

Přijde novelizace, či zrušení nového stavebního zákona?

V posledních týdnech se v médiích objevují informace, že nově obsazená Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR (dále nová PS) plánuje upravit stávající podobu nového stavebního zákona z roku 2021 (dále SZ2021).

Pro jeho novelizaci se vyslovují také další subjekty. Je tedy možné, přestože většina ustanovení SZ2021 ani nenašla účinnost, že dojde k jeho novelizaci. Ke dni zpracování tohoto článku nebyl předložen žádný konkrétní návrh novely SZ2021. Níže uvedené informace proto vycházejí zejména z veřejně dostupných mediálních a tiskových zpráv. V tomto článku, který je jedním ze série článků advokátní kanceláře act Randa Havel Legal, se dozvíte, (i) jaké úpravy by mohly nastat v SZ2021 a (ii) jaký dopad mohou mít tyto úpravy na podobu nového stavebního práva

ZMĚNA ORGANIZACE STAVEBNÍCH ÚŘADŮ

V současné době platí, že stavební úřady jsou součástí tzv. přenesené státní správy, kterou zajišťují obce a kraje v rámci samosprávy. Naproti tomu SZ2021 provedl koncepční změnu, podle níž mají stavební úřady spadat přímo pod stát v rámci tzv. státní stavební správy (po vzoru katastrálních či finančních úřadů). V praxi by mělo dojít ke zrušení počtu prvostupňových stavebních úřadů o zhruba 400, tedy o polovinu.

Aktuálně je však možné, že se organizace stavebních úřadů opět navrátí k modelu, který platí nyní – tedy že stavební úřady budou spadat pod samosprávu. Zvolený koncepční model stavebních úřadů je přitom základem, od něhož se odvíjejí procesní pravidla stavebního řízení. Volba konkrétního modelu organizace stavebních úřadů se totiž prolíná celým zákonem a má rozsáhlé konsekvence. Zároveň má ke zřízení nové státní stavební správy postupně docházet již od 1. 1. 2022, a tedy je nejvyšší čas jednoznačně stanovit model organizace stavebních úřadů.

ODLOŽENÍ VZNIKU ČI ÚPLNÝ ZÁNIK NEJVYŠŠÍHO STAVEBNÍHO ÚŘADU

V současné době stojí nad stavebními úřady ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Naproti tomu by podle SZ2021 měl vzniknout nový Nejvyšší stavební úřad (tzv. superúřad – dále NSÚ), který by měl být vrcholem stavebních úřadů a měl by zejména metodicky sjednocovat výkladovou a aplikační činnost nižších stupňů stavebních úřadů.

Nyní je vznik NSÚ ohrožen. Tento úřad by přitom měl vzniknout již 1. 1. 2022. Nová PS proto zvažuje, že vznik NSÚ odloží, nebo jej zcela zruší. Cílem NSÚ mělo být sjednocování



vání praxe přímo podřízených státních stavebních úřadů, což v případě „samosprávných“ stavebních úřadů nebude dobře možné. Absence sjednocujícího ústředního úřadu přitom může vést k tomu, že i nadále bude praxe jednotlivých stavebních úřadů nejednotná.

POSÍLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Z hlediska územního plánování nedošlo s přijetím SZ2021 k žádným koncepčním změnám oproti současnému stavu. Nová PS navrhuje posílení územního plánování. Není však známo, jakým konkrétním způsobem by k tomu mělo dojít. V minulosti např. zaznělo, že by velká města měla mít možnost vydávat si vlastní městské stavební předpisy (dnes je má pouze Praha) nebo že obce mohly vydat územní plán bez vyjadřování krajů jakožto nadřízených orgánů.

ODLOŽENÍ DIGITALIZACE

SZ2021 předpokládá vznik několika nových informačních systémů. Tyto systémy mají být vzájemně propojené a vést

k digitalizaci stavebního řízení a územního plánování. MMR již vyhlásilo několik veřejných zakázek na dodavatele těchto systémů formou soutěžního dialogu. Náklady na digitalizaci by přitom měly být pokryty z evropských fondů a národního plánu obnovy (s čímž jsou spojeny také mezní termíny pro dokončení digitalizace).

Nová PS nicméně avizuje, že se digitalizace v plném rozsahu nestihne včas. Vzhledem k tomu, že SZ2021 předpokládá využívání navržených systémů, nelze jej bez úspěšné digitalizace aplikovat v praxi. Je tedy možné, že dojde k posunutí termínů pro dokončení digitalizace, což by mohlo vést také k tomu, že dojde k odložení účinnosti SZ2021 jako celku.

JAK DOPADNE INTEGRACE STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ?

V současné době si stavebníci musejí obstarávat i desítky stanovisek dotčených orgánů. SZ2021 naproti tomu zavedl tzv. princip integrace, tedy že nebude nutné vydávat stanoviska dotčenými orgány, ale předmětné otázky si posoudí přímo sám stavební úřad. Princip integrace stanovisek přitom byl jednou ze základních myšlenek a koncepčních změn nového stavebního práva. Aby integrace mohla v praxi fungovat, musí k tomu být stavební úřad personálně i kvalifikačně vybaven – řešením mělo být zavedení jednotné státní stavební správy.

Pokud se však změní model stavebních úřadů (ze státní správy na samosprávu), může být integrace stanovisek ohrožena. Problematika integrace stanovisek se přitom prolíná do více než 50 dalších zákonů, které bude v této souvislosti nutné znovu novelizovat.

AŽ BUDOU NOVELIZACE JAKÉKOLI, MĚLY BY PŘIJÍT CO NEJDŘÍVE

SZ2021 je komplexním zákonem, který je vystavěn na několika nosných myšlenkách. Novelizací jakéhokoli ustanovení SZ2021 je možné, že dojde k narušení těchto nosných myšlenek, nebo bude nutné provést komplexní změny celého zákona, aby nebyl vnitřně rozporný.

Ať už budou novelizace SZ2021 jakékoli, měly by přijít co nejdříve. Nová PS avizovala, že SZ2021 nechce zcela zrušit, ale chce jej v některých ohledech novelizovat. SZ2021 sice ve většině ustanovení nabude účinnosti až 1. 7. 2023, nicméně organizační přípravy již byly zahájeny. Musí se řešit vznik nových úřadů a jejich personální obsazení. Je nutné sehnat dostatečný počet státních zaměstnanců, které je třeba řádně zaškolit. Stejně tak je nutné jim zajistit příslušné materiální vybavení včetně potřebných informačních systémů. V této souvislosti již bylo vyhlášeno několik veřejných zakázek. To vše vyžaduje čas a náklady. Vzhledem k tomu, že některé kroky již byly zahájeny či budou zahájeny během několika měsíců, je nutné provést související legislativní úpravy SZ2021 co nejdříve.

Nelze opomenout, že byl je SZ2021 často kritizován a nová PS s některými jeho ustanoveními nesouhlasí, jde o platný zákon tvořící součást právního řádu České republiky. Pokud jej nová PS nestihne včas novelizovat, musí postupovat tak, aby jej naplnila. Nerespektování platných zákonů by přitom bylo v rozporu s principy právního státu.

MGR. TOMÁŠ SLABÝ, PARTNER
MGR. JAN FOREJT, ADVOKÁTNÍ KONCIPIENT

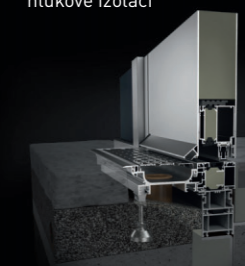
Advokátní kancelář act Randa Havel Legal advokátní kancelář, s. r. o., má se stavebním právem rozsáhlé zkušenosti. Jsme připraveni poskytnout vám v tomto ohledu komplexní právní poradenství tak, abyste byli připraveni na nová pravidla vyplývající ze SZ2021 včetně posouzení výhod a rizik nové právní úpravy.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

heroal

Myslete ve velkém do nejmenšího detailu.

heroal D72 domovní dveře a dveře do objektů:

- + Proměnlivé tvary, vysoce kvalitní povrchové úpravy
- + Bezbariérový práh s integrovanou drenáží
- + Nejlepší hodnoty v tepelné a hlukové izolaci



Architects' Darling Award

Rolety | Protisluneční ochrana | Rolovací vrata | Okna | Dveře | Fasády | Služby
heroal.cz