

Většina poslanců v úterý přehlasovala Senát a ukončila tak několikaleté vyjednávání o novém stavebním zákoně, který připravilo ministerstvo pro místní rozvoj společně s Hospodářskou komorou. Měl by urychlit výstavbu domů a bytů v Česku, ani desítky pozměňovacích návrhů ale nevedly ke spokojenosti opozice. Ta se především bojí vzniku centralizovaných stavebních úřadů s velmi silnou pravomocí. Odpovídáme na základní otázky se zákonem spojené.

Proč je nový zákon potřeba?

Vláda novým stavebním zákonem reaguje na špatnou situaci na stavebním trhu. Česko totiž patří mezi země s nejdělsí dobou vyřízení stavebního povolení, získání potřebných razítek v průměru trvá 246 dní. Právní úprava má podle resortu výstavbu domů a bytů urychlit, od redukce byrokracie si slibuje i snížení jejich cen. Jejich růst v Česku patří k nejrychlejším v Evropě. Současný stavební zákon vznikl před patnácti lety a jeho cílem bylo, stejně jako nyní, zjednodušení stavebního procesu. Byrokracie ale naopak vzrostla.

Chci si postavit dům, co se pro mě změní?

Ministerstvo pro místní rozvoj slibuje především zjednodušení a urychlení celého procesu, o čemž ale pochybují zástupci obcí. Hlavní změnou bude především to, u koho budete o stavební povolení žádat. Zatímco v současnosti o jeho vydání rozhodoval úřad dané obce, nyní se rozhodovací proces přesune pod stát – prakticky půjde o územní pracoviště krajských stavebních úřadů. Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová slibuje, že i při takových změnách by cesta za úředníky neměla být delší než 35 kilometrů. Zákon by měl v souvislosti s centralizací rozhodování posílit také digitalizaci celého procesu, žádost bude možné vyřídit online.

S novým stavebním zákonem má vzniknout také jednotné řízení o povolení stavby, v rámci něj by mělo proběhnout stavební i územní řízení. Ta posuzují, jestli a za jakých podmínek je možné stavět a jestli je to v souladu s územním plánem. To se doposud týkalo především úřadů, které neměly regulační plán, tedy především v menších obcích. V některých případech už ale nyní oba procesy probíhaly souběžně.

V rámci sjednocení rozhodování prakticky ubude počet razítek, která musejí zájemci o výstavbu získat, pod rozhodování státu se totiž připojí také další úřady. Stranou ale nadále zůstanou například hasiči a částečně i památkáři, jejichž účast bude stále nutné řešit zvlášť.

Jasnější má být podle nového stavebního zákona také případný odvolací proces. Zvrátit rozhodnutí prvoinstančního krajského úřadu bude možné skrze Specializovaný a odvolací úřad. Ministerstvo slibuje, že si úředníci nebudou případná odvolání předávat, bude totiž platit apelační princip, kdy odvolací orgán musí bez dalších průtahů rozhodnout.

Nový stavební zákon také určuje lhůty, jichž se musí při povolování staveb muset úřady držet. V průběhu

výstavby běžného rodinného domu platí lhůta třicet dnů, která se může o dalších třicet dnů prodloužit v případě, že budou mít úředníci málo času. Pro velké stavby bude platit šedesátidenní lhůta. Zákon rovněž počítá s fikcí souhlasu. Pokud se tedy úředník do dané doby nevyjádří, bude žádost považována za kladně vyřízenou.

Ministerstvo rovněž slibuje, že průběh připomínkování jednotlivých orgánů zaštitěných jedním stavebním orgánem zajistí lepší komunikaci s investorem. O tom ale pochybují například architekti. Těm vadí, že v případě doplňování a úpravy stavební dokumentace se budou zákonné lhůty moci prodlužovat, reálně se tak celý proces urychlit vůbec nemusí.

„Opakovaně jsme varovali před tím, že nový stavební zákon povede k zahlcení soudů, které budou rozhodovat o všech sporech a žalobách na stát. Je otázkou, co bude s novým stavebním zákonem dále. Neumím si představit, že se s jeho podobou města, obce i odborné organizace smíří“, vysvětluje předseda České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě Robert Špalek.

Podle dalších kritiků rovněž nový stavební zákon neumožní neformální předběžné projednávání projektu ještě předtím, než žadatel podá finální a komplexní návrh projektu. Tím se může příprava protáhnout i prodrazit.

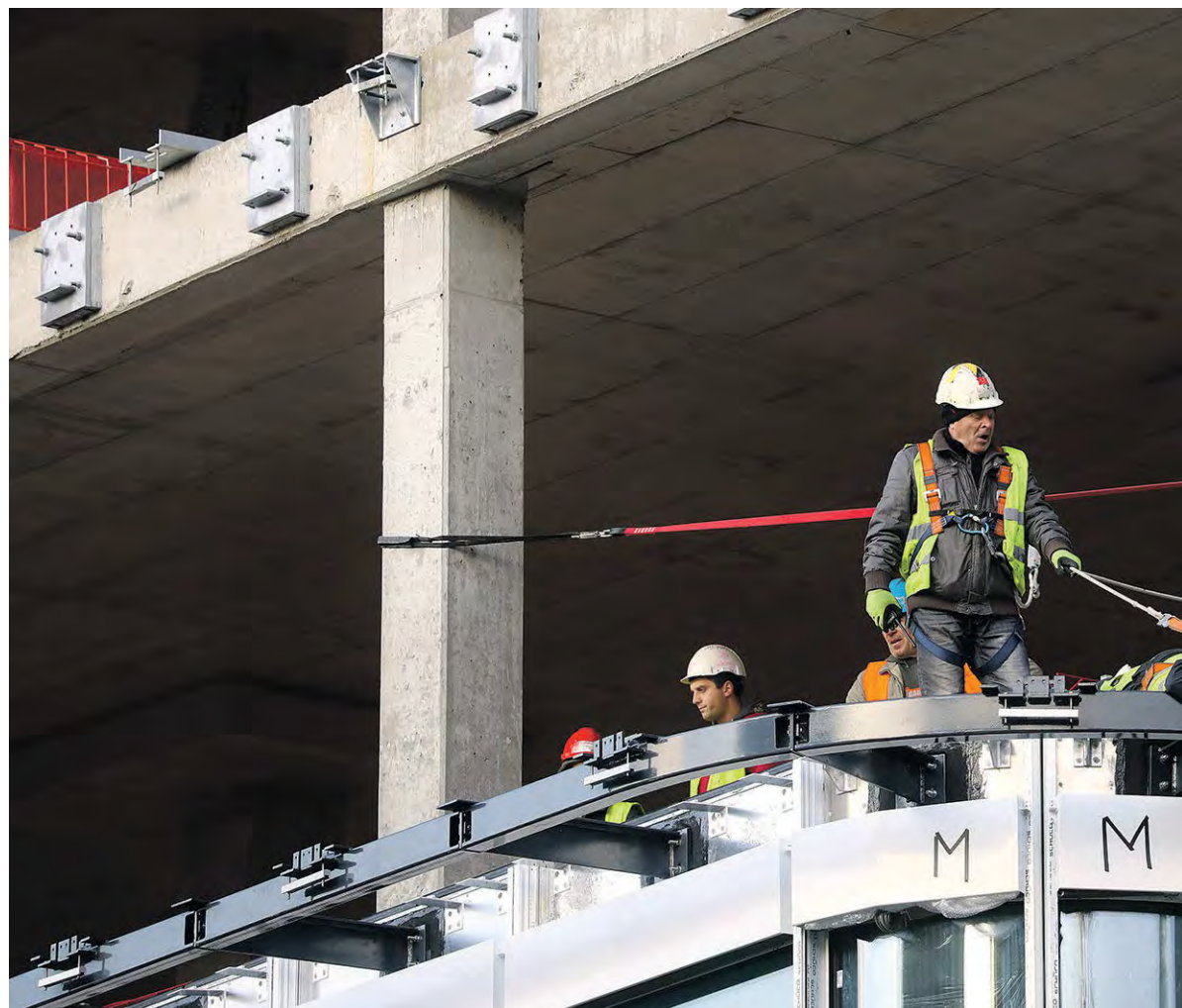
Co zákon znamená pro developery?

Nový zákon je podle nich „prvním krokem k postupné nápravě problémů ve stavebnictví“, slibují si od něj rychlejší a levnější výstavbu bytů, silnic či železnic. „V České republice netrpíme (jen) krizí bydlení, ale krizí ve výstavbě. Nabobtnalá byrokracie, nekonečná napadání, odvolávání a soudy. Úřady, které nejsou náležitě vybavené. Normy pro normy, nikoliv pro kvalitu výstavby. Zmatek, chaos,“ napsala Asociace developerů v tiskové zprávě. Ocenila sjednocení předpisů do jednotné soustavy státní stavební správy, důraz na lhůty či digitalizaci.

Asociace developerů přiznává, že po celou dobu spolupracovala s Hospodářskou komorou, která seděla v odborných skupinách ministerstva a poslanců. Advokáti developerů se k psaní zákona nepokrytě hlásili, a jak popsal týdeník Respekt, mnohdy měli i silnější slovo než legislativci ministerstva. Tak důležitý zákon doposud nikdy podobným způsobem nevznikal.

Developeri dlouhodobě poukazují na dlouhé povolovací procesy staveb, které v některých případech dosahují až deseti let. A to i tehdy, když pro výstavbu bytových komplexů není nutné měnit územní plán.

Právě na dlouhý byrokratický proces developeri svalují růst cen nemovitostí. Za developery se postavilo také další podnikatelské sdružení, Svaz průmyslu a dopravy. „Návrh není dokonalý, ale je to dobrý základ, který zrychlí celý proces vydávání stavebních povolení,“ vysvětlil František Chaloupecký, viceprezident svazu. Podle něj nový stavební zákon pomůže nejen developerům, ale také



Povolování staveb je v Česku jedno z nejdělsích na světě.

Parlamentem prošla norma, od které si vláda slibuje urychlení stavebního řízení a s tím i snížení raketově rostoucích cen nemovitostí. Velká změna celého procesu je ale terčem kritiky.

Co přinese nový stavební zákon

Developeri dlouhodobě poukazují na dlouhé povolovací procesy staveb, které v některých případech dosahují až 10 let.

státu, například při výstavbě dálnic.

Od ledna 2021 nicméně v Česku platí takzvaný liniový zákon, jehož cílem je právě urychlení zdoluhavé výstavby dopravní infrastruktury. Kritici pochybují, že stavební zákon může v této věci dále pomoci.

KRITIKA SAMOSPRÁV

Co vadí městům a obcím?

Zástupci samospráv normu tvrdě kritizují. „Totální rezignace na ochranu veřejných zájmů, fatální od-

dání veřejné správy od lidí mimo velká města, zrušení obecních stavebních úřadů, a tedy další faktické znepřístupnění státní správy, a to především v málo zalidněných oblastech se složitou dopravní dostupností, to jsou jen některá z mnoha negativ stavebního zákona,“ popsal svůj názor na zákon předseda Svazu měst a obcí František Lukl.

Některé novinky budou platit už od ledna příštího roku, což umožní například budovat novou síť státní



FOTO: LUDVÍK HRADILEK, DENÍK N

stavební správy a nabírat do ní zaměstnance – stavební úřady budou spadat pod nový Nejvyšší stavební úřad se sídlem v Ostravě a budou organizovány podobně jako třeba finanční správa.

Svazu měst a obcí vadí, že územní plánování nebude v plném rozsahu přeneseno do samostatné působnosti obcí včetně zajištění financování pro ty malé. „Absurdní třesinkou na tomto hodně nepovedeném dortu je pak skutečnost, že o kácení stromů na území dané obce bude rozhodovat úředník desítky kilometrů daleko. Existuje i docela reálné riziko nárůstu černých staveb. Vzdálené stavební úřady nebudou mít totiž šanci hlídat celé své správní území v tom rozsahu, jak to dnes dělají obecní stavební úřady,” vyjmenovává obavy Lukl.

Podle ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové (za ANO) zákon nezasahuje do pravomocí samospráv, protože stavební řízení je již nyní výkonem státní správy. „Nikdo obcím nebere žádné kompetence. Povolování staveb dnes vykonávají za úplatu pro stát a obce nemají žádnou pravomoc tento proces ovlivňovat jinak než jako účastník. Namísto je ale debata o tom, jak ještě více posílit jejich roli v územním plánování,” připouští ministerstvo.

Ministryně Dostálová opakovaně ujišťovala, že stát nebude stavět žádné nové úřady na zelené louce. Tvrdí, že nový zákon naopak posiluje postavení obcí v územním rozvoji, protože budou vždy účastníkem stavebního řízení. Úřady se podle ní občanům nevzdálí, protože stavební řízení díky digitalizaci budou moci absolvovat elektronicky z domova. Potíž ale spočívá v ambiciózním plánu na přesun tisíců úředníků do režimu státní služby. Navíc není dořešené, kam se úředníci případně přestěhují – ministerstvo

zatím navrhuje využití budov železniční správy.

Proč zákon vadí ochráncům přírody a ekologům?

Ochranu životního prostředí podle ekologických organizací sdružených v asociaci Zelený kruh odsovává nový zákon na poslední kolej. „O ochraně půdy a vody, změnách v krajině i kácení stromů v ulicích měst už nemají rozhodovat odborná pracoviště znalá místních poměrů, ale stavební úřad, často vzdálený stovky kilometrů,” upozorňují ekologové. Obávají se, že nový zákon přinese organizační kolaps ve vydávání povolení, více soudních sporů a méně ohledů na životní prostředí.

Se sloučením mnoha nyní samostatných rozhodnutí totiž bude stavební úřad rozhodovat například také o kácení stromů, zásazích v lesích či na zemědělské půdě. „Tyto úřady ale mají v popisu práce povzbuzovat výstavbu. Dokonce budou mít poslední slovo i při výstavbě v národních parcích,” upozorňuje na webu Peníze.cz Petra Kolínská z asociace ekologických organizací Zelený kruh.

Zůstane ale samostatné rozhodnutí Agentury ochrany přírody a krajiny při povolování záměrů právě v chráněných krajinných oblastech nebo národních parcích. Spolu s dalšími úřady, které budou mít vlastní slovo, se musí až na výjimky vyjádřit během třiceti dnů. Pokud se úřad vyjádřit nestihne, bude stavební povolení považováno za platné.

V novém způsobu rozhodování o stavbách vidí ekologové i členové neziskové organizace Rekonstrukce státu také větší riziko korupce: centrální úřad by se nemusel ohlížet na rady ochránců životního prostředí.

„Výstavbu to možná zrychlí, ale poškodí to velkou spoustu lidí a také demokratické principy rozhodování,” řekl před časem stanici ČT 24 advokát Petr Svoboda z Právnické fakulty

Univerzity Karlovy, který se podílel na sepisování připomínek.

Jak se k zákonu staví opozice?

ODS, lidovci, TOP 09, Piráti a STAN představili v lednu k novému stavebnímu zákonu vlastní pozměňovací návrh. Na rozdíl od vlády nechťeli centrální stavební úřad, ale zachovávají více pravomocí samosprávám. Tři největší města v Česku měla mít podle návrhu možnost utvářet požadavky na výstavbu přijetím vlastních městských stavebních předpisů. Návrh ale neprošel.

Při úterním hlasování opoziční politici ve svých proslovech označovali návrh zákona za paskvil a varovali před kolapsem stavebního řízení. Ten podle nich hrozí kvůli zamýšlenému zřízení Nejvyššího stavebního úřadu a celé ambiciózní reformě státní správy bez dostatečné přípravy. Opoziční koalice Spolu (ODS, KDU-ČSL a TOP 09) a Pirátů se Starosty už avizovaly, že pokud budou po říjnových volbách vládnout, prosazený návrh ještě změní.

Proč se o zákoně muselo hlasovat znovu?

Poslanci museli v úterý přehlasovat veto Senátu – tam pro návrh nebyl začátkem měsíce vůbec nikdo. Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová proto potřebovala získat podporu 101 poslanců. Právě senátoři se proti zákonu ohradili absolutně, pro nezvedl ruku ani jeden ze členů horní komory. Důvody se přitom opakovaly stejné jako při jednávání mezi poslanci. Senátorům vadí odtržení od rozhodování v obcích a oslabení expertů na úřadech.

„Ve stavebním právu se setkává obrovské množství zájmů, z nichž velká část je protichůdná. My už si ale další čtyři roky stavební agonie, kdy nám budou z nerealizovaných projektů kvůli politikaření utíkat miliardy, prostě nemůžeme dovolit,” reagovala na senátní veto Dostálová.

Teď už chybí pouze podpis prezidenta. Podle šéfa Svazu měst a obcí Lukla, ostrého kritika zákona a zároveň člena expertního týmu prezidenta v jedné osobě, není příliš pravděpodobné, že by přes hlavu státu zákon neprošel.

Zlevní nový zákon nemovitosti?

Ministerstvo pro místní rozvoj očekává, že zmenšení byrokracie poklesu cen pomůže. Realitní trh je ale pod silným tlakem – o relativně malé množství volných nemovitostí má zájem velký počet lidí, poskytování hypoték je v současnosti na maximu. Tomu napomohly také nízké úrokové sazby pod hranici dvou procent. I ty se ale nyní s ohledem na rozhodnutí České národní banky zvyšují, což peníze zdražuje. Realitní trh také významně ovlivnila inflace a především situace na trhu se stavebními materiály, kdy ceny některých položek vzrostly až dvojnásobně.



MICHAL TOMÁŠ
redaktor



ADÉLA SKOUPÁ
redaktorka

Totální rezignace na ochranu veřejných zájmů, fatální oddálení veřejné správy od lidí mimo velká města, zrušení obecních stavebních úřadů, a tedy další faktické znepřístupnění státní správy.

František Lukl
předseda Svazu měst a obcí