**Srovnání návrhu stavebního zákona pro mezirezortní připomínkové řízení a upraveného návrhu**

Níže uvádíme srovnání vybraných aspektů návrhu nového stavebního zákona, který byl předložen do mezirezortního připomínkového řízení dne 25. 11. 2019 a poslední dostupné verze upraveného návrhu ze dne 3. 4. 2020. Jde vesměs o aspekty, v nichž se upravený návrh zásadním způsobem odchyluje od věcného záměru zákona.

|  |  |
| --- | --- |
| **PŮVODNÍ NÁVRH** | **AKTUÁLNÍ NÁVRH** |
| **Jednotná soustava státní stavební správy** Nejvyšší stavební úřad (NSÚ) – krajské stavební úřady (KSÚ) – územní pracoviště KSÚ  **Hlavní přínosy**:   * jednotné řízení, metodické vedení, služební odpovědnost úředníků * možnost „sdílení“ úředních osob v rámci integrovaného rozhodování KSÚ * - řešení problému systémové podjatosti | **Soustava rozdělena** **mezi stavební úřady obcí** rozhodující o většině staveb v 1. stupni **a státní stavební správu** tvořenou NSÚ a KSÚ; navíc zřízeny jako speciální samostatné orgány: Ústav územního rozvoje a Specializovaný stavební úřad pro povolování vyhrazených staveb  **Hlavní rizika**:   * obtížné řízení a metodické vedení úředníků obecních stavebních úřadů, rozmělněná odpovědnost * obtížné personální zajištění činnosti SÚ, pokud část úředníků je v pracovním poměru k obcím * - trvá problém systémové podjatosti na úrovní obcí |
| **Integrované rozhodování stavebního úřadu** (1 úřad, 1 řízení, 1 razítko)  **Hlavní přínosy**:   * komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany jednotlivých veřejných zájmů, v případě možnosti uvážení úřadu možnost vzájemného porovnávání jejich významu * posouzení všech aspektů záměru se odehrává „uvnitř“ řízení o povolení záměru s možností vyjádření všech účastníků řízení, na něž stavební úřad komplexně reaguje * podmínka zásadního urychlení rozhodování | **Princip integrace narušen – není** zřejmé, kolik a jakých „razítek“ bude stavebník potřebovat  **Hlavní rizika**:   * z návrhu není zřejmé, které úřady a v jaké formě se budou k ochraně dotčených veřejných zájmů vyjadřovat * v případě vydávání „koordinovaného závazného stanoviska KSÚ“ pro obecní stavebné úřady jde o narušení standardní hierarchie v rámci soustavy stavebních úřadů – v odvolacím řízení by koordinované stanovisko KSÚ přezkoumával NSÚ, což je i z hlediska role a kapacit ústředního úřadu zcela nevhodné * pokud zůstanou zachována závazná stanoviska dotčených orgánů v současné podobě, je princip integrace zcela opuštěn * - v každém případě se posouzení dotčených veřejných zájmů ocitá opět „mimo řízení“ – účastníci se k nim mohou vyjadřovat až v odvolání |
| **Automatické povolení záměru** v případě nečinnosti stavebního úřadu 1. stupně (nedodržení lhůty pro vydání rozhodnutí)  **Hlavní aspekty**:   * + jde o sporně vnímaný institut, ale dle návrhu z 11/2019 se mělo jednat o pojistku v případě excesu stavebního úřadu 1. stupně (nedodržení lhůty), který by měl být následně řešen po služební linii   + přezkum automatického povolení probíhá jako odvolací nebo přezkumné řízení u nadřízeného orgánu, proti němuž již není další opravný prostředek v rámci správního řízení | **Důsledkem nečinnosti stavebního úřadu 1. stupně je změna příslušnosti –** přechod pravomoci rozhodnout v 1. stupni na nadřízený úřad  **Hlavní rizika**:   * + je upraveno jako standardní možný postup stavebního úřadu 1. stupně, což přináší možnost zneužití – stavební úřad 1. stupně se takto může zbavit „nepohodlných“ řízení   + vzhledem k neexistenci služebního poměru úředníků obecních stavebních úřadů obtížnější postih za nečinnost   + riziko zahlcení nadřízených stavebních úřadů (KSÚ)   + řízení se zásadně prodlužuje, protože nadřízený úřad po postoupení věci rozhoduje „od začátku“ jako úřad 1. stupně, proti jehož rozhodnutí je možné odvolání * odvolacím orgánem bude v tom případě NSÚ jako ústřední úřad, což je zcela nesystémové a může vést k jeho zahlcení |
| **Územní plán může stanovit některé územní požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu**  **Hlavní přínos**:   * posílení práva obcí na samosprávu při územním plánování bez nutnosti udělování výjimky v každém jednotlivém případě | **Pro odchylné řešení v územním plánu vždy nezbytná individuální výjimka**  **Hlavní riziko**:   * nedostatečná možnost zohlednění o specifického charakteru území a potřeb jednotlivých obcí při územním plánování |
| **Vymezení územních požadavků a požadavků na výstavbu jako obecných základních principů** s odkazem na prováděcí právní předpis, od nějž je možné se v odůvodněných případech odchýlit  **Hlavní přínos**:   * srozumitelné vymezení obecných principů a cílů, k jejichž naplnění má územní plánování a povolování staveb směřovat * - zamezení nutnosti měnit zákon kvůli detailním změnám v technických požadavcích | **Neexistence úpravy územních požadavků, převzetí požadavků na výstavbu ze současných prováděcích předpisů**  **Hlavní riziko**:   * neexistence obecných kvalitativních požadavků na veřejný prostor * -obtížné zohledňování konkrétních místních podmínek při povolování záměrů – nedostatek obecných vodítek a naopak příliš detailní regulace společná pro všechny lokality a případy |
| **Rozšíření náhrad za omezení vlastnických práv v důsledku změn v územně plánovací dokumentaci**  **Hlavní přínos:**   * v souladu s judikaturou je poskytování náhrad rozšířeno i na případy významného omezení zastavitelnosti pozemku nebo dlouhodobého dočasného omezení | **Zachování úpravy poskytování náhrad neodpovídající ústavním požadavkům ochrany vlastnického práva**  **Hlavní riziko:**   * zachován současný stav poskytování náhrad pouze za některé zásahy (trvalé omezení zastavitelnosti a stavební uzávěry), což neodpovídá požadavkům ústavní ochrany vlastnického práva, jak je vyložila soudní judikatura |

**Celkové zhodnocení:**

* návrh ze dne 3. 4. 2020 se v podstatných aspektech zásadně odchyluje od schváleného věcného záměru
* návrh nezajišťuje základní princip rekodifikace „1 úřad, 1 razítko, 1 řízení“ a nesměřuje k zásadnímu zrychlení řízení o povolení záměru ani ke komplexnímu posuzování vlivu záměru na dotčené veřejné zájmy
* návrh neřeší problém systémové podjatosti úředníků „obecních“ stavebních úřadů a nezavádí jednotnou, ale naopak roztříštěnou soustavu stavební správy
* hrozí zahlcení krajských stavebních úřadů (z důvodu jak nečinnosti, tak nesprávnosti rozhodování stavebních úřadů obcí – KSÚ bude bez možnosti rozhodnutí zrušit a vrátit věc na 1. stupeň a zároveň nebude moci obecní stavební úřady efektivně personálně řídit)
* návrh v části úpravy hmotněprávních požadavků nezajišťuje jejich zjednodušení a zpřehlednění a neumožňuje větší flexibilitu konkrétních řešení s ohledem na místní podmínky a další okolnosti záměru

V Brně 22. 5. 2020 Frank Bold Advokáti