

Společné územní a stavební řízení se osvědčilo, výrazně zkrátí povolování

Po rekonstrukci má začít platit nový stavební zákon za dva roky. Takový je plán ministerstva pro místní rozvoj. Jedním slovem ambiciózní. Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová si je přesto vědoma, že nelze spoléhat až na nový kodex. Stavební paralýzu země je třeba řešit hned. Už od září letošního roku by proto měla začít platit tzv. fikce souhlasu, od které si politici a investoři slibují výrazné zrychlení povolování staveb. A už letos by se mohly projevit pozitivní výsledky dřívější novely, která zavedla společné územní a stavební řízení.

Komplikovaná legislativa už totiž ohrožuje konkurenceschopnost země, rozvoj dopravní infrastruktury a je jednou z příčin krize dostupného bydlení ve velkých městech. Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) proto vítá každou legislativní snahu, která by mohla pomoci stavební paralýzu odblokovat. Nastartovat každou novou věc ale nějakou dobu trvá, tak teď jen nezmírnit nastolené tempo.

DVA V JEDNOM

Již rok mají stavebníci možnost využít jedno společné řízení, kterým je stavba povolena, místo obvyklých dvou – územního a stavebního. Možnost řádného opravného prostředku je potom jen jedna, což by mělo celý letitý proces zkrátit. Jednoduše lze říci, že celý průběh společného řízení obnáší tyto kroky: jedno rozhodnutí, jedno odvolání, jeden soud. Nedochozí tak k řetězení vydávání rozhodnutí a jejich následnému napadání. „Délka povolení se tak teoreticky snižuje na polovinu, ovšem lhůty nejsou nikterak vymahatelné,“ poukázala na možný problém expertka na stavební právo a členka SAR Renáta Pintová Králová.

Společné řízení zatím, zdá se, funguje. V prvních měsících byly stavební úřady velmi ostražitě jako ke každé novince, ale nyní snad nejen stavebníci, ale i úřady pochopily,

”

Fikce souhlasu znamená, že pokud se úředníci do šedesáti dnů nevyjádří, bude se mít za to, že souhlasí.

že princip jednoho řízení, a především jen jediného odvolání, musí proces nezbytně zrychlit.

„My nyní jdeme cestou společného řízení u všech našich klíčových projektů, a to i těch opravdu velkých. Předpokládáme, že se tak podaří celý povolovací proces urychlit a úřadům to ušetří spoustu práce,“ podotkl šéf společnosti Central Group a člen SAR Dušan Kunovský. I další společnosti jedničku na rezidenčním trhu pomalu následují a začínají sloučené řízení také využívat.

I z tohoto důvodu je velmi důležité, aby se zvažovaný pražský centrální stavební úřad pro velké stavby zabýval jak územním, tak i stavebním a společným řízením.

Cesta, kterou nyní zvažuje vedení města, tedy zřídit sice úřad, ale jen pro územní řízení, která u velkých staveb investoři postupně opouštějí a jdou cestou společného řízení, je totiž slepá.

Postavit obyčejný bytový dům v Praze už trvá často i více než deset let, z toho stavba samotná zabere 1,5 až dva roky. Jen mezi vydáním územního rozhodnutí, ve kterém se vyřeší ty nejpodstatnější záležitosti, a stavebního povolení uplynou většinou až tři roky a soudní přezkumy obou povolení zaberou další rok a víc. Nežádá se navíc v rámci odvolání řeší tytéž námítky v územním i stavebním řízení.

MLČÍŠ? SOUHLASÍŠ...

Zrychlení procesu je také cílem novely, která zavede tzv. fikci souhlasu. Ta by měla odstranit rozšířený nešvar, kdy dotčené orgány (například hasiči, památkáři, hygiena...), které hájí v povolovacím řízení veřejný zájem, absolutně nedodrží správní lhůty bez jakéhokoliv postihu. Bez jejich razítka ovšem investor nemůže o vydání povolení ani požádat na stavebním úřadu.

Fikce souhlasu by znamenala, že pokud se úředníci do šedesáti dnů nevyjádří, bude se mít za to, že souhlasí. Novelu podporuje i ODS a TOP 09, návrh ministerstva pro místní rozvoj by tedy neměl narazit ve sněmovně na odpor. /lum/

Anketa

Urychlí fikce souhlasu povolování staveb?

Renáta Pintová Králová,
expertka
na stavební
právo a členka
SAR



Nebude docházet k průtahům alespoň u dotčených orgánů, neboť pokud by nevydaly závazné stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, mělo by se za to, že se záměrem souhlasí bez podmínek. Slyším kolem sebe spoustu kritiky vůči této fikci, ale nikdo nepřišel s jiným řešením. Vede se řada diskuzí o nepřezkoumatelnosti těchto fiktivních stanovisek, ale nikdo z diskutujících neřekl, jak by věc měla být řešena. Jen je slyšet, že něco nejde. Takže za mě, ano, fikce zrychlení povolovacích procesů pomůže. A pokud někdo z kritiků má nějaké konstruktivní bezchybné řešení, se kterým budou všichni včetně soudů spokojeni, pak sem s ním.

Dušan Kunovský,
šéf Central Group
a člen SAR



Zavedení fikce souhlasu je jednoznačně krok správným směrem, který může schvalování staveb urychlit až o několik let. Stát občanům i firmám ukládá pod sankci spoustu povinností. Přitom sám své povinnosti v řadě případů neplní. Jeho orgány často nedodrží předepsané termíny pro svá vyjádření a rozhodnutí a to povolovací proces prodlužuje o roky. Přitom stát z nových bytů velmi profituje. Jen na DPH a dalších daních získává z každého prodaného bytu v Praze kolem jednoho milionu korun. To při zhruba pěti tisících prodaných bytech vychází na částku kolem pěti miliard korun ročně.

Seřál vzniká ve spolupráci

SDRUŽENÍ
SAR PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

300274/20

