

# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON POVOLOVACÍ PROCESY PŘÍLIŠ NEZRYCHLÍ

Partner a společník advokátní kanceláře Aegis Law Vojtěch Faltus říká v našem rozhovoru, že dnes povolovací procesy trvají příliš dlouho a nový stavební zákon toho v tomto směru příliš nezmění. V opravdu dlouhodobém horizontu pěti a více let budou podle něj už změny znatelné. Procesy nového stavebního zákona zjednodušuje, řadu věcí zpřehlední digitalizace. „Zásadní však bude, jakou cestou se zákonodárci vydá v rámci budoucích novel. V případě starého stavebního zákona novely stav spíše zhoršovaly,“ dodává Vojtěch Faltus.

**Text:** Jana Chuchvalcová  
**Foto:** Jan Branč, Shutterstock



*Stavební právo se na začátku července výrazně změnil. Jak nadcházející změny hodnotíte? A jaké jsou z vašeho pohledu ty nejdůležitější?*

Největší výtka proti aktuálnímu stavu je, že povolovací procesy trvají příliš dlouho. Obávám se, že nový stavební zákon toho v tomto směru příliš nezmění. Mezi nejdůležitější změny patří například povinnost odvolacího orgánu v rámci řízení o odvolání věcně rozhodnout o daném záměru či možnost soudu učinit totéž v řízení o správní žalobě.

Naprosto klíčové je pak sjednocení různých typů povolení a souhlasů, které známe ze starého stavebního zákona, do jednoho povolení o záměru. Odpadne tím potřeba vést územní řízení a řízení o vydání stavebního povolení a oba tyto procesy budou nově podléhat jednomu společnému povolovacímu režimu. Co do urychlení povolovacího procesu je toto dle mého názoru ta nejdůležitější změna.

Naopak řady změn se nedočkáme. Nebude se vydávat automatické stavební povolení v případě, kdy o žádosti stavební úřad nestihne rozhodnout včas, ani se nezkrátí lhůty pro soud-

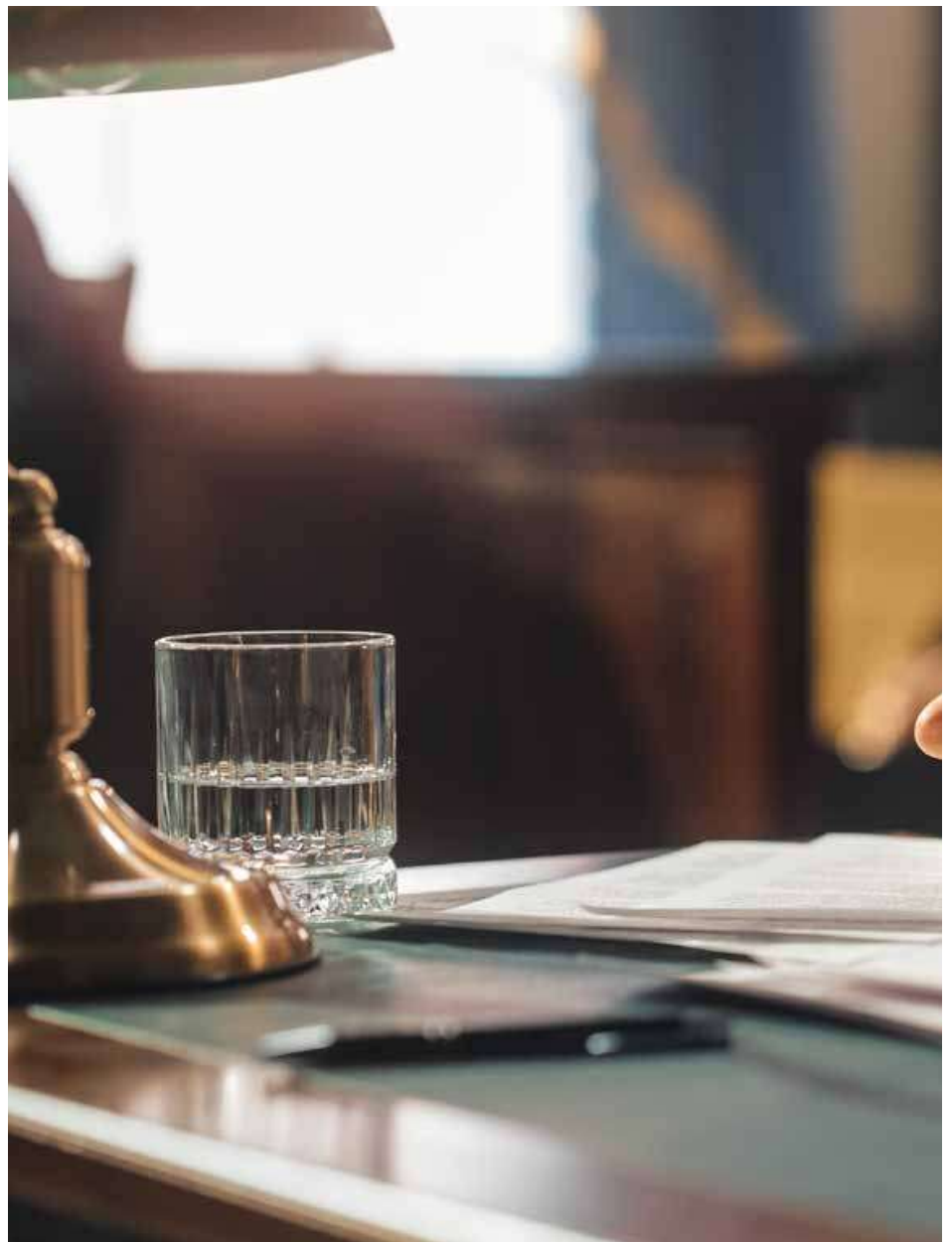
ní přezkum, aby se mohla co nejdříve nastolit jistota stavebníka, zda jeho záměr bude možné realizovat či nikoli.

*Nerozsbíjí aktuální změny například to, že nebude existovat původně zamýšlený Nejvyšší stavební úřad, původní koncepci zákona?*

Nešlo ani tak o Nejvyšší stavební úřad, ale o to, že se státní stavební správa měla oddělit od obecních úřadů a mělo dojít ke vzniku samostatné soustavy například po vzoru finančních či katastrálních úřadů, která by byla metodicky vedena právě Nejvyšším stavebním úřadem. Jelikož tento ambiciózní plán nakonec realizován nebude, vytrácí se do značné míry i potřeba Nejvyššího stavebního úřadu. Zároveň to ale znamená, že nedojde k eliminaci rizika systémové podjatosti, což je zjednodušeně řečeno námitka podjatosti proti celému stavebnímu úřadu, nikoli proti jednotlivému úředníkovi.

Zůstává tak prostor pro vznášení obstrukčních námitek systémové podjatosti, což zejména u strategických staveb může vést k prodloužení povolovacího řízení. To vše navíc

*Je třeba důsledně dbát na to, aby jakákoli novela primárně sledovala zjednodušení procesu a v žádném případě nepřidávala další papíry, vyjádření a kroky navíc.*



za situace, kdy nový stavební zákon zavádí podrobnou úpravu plánovacích smluv, jejichž obsahem bude spolupráce mezi obcí a developerem při realizaci stavebních záměrů na území obce. Podle aktuální judikatury je jedním ze znaků systémové podjatosti i existence smlouvy zavazující obec (pod sankcemi) k určitému výsledku týkajícího se developerem zamýšlené výstavby, což je znak prakticky každé plánovací smlouvy, jak ji předvídá nový stavební zákon.

**Bude stále platit zásada jedno řízení, jedno razítko? Jak bude konkrétně fungovat?**

Bohužel nebude. Původní záměr počítal s integrací veškerých dotčených zájmů pod stavební úřad. Zcela by se tak upustilo od vydávání závazných stanovisek a vyjádření (snad kromě vyjádření vlastníků technické infrastruktury). Již záhy však začal politický boj různých zájmových skupin o to, kdo si ponechá možnost vyjadřovat se ke stavebním záměrům. Začalo to požární ochranou, poté se přidali památkáři, ochrana přírody a celá teze o jednom razítku a jednom povolení se začala drodit.

Finální znění není o nic lepší. Bude třeba vydat minimálně koordinované závazné stanovisko, jehož součástí pak může být i jednotné environmentální stanovisko, které je, zcela nesystematicky, upraveno samostatným zákonem. V případě záměrů podléhajících posuzování EIA je pak situace ještě o něco složitější. Nad rámec koordinovaného závazného stanoviska bude třeba počítat se stanovisky neintegrováných orgánů. Jde o vyjádření hasičů, hygieny či památkářů.

V případě památkové ochrany je pak situace specifická tím, že je třeba si vyžádat podkladové vyjádření Národního památkového ústavu, což celý proces zdržuje. Sice jsou zde fikce souhlasu v případě nevydání stanoviska, ale ty platí již dnes a žádné výrazné zrychlení v povolování staveb nespaturujeme.

Z pozice stavebníka pak ani nevím, jestli bych chtěl této fikce využít. Zákon totiž stanoví, že až šest měsíců od vydání stavebního povolení bude možné dodatečně stanovit podmínky k provádění záměru novým závazným stanoviskem a tyto nové podmínky budou dů-

vodem pro obnovu řízení. Stavebníkoví se tak může stát, že v průběhu výstavby obdrží nové podmínky provedení stavby, se kterými dosud nepočítal, a to nejen stavebně-technologicky, ale i ekonomicky. Navíc je již judikaturou Nejvyššího správního soudu potvrzeno, že toto nové dodatečné závazné stanovisko nepodléhá samostatnému přezkumu jako správní rozhodnutí, ale zůstává v klasickém režimu, který známe pro závazná stanoviska.

**Řada stavebníků se v posledních týdnech snaží urychlit žádosti o stavební povolení a podat je ještě do konce června, tedy stihnout to podle dosavadní úpravy? Co na tento postup říkáte?**

Nedívím se jím, budou mít alespoň u svého procesu větší předvídatelnost. Nejvíce to co do nejistoty odnese skupina stavebníků, kteří budou mít pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby, ale nikoli stavební povolení. Přechodná ustanovení stanoví, že v takovém případě jde o povolení části záměru.

Co to ale znamená dál? Jakou bych měl dále podat žádost, jaká bych měl získat stanoviska, v jakém stupni předložit projektovou dokumentaci? Na to už předpisy odpověď neposkytují.

Zároveň se však, bohužel, mnohdy jedná o významné stavby, u kterých bylo třeba vést oddělené územní a stavební řízení a je smutné, že zrovna u nich se výkladová nejistota zvyšuje. Zatím převažující a dle našeho názoru jediný logický závěr je ten, že bude potřeba činit kroky, jako kdyby bylo žádáno o vydání stavebního povolení dle starého zákona.

**A jak tento nápor úřady podle vás zvládnou?**

Tento neobvyklý nápor samozřejmě bude znamenat prodloužení doby řízení, na druhou stranu prázdniny bývají naopak klidnější období. Největší obavu mám však v novém stavebním zákoně o odvolací orgány. Nově budou muset v odvolacím řízení věcně rozhodnout, což je chvályhodné. Odpadne tak ping-pong mezi úřady, kdy odvolací orgán rozhodnutí prvostupňového úřadu zrušil a vrátil zpět jen z důvodu například nedostatečného odůvodnění.

Na druhou stranu, bude na odvolacím orgánu, aby, pokud bude chtít zajistit, že jeho rozhodnutí obstojí v soudním přezkumu, zajistil případné zhojení procesních nedostatků v řízení u prvostupňového stavebního úřadu. Odvolací orgány tak například budou muset nařídit ústní jednání, doplnit odůvodnění rozhodnutí apod., což je agenda, na kterou dosud úředníci v nadřízených orgánech nebyli zvyklí a která zabere čas. To může vést k prodloužení trvání odvolacího řízení.

Ještě horší varianta je, pokud se kvůli nedokonalostem v této agendě zvýší počet rozhodnutí zrušených ve správním soudnictví.

**Očekáváte, že se díky nové úpravě v dlouhodobějším horizontu zrychlí výstavba v České republice? Jak rychle by se v tomto mohly změny projevit?**



Opravdu v dlouhodobém horizontu (pět a více let) se domnívám, že ano. Procesy se zjednodušují, řadu věcí zpřehlední digitalizace. Zásadní však bude, jakou cestou se zákonodárce vydá v rámci budoucích novel. V případě starého stavebního zákona novely stav spíše zhoršovaly.

Nejhorším příkladem ze všech budiž zavedení závazného stanoviska orgánu územního plánování ohledně souladu záměru s územním plánem. Naprosto zbytečný papír, který se po zásluze ruší a soulad s územním plánem bude opět posuzovat stavební úřad, jako tomu bylo dříve.

Je tedy třeba důsledně dbát na to, aby jakákoli novela primárně sledovala zjednodušení procesu a v žádném případě nepřidávala další papíry, vyjádření a kroky navíc.

*Počítají již nová pravidla například s evropským plánem Fit For 55? Bude stavebnictví i díky novému stavebnímu zákonu udržitelnější?*

Vliv čistě stavebního zákona na iniciativy ohledně udržitelnosti vnímám jako okrajový. Prakticky se klade požadavek zejména na použití recyklovaných materiálů či materiálů šetrných k životnímu prostředí.

*Znamená to, že by stavební úřady nově nepovolovaly stavět z určitých druhů stavebních materiálů?*

Nemyslím si. Zásadnější je pak doprovodná legislativa stanovující například požadavky na energetickou náročnost budov apod. Řada spíše kazuistických ustanovení nového stavebního zákona již situaci nezachráně.

Například povinnost instalace alespoň jedné dobíjecí stanice u stavby s více než 20 parkovacími stáními u stavby jiné než pro bydlení. Nikdo již příliš neřeší, ve vztahu k odpovědnosti za přestupek, absenci úpravy v situaci, kdy instalace nebude technicky možná apod.

*Velkým tématem poslední doby jsou rovněž dřevostavby. Jak k nim je aktuální legislativa vstřícná, nebo naopak?*

Nepozorují, že by stavební zákon rozlišoval mezi dřevostavbou a klasickou stavbou. Nijak jim tedy nevychází vstřícně ani je nijak nediskriminuje oproti ostatním stavbám. Příliš si to ani nedovedu představit.

Buď by se ustoupilo o požadavků na projektovou dokumentaci, aby se urychlil proces projektování dřevostaveb, nebo by se například stanovila preference projednávání dřevostaveb před ostatními stavbami. Ani jedno si v praxi příliš nedovedu představit a obzvláště u druhého příkladu bych se obával, že bude i za hranou ústavnosti. ■

**AegisLaw**



**MGR. VOJTĚCH FALTUS**  
advokát

Vojtěch Faltus je partnerem a společníkem advokátní kanceláře Aegis Law. Jako vedoucí regulatorního týmu poskytuje komplexní služby klientům působícím v regulovaných odvětvích, zejména v oblasti stavebního práva.

Jako advokát se podílel na řešení transakcí a sporů v hodnotě miliard korun. Úspěšně radil klientům i v oblasti životního prostředí, energetiky, kapitálových trhů, platebních služeb, hazardních her či potravinářství. Vojtěch poskytuje poradenství jak v oblasti nastavení příslušných procesů a compliance, tak v řízeních před správními orgány, kde klienty zastupoval před prakticky všemi tuzemskými institucemi, jako je Česká národní banka, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Česká inspekce životního prostředí, Generální ředitelství cel, Finanční arbitráž a další. Klienty úspěšně zastupoval jak před tuzemskými soudy, včetně Nejvyššího správního soudu, tak například i před Soudním dvorem Evropské unie.

Vojtěch je doporučovaným odborníkem na řešení sporů v prestižním hodnocení Legal 500. Také je zapsán jako rozhodce Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky a jako rozhodce u London Court of International Arbitration (LCIA).

Vojtěch vystudoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně a studoval také na Univerzitě Mykolase Romerise ve Vilniusu. Od roku 2013 se pravidelně účastní jako rozhodce mezinárodní soutěže Willem C. Vis International Commercial Arbitration Moot.