

Jak by se měl nový stavební zákon změnit, aby fungoval?



SAR

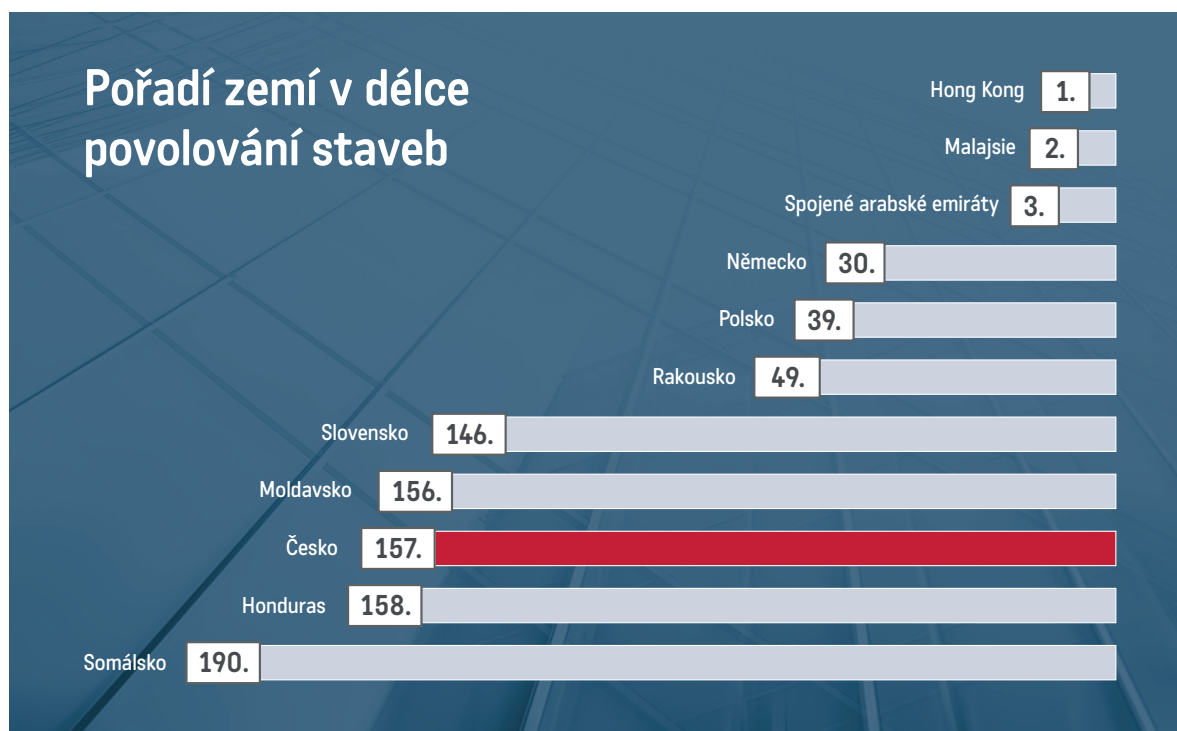
SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

Nový stavební zákon je potřeba ve Sněmovně upravit komplexním pozměňovacím návrhem

Stavební právo se dostalo do slepé uličky a povolování nových staveb se téměř zastavilo. Stávající stavební zákon z roku 2006, přestože má za dobu své existence už 26 novel, se absolutně neosvědčil. Místo podpory rozvoje se povolování nových staveb postupem let stále více a více komplikovalo až je nyní téměř úplně paralyzováno. V současnosti se už nedaří povolovat ani veřejně prospěšné stavby. Potřebnou změnu by měl přinést zcela nový stavební zákon, který se nyní projednává ve Sněmovně. Pokud se má však jednat o skutečnou systémovou změnu, ne jen o další dílčí novelu, musí se stávající verze zákona upravit komplexním pozměňovacím návrhem.

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) se potřebou rekonstrukce stavebního práva dlouhodobě odborně zabývá. A nyní toto sdružení ve čtyřech přehledných bodech představilo nutné změny projednávané legislativy. Přijetí nového stavebního zákona není možné dále odkládat. Pokud nebude schválen ještě v tomto volebním období Sněmovny, další reálná šance na změnu současného katastrofálního stavu bude až za mnoho dalších let. Návrh nového stavebního zákona začátkem listopadu 2020 ve Sněmovně prošel prvním čtením. Zákonem se nyní zabývají výbory a na pořad schůze Sněmovny by se měl dostat v březnu 2021.

V rámci jeho úprav je potřeba, aby se nový zákon co nejvíce přiblížil k jeho progresivnímu věcnému záměru, který schválila vláda. A zároveň, aby respektoval připomínky Prahy a dalších metropolí ohledně větších pravomocí samospráv při územním plánování a možnosti vlastních stavebních předpisů pro velká města. Dobrou zprávou je, že ministerstvo pro místní rozvoj si potřebu změny uvědomuje a připravuje vlastní pozměňovací návrh k projednávané verzi zákona.



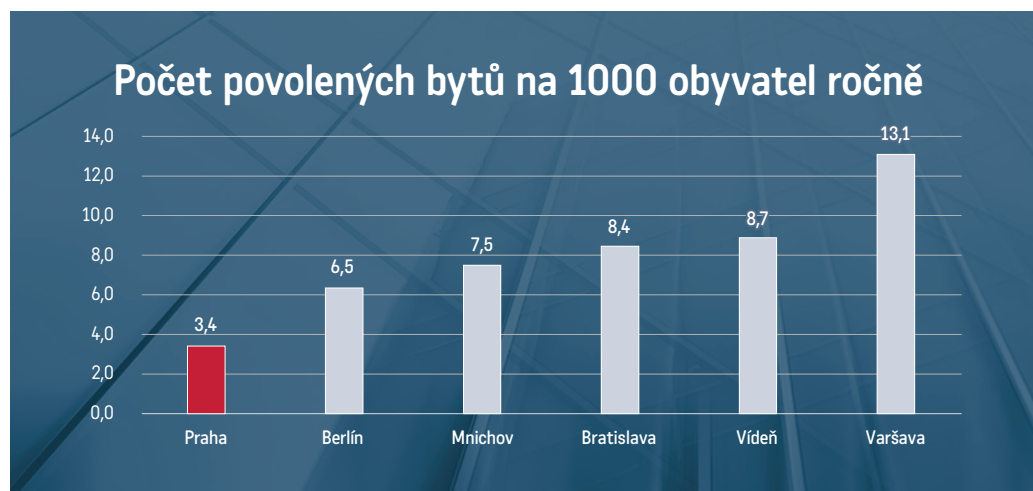
Zdroj: Žebříček Doing Business 2020 Světové banky

Co by se v projednávaném zákoně mělo upravit, aby se jednalo o skutečnou změnu k lepšímu?

1

Zavedení modelu čistě státní správy v oblasti povolování staveb, a to i na nejnižší úrovni. Nová soustava státní stavební správy musí být čistě odborná a zbavená všech politických vlivů

Cílem musí být objektivní odborné rozhodování bez politických tlaků. To je zásadní protikorupční krok. Rozhodování na jednotlivých stavebních úřadech musí být předvídatelné, transparentní, férové a zbavené nepřiměřené byrokratické zátěže. Úřady musí rozhodovat podle zákona zcela nezávisle na aktuální politické situaci. Proto je potřeba při povolování staveb oddělit státní správu od samosprávy. Jedině tak dojde k odstranění aktuálního problému systémové podjatosti. Pokud jsou totiž v současnosti města a obce zaměstnavateli úředníků stavebních úřadů, zákonitě jsou tito úředníci v trvalém stavu střetu zájmů. Z logiky je totiž zřejmé, že zaměstnanec, který nechce mít problémy, dělá to, co chce jeho zaměstnavatel. Samosprávy mají tímto způsobem zásadní neformální vliv na stavební řízení. Opakované rozsudky Nejvyššího správního soudu potvrdily rizikovitost přeneseného výkonu státní správy v povolovacím procesu.



Zdroj: Analýza Central Group

2

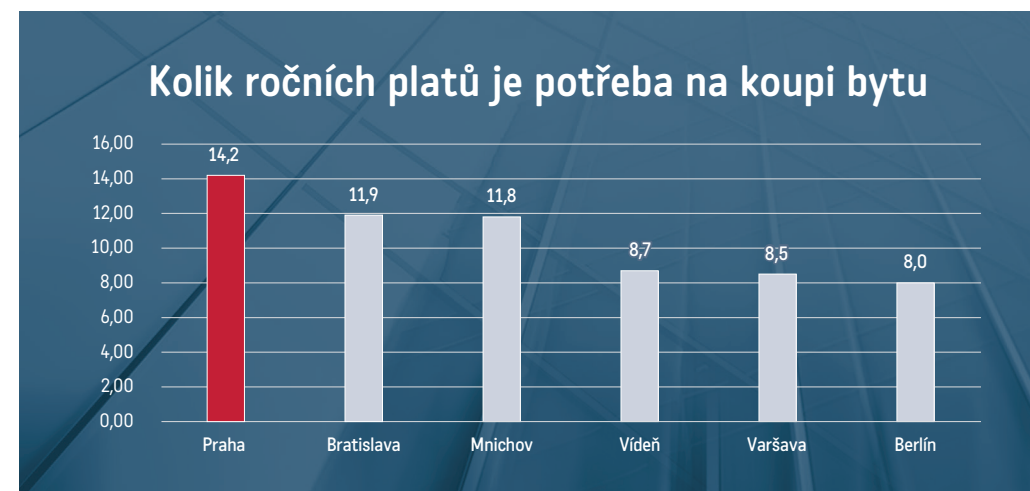
Větší pravomoci v územním plánování pro samosprávy a možnost vlastních stavebních předpisů pro Prahu a další metropolitní města

Zavedení čistě státní správy v povolování staveb musí jít ruku v ruce s posílením místních samospráv v celém procesu územního plánování a v silnějším postavení obcí ve správních řízeních. Celkově je nutné lépe nastavit systém plánování a přípravy území. Územní a regulační plán by měl být široce diskutovanou dohodou o území se zapojením mnoha institucí a široké veřejnosti a se zohledněním všech místních specifik. A to mohou zajistit nejlépe města a obce, které jsou nejbližší svým občanům a znají svá území v širších souvislostech, které státní správě mohou unikát. Naopak organizační a technický proces vlastního povolování staveb pak už lépe (a bez místních politických tlaků) obstará nová soustava státní stavební správy. Co se týká možnosti vlastních stavebních předpisů pro velká města, zde je velmi pozitivním krokem oficiální příslib ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové ze začátku listopadu tohoto roku, že do pozměňovacího návrhu nového stavebního zákona zapracuje ministerstvo možnost vydat vlastní stavební předpisy pro Prahu, Brno a Ostravu. Do budoucna by pak podle resortu mohla vlastní předpisy získat i další města.

3

Jasně stanovené lhůty v procesu povolování nových staveb a možnost se dodržování těchto lhůt efektivně domáhat

Stavebník nemůže být v roli "prosebníka" vůči všemocnému úřadu. Nový zákon musí jasně a férově pojmenovávat práva a povinnosti obou stran. Není možné, aby byl stavebník sankcionován za každé své opomenutí nebo prodlení a naopak státní úřady a další veřejné instituce bez jakéhokoliv následku nedodržovaly předepsané lhůty. V případě nedodržení termínu by měla platit fikce souhlasu, případně by se měla věc tomuto úřadu automaticky odebrat a rozhodl by nadřízený orgán. Projednávané znění stavebního zákona požadavek na urychlení řízení formou stanovení lhůt řeší, není ale důsledné v tom, aby dodržování těchto lhůt bylo skutečně vymahatelné. Bez jasných pravidel by ale urychlení povolování staveb zůstalo na půli cesty.



Zdroj: Analýza Central Group na základě údajů statistických úřadů (průměr za 5 let)

4

Důsledné dodržení hlavního principu rekonstrukce: Jedno podání s jednou dokumentací u jednoho úřadu, který obstará všechna stanoviska. Výsledkem by mělo být jedno rozhodnutí a jedno kulaté razítko

Současné stavební právo je velmi komplikované, často nejednoznačné a uživatelsky nepřehledné. Vyřízení stavebního povolení je dnes velmi složitý proces, kdy si stavebník musí sám vyřizovat mnoho desítek razítek a vyjádření od různých účastníků řízení. To by měl do budoucna zajišťovat samostatně stavební úřad, do kterého se integruje většina dotčených orgánů státní správy. Tento úřad bude posuzovat přípustnost stavebního záměru z hlediska ochrany a vyvažování všech veřejných zájmů a bude rozhodovat ve věcech často protichůdných zájmů jednotlivých účastníků řízení. Projednávané znění zákona sice s integrací většiny dotčených orgánů počítá, aby však mohl stavební záměr opravdu komplexně posoudit jeden úřad, musí být sjednocena právní váha stanovisek těch zbývajících dotčených orgánů, které integrovány nejsou.

Nový zákon musí být skutečnou systémovou změnou, ne jen další dílčí novelou!

Hlavní cíl nového stavebního zákona je jasný a je na něm shoda – zjednodušit a urychlit novou výstavbu. A spolu s tím vytvořit podmínky pro to, aby mohly vznikat nejen nové hodnotné stavby, ale i kvalitní veřejný prostor. Společnost se totiž vyvíjí a není možné žít jen z minulosti. Musí vznikat nové stavby, které reagují na společenský vývoj. Česká republika bez potřebného rozvoje bude ztrácet svou konkurenceschopnost a zejména mladí lidé by pak mohli hledat svoji budoucnost v zahraničí.

Nový stavební zákon je také ve velkém ekonomickém zájmu země. Jednodušší a rychlejší povolování podpoří novou výstavbu a ta na daních bude přinášet státu každoročně desítky miliard korun navíc. A to je pro stát, vyčerpaný nutností řešit obrovské ekonomické důsledky koronaviru, velmi silný argument.

Potřeba rekonstrukce stavebního práva je jedním ze stěžejních témat Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR). Jak říká známý český architekt a člen SAR **Josef Pleskot**, duch zákona může být buď pozitivní nebo negativní. Podle Pleskota by měl být v zákoně zakódovaný entuziasmus, aby se stavělo, budovalo. „Bez chuti a radosti se stává ze stavění trápení. Na výsledky se mají lidé těšit, mají se těšit na proměny. Ne se jich bát,“ říká.

Podle architekta a člena SAR **Pavla Hniličky**, který je hlavním autorem současných stavebních předpisů metropole, není pochyb, že nový stavební zákon je v naší zemi nutně potřeba. Co ale podle něj rekonstrukce neřeší dobře, je územní plánování. „Chybou by bylo také zrušení progresivních Pražských stavebních předpisů. Pokud by se tak stalo, do metropole by tento krok opět přinesl chaos. Jedno zrušení a opětovně zavedení jsme si zde již s velmi neblahými následky pro výstavbu prožili,“ podotýká Hnilička.

Právník, kunsthistorik a člen SAR **Jiří Plos** vnímá jako naprosto zásadní problém stávajícího českého práva, že hledí na stavebníka jako na zločince: „Principiálně říká: Chcete investovat, jste lotr a chcete škodit! A v řízení prokažte, že nejste!“

Negativní důsledky takového konceptu jsou pro právní vědomí devastující a jejich výsledkem je paradoxně právě to chování, které chtěl potří. Nové investice jsou přitom pro oslabenou ekonomiku země, kde stavebnictví tvoří téměř 10 procent HDP, klíčové a mohou ji znovu nastartovat.

Právě pomalé povolovací procesy jsou ale hlavní překážkou rozvoje. Česká republika se v délce povolovacího procesu v žebříčku Světové banky postupně propadla až na ostudné 157. místo ze 190 zemí. „Ještě v roce 2015 jsme na tom v této statistice hodnotící rychlost povolování byli podobně jako Polsko. Poté, co Polsko přijalo nový prorozvojový stavební zákon, se během pěti let vypracovalo na 39. příčku,“ uvádí partner KPMG a člen SAR **Pavel Kliment**.

Česká republika podle statistik patří mezi státy s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí. Naopak Polsko, kde se po schválení progresivní legislativy výrazně více staví, má růst cen nemovitostí podstatně nižší. Například ve Varšavě se v přepočtu na 1000 obyvatel staví zhruba čtyřikrát více nových bytů než v Praze. A dostatečná nabídka drží jejich ceny na uzdě.

Problémy s povolováním nových staveb u nás je nejlépe vidět na příkladu bytů a dopravních staveb. Povolení běžného bytového domu nyní často trvá 10 i více let a u větších dopravních staveb je to ještě výrazně déle. Praha se každý rok rozrůstá o zhruba 15 tisíc obyvatel, ale výstavba nových bytů ani dopravní infrastruktury tomu nárůstu absolutně nestačí.

„Ve statistikách dostupnosti bydlení je na tom naše hlavní město ve srovnání s metropolemi okolních zemí zdaleka nejhůře. Pokud se situace s pomalým schvalováním nové výstavby nezmění, může v Praze chybět v roce 2030 kolem 100.000 bytů. To je bydlení pro čtvrt milionu lidí! Ceny bytů v posledních letech nepřiměřeně rostou, přitom by stačilo, aby jich bylo v nabídce dostatek a růst cen se zastaví,“ dodává šéf Central Group a člen SAR **Dušan Kunovský**.

Ministerstvo přislíbilo, že nový stavební zákon umožní Praze, Brnu a Ostravě mít své vlastní stavební předpisy



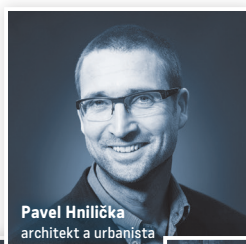
Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová v listopadu 2020 oficiálně slíbila, že do pozměňovacího návrhu stavebního zákona MMR zapracuje pro Prahu, Brno a Ostravu možnost vydat vlastní stavební předpisy. Pokud se speciální pravidla osvědčí, je ministerstvo ochotno přistoupit na rozšíření o další města.

Více informací na webu Sdružení pro architekturu a rozvoj www.arch-rozvoj.cz.

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

Kdo jsme a o co nám jde

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je nezávislou iniciativou odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Je to pracovní spojení lidí, kterým není lhostejná dlouhodobá paralýza stavebního rozvoje naší země a malý zájem o kvalitní moderní architekturu. Členy tohoto think-tanku pojí společný názor, že naše země nemůže žít jen ze své minulosti, ale že se musí rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku. Proto se chtějí k problémům aktivně vyjadřovat, iniciovat diskuzi a společně se tak pokusit změnit věci k lepšímu.



Cílem sdružení je podpořit pozitivní stavební rozvoj u nás, a to s respektem k životnímu prostředí a historickému dědictví. Úkoly sdružení jsou dva – jednak popularizace oboru a vzdělávání a jednak dosažení prorozvojové legislativy a praxe úřadů. Chceme být pozitivním hlasem pro stavební rozvoj a zároveň pojmenovávat případné problémy pravým jménem. A ve spolupráci s dalšími odborníky z oboru společně hledat správná řešení.



arch-rozvoj.cz

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) | arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: 605 227 221

Uzávěrka prospektu 26. 11. 2020. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.