

PRÁVNÍ RÁDCE

05

Cíl: Jednodušší zákony

Evropská unie chce snižovat legislativní zátěž. Česko jí to kazí, tak ho zažalovala

Vzpoura v justici

Poškozená pověst, náhrada žádná. Dosáhne rebelka na Ústavním soudu změny sporného výkladu?

Preventivní restrukturalizace

Navzdory své lehkosti dává nový zákon věřitelům robustní systém obrany

ZTRACENÉ AMBICE

Stavební zákon neprošel tak dramatickou proměnou, aby rapidně zrychlil povolování staveb, říká **VOJTĚCH FALTUS** z Aegis Law

Stavební úřady zůstaly prorostlé s místní samosprávou. Oddělení by pomohlo

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON NEODŮVODŇUJE NADĚJI VE ZRYCHLENÍ POVOLOVACÍCH PROCESŮ, ŘÍKÁ ADVOKÁT VOJTĚCH FALTUS.

| Josef Pravec, Jan Beránek | Foto: Tomáš Nosil

Po letech složitých politických vyjednávání vstoupil v platnost nový stavební zákon. Měl zrychlit a zjednodušit stavební řízení. Vojtěch Faltus, partner advokátní kanceláře Aegis Law, si nemyslí, že se to stane. „To, co zbylo z původního záměru, se dalo udělat běžnou novelou. Politici si evidentně nejdříve řekli, že je nutné něco změnit, pak to však celé někomu přišlo příliš propodnikatelské, a tak se zatáhlo za záchranou brzdu,“ konstatuje.

MĚLA BY PŘIJÍT OPATŘENÍ, KTERÁ POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ NEZKRÁTÍ O DVA TÝDNY, ALE O ČTVRT ROKU, COŽ DIGITALIZACE SAMA O SOBĚ URČITĚ NEZVLÁDNE.

Jsou namísto očekávání, s jakými zákon vznikal?

Určitě ne. Stavební zákon neprošel tak dramatickou proměnou, aby rapidně zrychlil povolovací procesy. Možná by toho byla schopna verze podle původního věcného záměru. To, co zbylo po politických kompromisech, takový efekt mít nemůže.

Myslíte tím záměr z roku 2017?

Ano, ten úplně první, který počítal s tím, že se oddělí státní stavební správa, vytvoří se nová nezávislá soustava stavebních úřadů, budou zde nějaké lhůty s funkčními sankčními mechanismy v případě jejich nedodržení či automatické stavební povolení. Věřím, že až by si na to zvykli všichni úředníci, mohlo by to zrychlit povolování.

Co tedy současná verze zákona přináší?

Opravdu ne moc. V oblasti povolování staveb jsou dvě zásadní změny. První je, že zde již nebudeme mít plejádu různých souhlasů, povolení a podobně, ale budeme mít pouze jedno stavební povolení. To je určitě velká výhoda, protože u komplikovanějších a větších staveb, kde jste si museli získat územní rozhodnutí a stavební povolení, jedna fáze odpadne.

A druhá změna?

Integrace závazných stanovisek. Myslím si ale, že nakonec ke zrychlení tolik nepřispěje, protože jednotlivé odbory na úřadech budou muset pořídit to stanovisko napsat a stále se bude čekat na toho nejpomalejšího. Fikce souhlasu, když úřad nerozhodne ve stanovené lhůtě a postupuje se, jako by souhlasil, se podle mě v nějaké širší míře neuplatní. Ona totiž funguje již teď a není to tak, že bychom si od 1. ledna 2023, tedy od doby, kdy to funguje, všichni oddechli, jak rychle to povolování nyní běží.

Dá se již nyní hodnotit činnost centralizovaného Dopravního a energetického stavebního úřadu, který byl zřízen počátkem roku a má na starosti velké infrastrukturní stavby?

Nyní se nacházíme v určitém překlenovacím období. Záležet bude na tom, jak silně je úřad personálně vybaven či nevybaven. Viděl jsem na začátku roku desítky inzerátů na zaměstnaneckých portálech na různá úřednická místa, takže mám obavu o jeho personální a odborné zabezpečení. Je třeba se ptát, zda nastoupili noví lidé například ze stavebních úřadů, kteří mají relevantní zkušenosti,



nosti, či zda úřad nabral lidi z jiných odborů, kteří tomu, co mají posuzovat, tolik nerozumí.

Není nedostatek kvalifikovaného personálu leitmotivem celého stavebního řízení?

Myslím, že by to tak nemuselo být, kdyby se efektivně nastavila agenda, kterou ti lidé musí rozhodovat. Mně se třeba velmi líbilo automatické stavební povolení podle původního věcného záměru. Jako právník dělím stavby na dvě kategorie: sporné a nesporné. U nesporných staveb, například rodinných domů, by se podala žádost a rozhodlo by se o ní automatickým povolením, proti kterému by se nikdo s největší pravděpodobností neodvolal. Takto jednoduchou věc by úředník ani nemusel vidět a mohl by svůj čas soustředit na projekty, u kterých je to třeba, jako jsou elektrárny, dálnice či pátevní skladovací haly.

Pomůže nová legislativa velkým infrastrukturním projektům?

Ne. Možná po několika letech, až Dopravní a energetický stavební úřad nabere nějakou zkušenost,

Vojtěch Faltus

Vystudoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně a je partnerem advokátní kanceláře Aegis Law. Zaměřuje se na fúze a akvizice, soudní spory a právo hospodářské soutěže. Vede také regulační tým a je zapsán jako rozhodce Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře a u London Court of International Arbitration.

šenost a know-how, pokud to zase někdo nezmění. Je určitě dobře, že se strategické projekty budou nyní koncentrovat u jednoho úřadu, ale jinak ve stavebním zákoně vlastně není nic, co by těmito projektům při povolování mohlo pomoci.

Může být zásadním přínosem plánovaná digitalizace stavebního řízení?

Pokud bude digitalizace správně provedena, může zjednodušit komunikaci s úřady, protože formáty některých částí dokumentace budou strojově čitelné a nahlížení do spisu výrazně zjednoduší. Zároveň ale nejsem přesvědčen o tom,

že digitalizace sama o sobě může výrazně zkrátit dobu rozhodování. Měla by přijít opatření, která to nezkrátí o dva týdny, ale o čtvrt roku.

Podaří se projekt digitalizace spustit ve stanoveném termínu? Pokud ne, co to bude znamenat pro celý zákon?

Silně o tom pochybuji. Podle mě to poběží v papírové podobě a až se bude u nějakého správního soudu řešit, že šlo o protiprávní postup, soud se bude muset vypořádat s tím, že úřad vlastně neměl digitální nástroj k dispozici. Pochybuji ale, že se na základě toho povolování ruší s dovětkem: počkejte si na digitalizaci. V důsledku by to znamenalo, že by se tři čtvrtě roku nedalo povolit nic.

Jak velkou komplikací může být zpožděné vydání podzákonných prováděcích předpisů?



Bude záležet na tom, jak to bude fakticky vypadat a jak se tyto nové předpisy budou lišit od těch stávajících. Můj osobní tip je, že se až tak moc měnit nebude. Trochu bych se ale bál toho, že někdo zkusí navrhnout zrušení některé z těchto vyhlášek, protože opožděný proces jejího přijetí byl v rozporu s ústavněprávními předpisy. Úřad k tomu sice nemůže přihlídnout, avšak soud může. Nejhorší na tom je, že odpověď soudu na takovouto otázku bychom se dozvěděli nejdříve tak v roce 2026.

Podnikatelé ve stavebnictví nejsou nadšení, že rozhodování je na straně samosprávy, neboť u obcí ani veřejnosti velkou ochotu stavět nevidí. Mají pravdu?

U velkých staveb to skutečně může být problém. Dokonce se nám stalo, že jsme poslali přípis na stavební úřad a odpověděl nám pod hlavičkou obce starosta. A ten s ním přece nemá mít nic společného. Správně by to mělo být tak, že budu schopen dát dohromady stavební záměr i přes nesouhlas obce. Ale stavební úřady patří do jakési sféry vlivu místní samosprávy, které přes ně prosazují vlastní zájmy. Oddělení by mohlo výstavbě pomoci.

Proč k tomuto návratu agendy zpět pod samosprávu došlo?

Na jedné straně existovala snaha o změnu, na druhé přišel velký tlak obcí, které chtěly zachovat stavební úřady ve své působnosti. Navíc by bylo nutné najít nové prostory a odhadnout, zda úředníci přejdou do nového aparátu. Kdyby nepřešli, znamenalo by to propad výkonnosti nebo by se museli nabírat noví. To by byla docela velká akce, přirovnal bych to trochu k situaci, kdy se rušily okresy a zaváděly kraje. Od nového systému se tedy nakonec upustilo, což je škoda – kdyby se porodní bolesti překonaly a vše se zefektivnilo a sjednotilo, mohlo to v delším horizontu pomoci.

Jak to bude s územním plánováním? Existuje obava, že bude podrobnější než dosud.

Já to tak nevidím. Naopak vnímám snahu, aby územní plány byly co nejobecnější. Pokud obec bude chtít specifickým způsobem upravit určitou svoji část pro průmyslový či rezidenční development, bude mít snahu podřizovat takovou lokalitu pod regulační plány, v nichž se stanoví konkrétní podmínky. Například i barva střechy, výška budov, počet pater či podoba zahrádek, aby vznikla nějaká ucelená sousedská lokalita a každý dům nebyl

jiný. Rovněž stávající judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří o tom, že podrobnosti územně plánovací dokumentace mají být obsažené právě v nich. Ideální by bylo, a o tom mluví i důvodová zpráva nového zákona, aby územní plán byl obecnější a měnil se co nejméně.

Ekonomové v souvislosti s rigidními územními plány požadují, aby se usnadnil alespoň převod „průmyslových“ pozemků na parcely pro bytovou výstavbu. Proč o tom nový zákon nehovoří?

Musela by se změnit celá koncepce toho, na čem povolování stojí, i když já si to jako člověk nakloněný podnikání dovedu představit. Muselo by se říci, že nějakým oznámením a třeba jen s jedním souhlasným stanoviskem nějakého úřadu a bez veřejného projednání a souhlasu zastupitelstva, se mění územní plán. Bez takových radikálních kroků se nic zrychlit nedá.

Takže se nic dělat nedá?

Muselo by se říci, že to bude jako někde v Americe, kde do toho stát tolik nemluví. Že tu také panuje svobodný trh a že i špatné stavby si mohou nalézt kupce. Že při nedostatku bytů lze postavit i něco bez patřičného světla nebo přehnaných hygienických nároků za podmínky dodržení požárních a bezpečnostních limitů. Nevěřím však, že k něčemu takovému dojde.

S tím souvisí stavební normy. I ty jsou podle byznysu zbytečně přísné. Je namístě je zjednodušit?

V případě soukromých stavebních záměrů by od některých podle mě ustoupit možné bylo. Když to zjednoduším, úřady by se měly postarat hlavně o to, aby lidé v nových stavbách neuhoreli, a zbytek ponechat v rukou nabídky a poptávky. Na druhou stranu by to v lokalitách vystavených podle předchozích pravidel přinášelo ohromné problémy. Představte si, že se po takovém zjednodušení postaví dům o sto bytech a vůbec se nebude řešit parkování. To by mezi stávajícími paneláky způsobilo kolaps. Pokud by však šlo o ucelenou lokalitu nějakého brownfieldu, dalo by se to ošetřit způsobem dopravy do takového místa. Vedle toho ovšem existuje řada staveb, kde jde o jiné předpisy než ty stavební. Například v průmyslu platí spousta hygienických limitů týkajících se osvětlení, větrání či bezpečnosti práce. Moc toho z norem neuberete ani u veřejně prospěšných budov, ať jde o kulturní domy, nemocnice či školy.

Obavy vyvolávají rovněž v zákoně zakotvené plánovací smlouvy, tedy smlouvy o spolupráci mezi obcemi a developerem. Hlavně to, že spory při jejich úpravách, by měly rozhodovat správní orgány. Přitom může jít o stovky milionů korun. Budou to úředníci umět?

Velkým plusem je, že nový stavební zákon daleko lépe upravuje takzvané plánovací smlouvy. To, co se pod tímto názvem uzavíralo dosud, byla jen nepojmenovaná soukromoprávní dohoda. Ucelená úprava je tedy v pořádku. Problémem je, že z toho najednou je veřejnoprávní smlouva a spory v takovém případě opravdu rozhoduje správní orgán. I v případě smluvních pokut a náhrady škody. Navíc se tak bude dít bez možnosti odvolání. Pokud by se mě tedy klient ptal, doporučím mu, aby na soukromoprávní závazky vedle plánovacích smluv uzavřel i smlouvu samostatnou, která bude spadat pod jurisdikci civilních soudů.

STAVEBNÍ ÚŘADY JSOU OPRAVDU PROROSTLÉ S ÚŘADY OBECNÍMI, KTERÉ SI SKRZE NĚ PROSAZUJÍ VLASTNÍ ZÁJMY. JEJICH ODDĚLENÍ BY MOHLO VÝSTAVBĚ POMOCI.

To jako velké zjednodušení nevypadá.

Navíc veřejnoprávní smlouvu je podle správního řádu možné zrušit i z důvodu ochrany veřejného zájmu. Představte si, že město s developerem uzavře smlouvu na výstavbu projektu vyvolávajícího emoce, třeba spalovny odpadů. To je teď aktuální třeba v Pardubicích, kde sice není smlouva, ale projekt naráží na velký odpor veřejnosti. Nebo na vybudování kasina. Smlouva se tedy podepíše, změní se ale zastupitelstvo a nový starosta podá návrh na její zrušení. Přičemž se začne odvolávat na ochranu zdraví či bezpečnost občanů. A úřad smlouvu zruší. S ohledem na předvídatelnost právního prostředí se toho už teď děsím.

Stojí tedy nový stavební zákon vůbec za to?

Jsem realista a tak řeknu, že ne. Původní záměr ano, avšak to, co z něj zbylo, se dalo udělat běžnou novelou. Politici si evidentně nejdříve řekli, že je nutné něco změnit, pak to však celé někomu přišlo příliš propodnikatelské, a tak se zatáhlo za záchranou brzdu. ●