

Komplexní pozměňovací návrh skupiny poslanců k vládnímu návrhu stavebního zákona

*„Moderní, rychlé a transparentní stavební řízení
bez utrácení za zbytečné nové úřady“*

A. ÚVOD

1. Vláda v rámci sněmovních tisků č. 1008 a 1009 přestavila návrh nového stavebního zákona, který
 - předpokládá **vznik soustavy nových úřadů**, a to jak na centrální, tak regionální úrovni, a v této souvislosti předpokládá také rozsáhlé přesuny v úředním aparátu,
 - staví **samosprávy při pořizování územně plánovací dokumentace do podřízené role** vůči státní správě.
2. Domníváme se, že tyto změny by vedly k:
 - **paralýze orgánů, které rozhodují v oblasti stavebního řízení, na dobu několika let**, a to díky stěhování úředníků, předávání běžících řízení a spisů a převodu běžících řízení pod procesy nového zákona, a ve výsledku tak ke zhoršení stavu na poli povolování staveb v České republice, a potenciálně k paralýze českého stavebnictví,
 - **zbytečným výdajům v rádech desítek miliard korun** na vybudování a materiální zabezpečení nových úřadů a jejich následný chod,
 - **zásahu do práv samospráv**, snížení kvality územně plánovací dokumentace a tím ve výsledku **snížování kvality území z pohledu jeho obyvatel**.
3. Na problémy vládního návrhu musíme reagovat, a proto předkládáme **komplexní pozměňovací návrh ke sněmovnímu tisku č. 1008** a navrhujeme usnesením poslanecké sněmovny vyzvat Ministerstvo pro místní rozvoj ke zpracování odpovídajícího komplexního pozměňovacího návrhu ke **sněmovnímu tisku č. 1009**.

B. VIZE MODERNÍHO STAVEBNÍHO PRÁVA

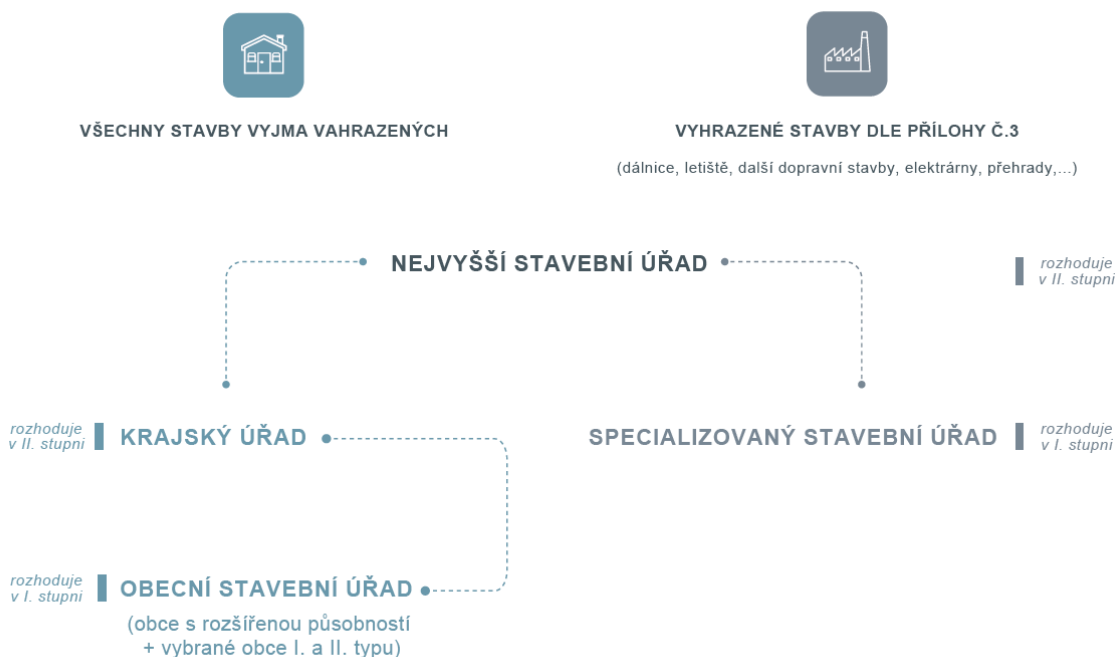
4. Komplexní pozměňovací návrh vyjadřuje **naši vizi moderního stavebního práva**, které:
 - zajistí možnost **povolení vč. všech vyjádření u jednoduché stavby do 60 dnů a u složitější do 120 dnů** od dokončení dokumentace a předání na stavební úřad (tj. o **30 až 60 dnů rychleji než podle vládního návrhu**) – s jedním razítkem a bez nutnosti obíhat jakékoli další úřady;
 - vytvoří **plně digitální stavební řízení** a tím zjednoduší život stavebníkům, usnadní účast veřejnosti a odlehčí úředníkům – žádost o povolení stavby včetně dokumentace předá všem dalším úřadům a vlastníkům sítí „na jedno kliknutí“ stavební úřad;
 - **zabrání vzniku celé soustavy nových zbytečných úřadů hrazených z peněz daňových poplatníků;**

- **zabrání paralýze českého stavebnictví na několik let** – úředníci se nebudou muset stěhovat a místo toho budou moct dál pracovat; rušíme pravidlo, podle kterého se v prvním půlroce po účinnosti prodlužují všechny lhůty na dvojnásobek;
- **posílí postavení samospráv v oblasti územního plánování** – územně plánovací dokumentace je klíčový nástroj pro zastupitelstva, jak určovat podobu výstavby v obci a kraji, proto by jeho tvorba neměla být „v područí“ státní správy; největším městům dáme možnost vytvořit si zvláštní **městské stavební předpisy**.

C. SHRUTÍ NÁMI NAVRHOVANÝCH ZMĚN

C.1 Úřady a povolování staveb

5. Roli **prvostupňových stavebních úřadů** budou zastávat **obecní úřady obcí s rozšířenou působností** (obcí III. typu) a **vybraných obcí I. a II. typu**, určených vyhláškou. **Druhostupňovým** (odvolacím) stavebním úřadem bude **stávající krajský úřad**. Tyto úřady budou mít v působnosti povolování veškerých staveb a záměrů s výjimkou tzv. staveb vyhrazených.
6. Vyhrazené stavby (dálnice, letiště, další dopravní stavby, elektrárny, přehrady a další) bude (v souladu s vládním návrhem) v prvním stupni povolovat **Specializovaný stavební úřad**. Odvolacím orgánem vůči němu bude **Nejvyšší stavební úřad jako ústřední orgán státní správy**. Nejvyšší stavební úřad bude zároveň nadřízeným orgánem krajských úřadů ve věcech povolování staveb a územního plánování.

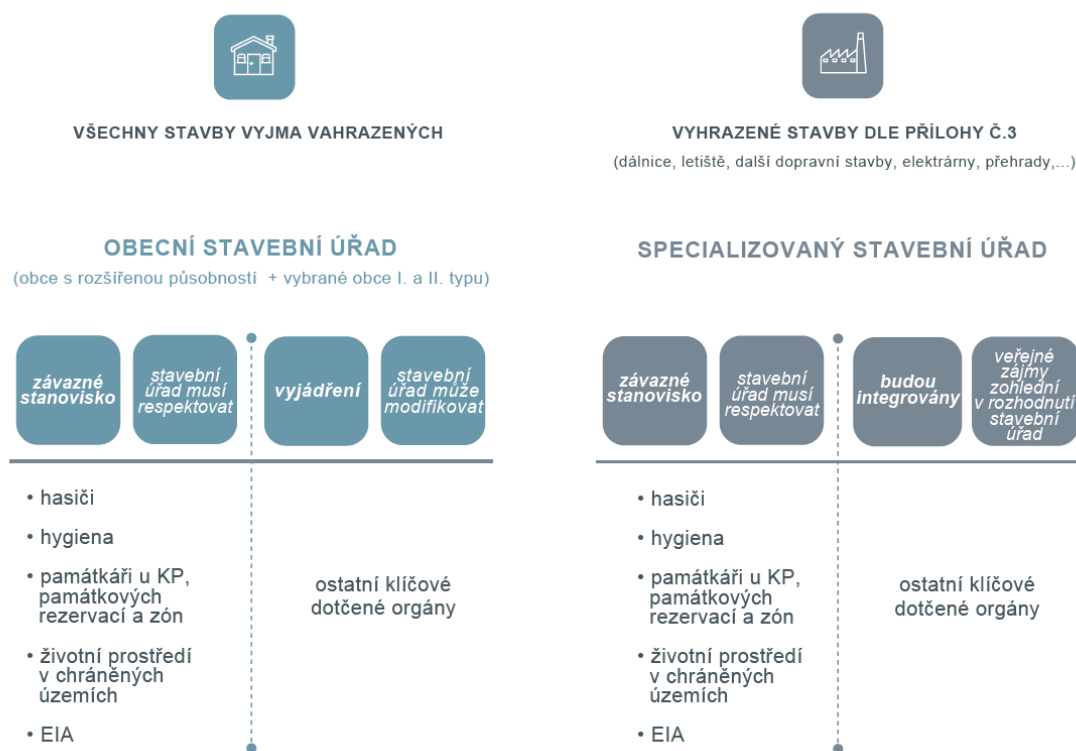


Obrázek 1 – Schéma struktury stavebních úřadů

7. Stavební úřad bude **zajišťovat veškerá vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury**. V praxi je stavební úřad vyžádá jednou společnou akcí v **informačním systému stavebního řízení**.
8. Podle vládního návrhu musí vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury stavebník doložit k žádosti a vlastník dopravní nebo technické infrastruktury na něj má lhůtu 30 dnů a ve složitých případech 60

dnů. Tím, že tato vyjádření obstará stavební úřad, se tak u jednoduchých záměrů proces povolování může **zrychlit až o 60 dnů**.

9. Stavebník přitom bude moci přes Portál stavebníka žádat od dotčených orgánů předběžné informace a obstarat si přes Portál stavebníka vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury v předstihu před podáním žádosti o povolení záměru (např. když bude připravovat komplexní záměr), ale nebude to jeho povinností.
10. Většina dotčených orgánů bude k záměru vydávat **vyjádření**, která bude stavební úřad zohledňovat, ale nebudou pro něj závazná – bude moci např. podmínky stanovené dotčeným orgánem upravit, aby byly (v kontextu podmínek jiných dotčených orgánů) proveditelné. **Závazná stanoviska**, která bude muset stavební úřad beze zbytku respektovat, zůstanou zachována pouze
 - Hasičskému záchrannému sboru,
 - orgánům státní památkové péče u kulturních památek a v památkových rezervacích,
 - Agentuře ochrany přírody a krajiny a správám národních parků ve zvláště chráněných územích,
 - příslušným úřadům v rámci posouzení vlivů na životní prostředí (EIA).
11. Ve vztahu k vyhrazeným **stavbám v působnosti Specializovaného stavebního úřadu** budou vyjádření většiny dotčených orgánů nahrazena rozhodnutím Specializovaného stavebního úřadu – ten bude **ve vztahu k vyhrazeným stavbám dotčené orgány integrovat**. Závazná stanoviska v rozsahu podle předchozího bodu 10 budou zachována i u těchto staveb.

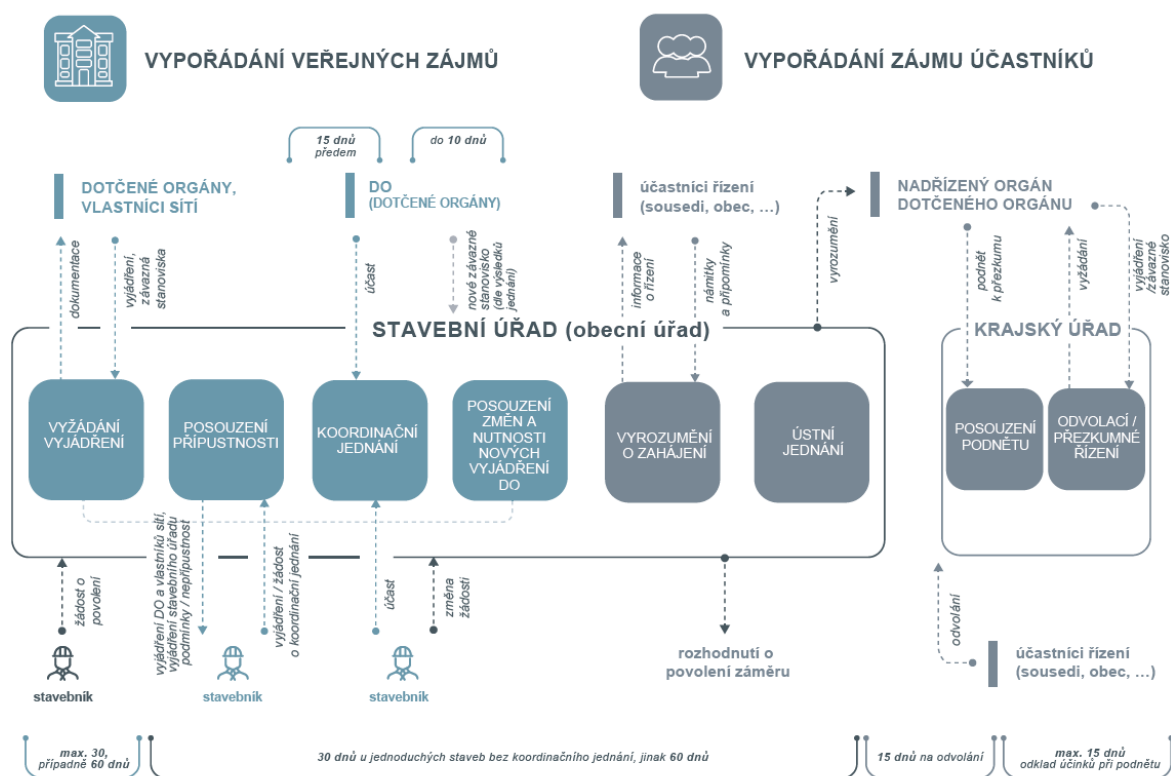


Obrázek 2 - Schéma úkonů dotčených orgánů

12. K vypořádání konfliktních vyjádření a závazných stanovisek bude stavební úřad moci dle své úvahy nebo povinně na žádost stavebníka svolat **koordináčn**

úřad zohlední obdržená vyjádření. Ty orgány, které vydávají závazné stanovisko, budou moci **po koordinačním jednání vydat nové závazné stanovisko** (např. změnit obsah podmínek nebo nesouhlas změnit na souhlas s podmínkami, které dotčený orgán dříve nechal jako možné).

13. Pokud stavební úřad vyjádření dotčeného orgánu ve svém rozhodnutí zohlední nevhodně a bude vážně ohrožen veřejný zájem, dotčený orgán bude moci **podat podnět nadřízenému stavebnímu úřadu** (krajskému úřadu) **k přezkumu rozhodnutí a právní účinky rozhodnutí budou o 15 dnů odloženy** (v případě zahájení přezkumu se pak odloží až do konce přezkumného řízení). Pokud dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko nevydá v zákonné lhůtě (30 dnů s možností prodloužení na 60 dnů), nastává **fikce jeho souhlasu**, ale o rozhodnutí o povolení záměru se vyzoomí **nadřízený orgán dotčeného orgánu** a ten opět může podat **podnět k přezkumu rozhodnutí**. V přezkumném, případně odvolacím řízení se pak vyžádá vyjádření či závazné stanovisko nadřízeného orgánu dotčeného orgánu.
14. Celé řízení bude probíhat dle následujícího schématu, které zobrazuje i příslušné lhůty:



Obrázek 3 - Schéma řízení o povolení záměru

C.2 Územní plánování

15. V oblasti územního plánování bude **výrazně posílena role samospráv**:
- zastupitelstvo kraje a obce a určený zastupitel budou moci **ukládat pořizovateli závazné pokyny** (v mezích zákona, stanovisek dotčených orgánů a nadřízeného úřadu územního plánování),
 - velká města (Praha, Brno a Ostrava) budou moci formou opatření vydat své vlastní požadavky na výstavbu, tzv. **městské stavební předpisy**, které se použijí přednostně před prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu,

16. Menší obce budou moci **pořizovat územní plán pomocí odborných osob vykonávajících územně plánovací činnost za výrazně flexibilnějších podmínek** – nebude třeba povolení krajského úřadu, ale pouze oznámení s možností kontroly. Sníží se tak závislost menších obcí na úřadech obcí s rozšířenou působností a zvýší se **svoboda samospráv pořádat si nezávisle svůj územní plán**.
17. Dále bude umožněno **pořizování změn územního plánu zkráceným postupem** (s kratšími lhůtami). Zkrácený postup bude možný v případě **vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a změnu stávající plochy v zastavěném území na plochu určenou k bydlení** (předpokladem bude, že plocha již byla určena k zastavění jiným druhem staveb). Samosprávy tak získají možnost flexibilně posilovat veřejnou infrastrukturu a revitalizovat stávající brownfields.
18. Jako alternativu k vydávání plánovacích smluv bude moci obec zavést vyhláškou **poplatek z výstavby** (pro obce půjde o možnost, nikoli povinnost). Poplatek se bude vybírat z **dokončených staveb** na území obce nebo jeho vybrané části (ze všech druhů staveb nebo jen z určených druhů) podle jejich podlahové plochy a bude možné jej z rozpočtu obce **použít pouze na výstavbu a údržbu veřejné infrastruktury**. Pokud bude stavba podléhat poplatku, jeho uhrazení bude **podmínkou kolaudace**.

C.3 Digitalizace

19. Přinášíme **jasnější pravidla pro digitální stavební řízení**. Ta lépe reflektují již schválenou úpravu systémů digitalizace stavebního řízení, kterou jsme prosadili v zákoně č. 47/2020 Sb., a probíhající přípravné práce k vybudování těchto systémů.
20. Díky těmto jasnějším pravidlům bude například možné **elektronicky vyžádat vyjádření od všech vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, kteří mají zřízenou datovou schránku**, ne pouze od těch, kteří se aktivně připojí k Portálu stavebníka.

C.4 Vyvlastňování

21. Soukromé vlastnictví považujeme za klíčovou hodnotu. **Omezujeme proto důvody pro vyvlastnění** za účelem výstavby pouze na dopravní a technickou infrastrukturu. **Nebude možné vyvlastňovat za účelem budování veřejných prostranství a občanské vybavenosti**. Současně vypouštíme nejasná a neurčitá pravidla ohledně omezování vlastnických práv z důvodu ochranných pásem.

C.5 Černé stavby

22. Pokud nepovolenou stavbu stavebník či vlastník dobrovolně neodstraní, bude moci **stavební úřad nařídít odstranění**. Protože odstraňování stavby představuje značnou zátěž pro rozpočet obce, bude odstranění hrazeno z rozpočtu **Nejvyšší stavebního úřadu** (stavební úřad bude muset získat jeho souhlas).

C.6 Přechodná ustanovení

23. **Řízení zahájená podle stávajícího stavebního zákona se dokončí podle něj**. Podle nového zákona poběží **pouze řízení, která byla zahájena po jeho účinnosti**. Stavebník bude moci **požádat o dokončení řízení podle nového zákona**. U běžících řízení se taky nebude měnit příslušný stavební úřad – dokončí je ten, který je zahájil.
24. Díky kontinuitě stavebních úřadů nebude třeba prodlužovat lhůty – **rušíme tedy pravidlo, že by v prvním půlroce po účinnosti měly být lhůty dvojnásobné**. **Striktní lhůty** podle nového zákona budou platit **hned od počátku**.

D. ZÁVĚR

25. Věříme, že díky námi předloženým pravidlům **bude v České republice možné rychleji a transparentně stavět, a to bez nutnosti utrácet peníze za zbytečné nové úřady a paralyzovat stavební řízení na několik let.**

Předkladatelé:

Mgr. Martin Kupka

PhDr. Ivan Bartoš, PhD.

Mgr. Marek Výborný

Ing. Věra Kovářová

Mgr. Dominik Feri

Za podpory:

Ing. Bc. Anny Hubáčkové, senátorky

PŘEHLED PŘÍLOH

Příloha č. 1 – schéma navrhované struktury úřadů povolujících stavby

Příloha č. 2 – schéma úkonů dotčených orgánů a jejich částečné integrace

Příloha č. 3 – schéma navržené podoby řízení o povolení záměru

Příloha č. 4 – koncept komplexního pozměňovacího návrhu formou revizí ve vládním návrhu stavebního zákona (vč. komentářů)