regulační plán² či jeho změna.

Z tohoto důvodu je třeba ustanovení vykládat extensivně, to znamená, že oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, přičemž **jím vlastněná, spravovaná či provozovaná infrastruktura se v daném území nemusí nacházet**. Oprávnění investoři mohou podávat návrhy na pořízení aktualizace zásad územního rozvoje a územního plánu nebo jeho změny a v etapě veřejného projednání podávat námítky proti návrhům této územně plánovací dokumentace, stejně tak jako žádat o zapsání na seznam oprávněných investorů, na celém území České republiky, pokud takovou potřebu odůvodní.

¹ K 1. 1. 2020 se SŽDC přejmenovala na Správa železnic, státní organizace.

² V případě regulačního plánu se jedná o právo být jednotlivě vyrozuměn o projednávání, nikoliv o právo podávat námítky.



Vztah oprávněných investorů k infrastruktuře

Pro rozhodnutí, zda jde o oprávněného investora, a v návaznosti na to pro zápis do seznamu oprávněných investorů, je důležitý i vztah daného subjektu k dopravní či technické infrastruktuře. Pokud subjekt k dané infrastruktuře prokáže právo vlastnické, případně doloží, že danou infrastrukturu spravuje či provozuje (např. na základě zákonného zmocnění, zřizovací listiny, nájemní smlouvy apod.), pak je kvalifikován jako oprávněný investor. Jde např. o vlastníka či správce pozemní komunikace, železniční dopravní cesty nebo vodní cesty, správce vodního toku, provozovatele přenosové soustavy či vodovodu a kanalizace apod.

Pokud však daný subjekt dopravní nebo technickou infrastrukturu pouze využívá (např. autobusový dopravce využívající dopravní síť nebo virtuální prodejce elektrické energie), ale nemá k ní vztah vlastníka, správce nebo provozovatele, **nejde o oprávněného investora.**

Aktualizace seznamu oprávněných investorů

Stavební zákon v § 23a odst. 2 stanovuje **délku účinnosti záznamu** v seznamu oprávněných investorů, která činí **5 let ode dne jeho zveřejnění**. Žádost může oprávněný investor podávat opakovaně. Zároveň z tohoto ustanovení **vyplývá pro oprávněné investory povinnost v případech, kdy se změní údaje**, které oprávněný investor uvedl ve své žádosti, **o této změně neprodleně vyrozumět místně příslušný krajský úřad**, který seznam oprávněných investorů upraví.

Je třeba upozornit, že využití výše popsaného oprávnění je pro oprávněné investory možnost, nikoliv povinnost. Pokud oprávněný investor této možnosti využije, je na něm, aby sledoval, zda nevypršela délka účinnosti jeho záznamu v seznamu oprávněných investorů, a včas podal žádost novou. Je taktéž jeho povinností iniciovat případnou úpravu svého záznamu v případech, kdy dojde ke změně některého z údajů, které uvedl ve své žádosti.

Podotýkáme, že **není povinností místně příslušných krajských úřadů sledovat aktuálnost ani účinnost jednotlivých záznamů** ani informovat oprávněné investory o blížící se expiraci jejich záznamů nebo je žádat o potvrzení aktuálnosti jimi uvedených údajů.

O jakých úkonech má být oprávněný investor informován

Stavební zákon v § 23a stanoví, že oprávněný investor může žádat, aby byl jednotlivě vyrozuměn „o úkonech správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu“. Důvodem, proč stavební zákon přiznává oprávněnému investorovi zvláštní oprávnění, jsou veřejné zájmy spojené s touto infrastrukturou. Záměrem zákonodárce tedy bylo, aby záměry rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury a s ní spojené územní požadavky mohly být zavčas uplatněny a zohledněny při pořizování územně plánovací dokumentace.

Pokud bychom za „úkony správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu“ považovali veškeré úkony pořizovatele při pořizování návrhu, bylo by to vzhledem k výše naznačenému účelu specifické úpravy oprávněného investora nadbytečné a z hlediska zásady procesní ekonomie nesprávné (viz § 6 odst. 2 věta první zákona správní řád), i když ne nezákonné. Na druhou stranu, pokud by za předmětné úkony byly považovány pouze úkony, na něž je vázáno specifické oprávnění oprávněného investora podat námitku (restriktivní výklad), tedy doručení návrhu územně plánovací dokumentace a oznámení veřejného projednání, nebyl by účel ustanovení § 23a stavebního zákona naplněn, neboť informace o rozvoji a územních nárocích souvisejících s veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou by nemusely být k dispozici v raných etapách pořizování, kdy je jejich uplatnění nejvhodnější.



Z těchto důvodů **je třeba za úkony ve smyslu § 23a stavebního zákona považovat všechny úkony, na které je vázáno jakékoliv oprávnění oprávněného investora.** Mezi tyto úkony patří i úkony, které se týkají zadání územně plánovací dokumentace a zpráv o uplatňování zásad územního rozvoje a územního plánu.

V případě zásad územního rozvoje (ZÚR) se proto jedná o:

- » doručení návrhu zprávy o uplatňování ZÚR (§ 42 odst. 2 stavebního zákona),
- » doručení návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro společné jednání (§ 37 odst. 3 stavebního zákona),
- » doručení návrhu ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s oznámením veřejného projednání (§ 39 odst. 1 stavebního zákona),
- » případně opakované postupy projednání.

V případě územního plánu půjde o:

- » doručení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 stavebního zákona),
- » doručení návrhu zadání územního plánu (§ 47 odst. 2 stavebního zákona),
- » doručení návrhu územního plánu pro společné jednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává (§ 50 odst. 3 stavebního zákona),
- » doručení návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, s oznámením veřejného projednání (§ 52 odst. 1 stavebního zákona),
- » případně opakované postupy projednání.

O jmenovaných úkonech vyrozumí pořizovatel jednotlivě oprávněného investora zaznamenaného v seznamu oprávněných investorů.

V případě aktualizace zásad územního rozvoje, změn územních plánů a v případě regulačního plánu a jeho změn se postupuje obdobně.

Pro výše uvedený závěr svědčí také použití výrazu „při projednávání“ ve formulaci „aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vyrozuměn jednotlivě“. Výraz „při projednávání“ usměrňuje požadavek oznamovat úkony pořizovatele oprávněnému investorovi na ty etapy projednání, resp. jejich zahájení, ve kterých může oprávněný investor uplatnit svá oprávnění.