

Nový stavební zákon – zrušení stavebních uzávěr

V červenci letošního roku parlament schválil nový stavební zákon (dále jen SZ2021), který představuje komplexní rekodifikaci stavebního práva. V sérii článků připravovaných ve spolupráci Development News a advokátní kanceláře act Řanda Havel Legal čtenářům postupně představíme některé aspekty této nové právní úpravy a zmíníme také další témata, která se změnou stavebního práva souvisejí.

V úvodním článku se zaměříme na problematiku zrušení starých stavebních uzávěr vydaných podle stavebního zákona z roku 1976 (dále jen SZ1976), neboť je to velmi aktuální téma. Zatímco většina ustanovení SZ2021 bude účinná až od 1. 7. 2023, ustanovení rušící stavební uzávěry vydané podle SZ1976 nabylo účinnosti již 30. 7. 2021. Všechny tyto staré stavební uzávěry jsou tedy dnes již zrušeny. V tomto článku se dozvíte, (i) jakého okruhu stavebních uzávěr se zrušení týká a dále (ii) co výše uvedené zrušení uzávěr znamená na jedné straně pro vlastníky dotčených pozemků a investory a na druhé straně pro obce, které na svém území měly vydané zrušené stavební uzávěry.

CO JE TO STAVEBNÍ UZÁVĚRA?

Předmětem stavební uzávěry je dočasné omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Jinak řečeno, stavební uzávěra je prostředkem obce, který jí umožňuje zakázat nebo zastavit výstavbu na části jejího území do doby, než bude vydán nový územní plán. Až do přijetí SZ2021 platily v ČR současně dva druhy stavebních uzávěr: uzávěry vydané podle SZ1976 a stavební uzávěry vydané podle stávajícího stavebního zákona z roku 2006 (dále jen SZ2006).

JAKÉ STAVEBNÍ UZÁVĚRY BYLY KE 30. 7. 2021 ZRUŠENY?

Je třeba zdůraznit, že SZ2021 nezrušil veškeré stavební uzávěry, ale pouze stavební uzávěry vydané podle SZ1976. To v praxi znamená, že jsou zrušeny stavební uzávěry vydané před rokem 2007. Podle důvodové zprávy k SZ2021 a vyjádření ministerstva pro místní rozvoj došlo k jejich zrušení z toho důvodu, že jsou mnohá území stavebními uzávěrami blokována déle než 20 let, přičemž tak dlouhé omezení vlastnického práva je nepřípustné.

Např. v Praze tím došlo ke zrušení asi 20 starých stavebních uzávěr nacházejících se mj. na ploše bývalého nákladového nádraží Žižkov nebo na letňanské pláni, kterou vláda plánovala využít pro výstavbu nové vládní čtvrti.

Uzávěry byly zrušeny rovněž na území plánovaných tras významných dopravních komunikací, včetně Pražského okruhu, a na tzv. velkých rozvojových územích, např. Holešovice, Radotín – Lahovice – Zbraslav, Štěrboholy – Dubeč – Dolní Měcholupy atd.

CO PŘINÁŠÍ ZRUŠENÍ STAVEBNÍCH UZÁVĚR STAVEBNÍKŮM?

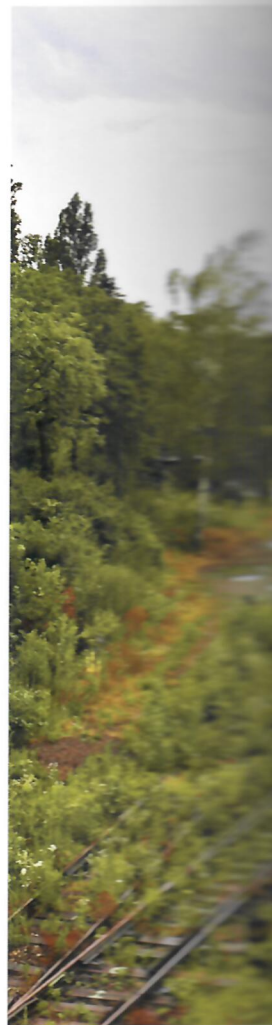
Pro stavebníky (tj. zpravidla investory či vlastníky dotčených pozemků) přináší zrušení starých stavebních uzávěr jednu zásadní změnu: Nově mohou žádat o vydání příslušných povolení pro účely realizace svých stavebních záměrů na těchto pozemcích. Pokud bude navrhovaný záměr v souladu s územním (popř. též regulačním) plánem a dalšími zákonnými požadavky, nemělo by realizaci těchto záměrů teoreticky nic bránit.

V praxi nicméně nelze vyloučit, že obce budou mít zájem na zachování některých stavebních omezení, protože zahájí proces směřující k vydání nových stavebních uzávěr (tentokrát však podle SZ2006). Pro stavebníky to znamená zejména následující:

1. Mohou se zapojit do procesu přijímání nové stavební uzávěry. V rámci tohoto procesu se mohou bránit proti podmínkám či rozsahu nové stavební uzávěry (např. podáním námitek, připomínek či podnětu k zahájení přezkumného řízení a následně též podáním správní žaloby).

2. Neměli by otálet s podáním žádosti o vydání příslušného povolení. Celý proces přípravy a vydání stavební uzávěry může obcím trvat od několika měsíců do několika let. Obdobně dlouho však může trvat získání povolení potřebných k realizaci zamýšleného stavebního záměru. V případě že stavebník v tomto mezidobí získá stavební povolení, bude oprávněn záměr realizovat, i když se v dané lokalitě chystá uzávěra, a dokonce i když bude následně (třeba v průběhu realizace stavby) uzávěra skutečně vyhlášena.

3. Pokud stavebník sice požádá o vydání povolení, ale nová uzávěra bude vydána před jeho vydáním, bude se moci po příslušné obci domáhat náhrady škody za omezení práv k pozemkům. V těchto případech by se měla nahra-



Nákladové nádraží Žižkov, 2016



TOMÁŠ SLABÝ



Foto: VitVit, Wikimedia commons

zovat taková újma, která stavebníkovi skutečně a prokazatelně vznikla v důsledku časového odložení realizace plánovaného záměru (např. náklady spojené s prodloužením sjednaných termínů plnění). Za určitých okolností bude možné se domáhat i náhrady ušlého zisku.

4. Na druhou stranu je třeba zmínit, že výši náhrady škody a šanci na její přiznání může v těchto případech negativně ovlivnit porušení tzv. prevenční povinnosti (tj. povinnosti počínat si tak, aby škoda nevznikla nebo byl minimalizován její rozsah). Problematická z hlediska stavebníka může být zejména situace, kdy je z úřední desky obce patrné, že tato obec podniká kroky k vyhlášení nové stavební uzávěry, a stavebník přesto s tímto vědomím v daném období pokračuje v krocích směřujících k realizaci stavebního záměru, který může být takovou stavební uzávěrou znemožněn. V případě sporu totiž nemusí být jisté, zda takovým jednáním spíše případnou škodu nezvětšoval, než aby předcházel jejímu vzniku.

CO ZRUŠENÍ STAVEBNÍCH UZÁVĚR ZNAMENÁ PRO OBCE?

Zrušení uzávěr vydaných podle SZ1976 staví řadu obcí před důležité rozhodnutí, zda přijmout znovu obdobné omezení ve formě nové stavební uzávěry, či nikoli. Pokud obce

z důležitých důvodů chtějí dosavadní omezení výstavby na svém území zachovat, lze s ohledem na výše uvedené doporučit, aby s přijetím nové stavební uzávěry neotálely.

Při novém vydání stavební uzávěry musí obec dodržet postup podle SZ2006, přičemž jde (na rozdíl od SZ1976) o relativně časově náročný proces vydání opatření obecné povahy. Po obsahové stránce by však opětovně vydání stavebních uzávěr nemělo většině obcí činit potíže. Již před přijetím SZ2021 vyplývalo z rozhodovací praxe soudů, že stavební uzávěry vydané dle SZ 1976 se měly obsahově přizpůsobit SZ2006. V mnoha případech tedy nejspíš bude možné vydat novou stavební uzávěru z obdobných důvodů jako zrušenou stavební uzávěru podle SZ1976, a to s i obdobným obsahem.

Obcím lze dále doporučit, aby v případě uzávěr, které vydávají jako náhradu za zrušené uzávěry vydané podle SZ1976, přihlížely předem k obsahu SZ2021 a upravily nové stavební uzávěry podle něj. Vzhledem k tomu, že (i) SZ2006 stanoví, že stavební uzávěra má být navázána na změnu územního plánu, a že (ii) SZ2021 dává obcím, které ještě dosud nevydaly nový územní plán podle SZ2006, lhůtu k vydání nového územního plánu do konce roku 2028, lze takovým postupem zajistit, že nyní vydané stavební uzávěry budou v platnosti do roku 2028.

Dále je třeba zmínit, že podle SZ2021 musí být všechny stavební uzávěry vydané podle SZ2006 přezkoumány v období od 1. 7. 2023 do 1. 7. 2024. Přezkoumávat se bude zejména to, zda tyto stavební uzávěry vyhovují požadavkům SZ2021 (tím spíše by obce měly nyní při vydávání nových stavebních uzávěr k SZ2021 přihlídnout). Obecní úřady pak budou muset informaci o prověření vložit do národního geoportálu územního plánování do jednoho roku od nabytí účinnosti SZ2021. Nesplnění této povinnosti by vedlo k pozbytí platnosti takové stavební uzávěry.

JAKÉ BUDOU STAVEBNÍ UZÁVĚRY PODLE SZ2021?

Podle nového zákona (SZ2021) zůstane podstata stavební uzávěry stejná jako doposud. Platnost stavebních uzávěr v budoucnu vydaných podle SZ2021 však bude omezena max. na šest let. SZ2021 nově také upravuje, že stavební uzávěra nebude moci zakázat realizaci veřejně prospěšných staveb, které budou upraveny v krajských zásadách územního rozvoje nebo celostátním územním rozvojovém plánu (tzn. i na území dotčeném stavební uzávěrou se takové veřejně prospěšné stavby budou moci realizovat). Uzpůsobení stavebních uzávěr požadavkům SZ2021 by tedy nemělo představovat pro většinu obcí zásadní překážku.

MGR. TOMÁŠ SLABÝ, PARTNER
MGR. JAKUB ADÁMEK, ADVOKÁT

Advokátní kancelář act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o. má se stavebním právem rozsáhlé zkušenosti. Jsme připraveni poskytnout vám v tomto ohledu komplexní právní poradenství tak, abyste byli připraveni na nová pravidla vyplývající ze SZ2021, včetně posouzení výhod a rizik nové právní úpravy. V případě jakýchkoli dotazů k výše uvedené problematice, se na nás neváhejte obrátit.



JAKUB ADÁNEK