

Přínos nového stavebního zákona určí až praxe



Odpovídá
JUDr. Ladislav Chundela

Nový stavební zákon směřuje do finise a vše nasvědčuje tomu, že vstoupí v platnost podle plánu od 1. ledna 2007. Jaké změny nový stavební zákon přináší především pro drobné stavebníky, kteří nemají k dispozici štáby právníků, architektů a stavařů a svůj

osobní boj s úřady musejí vést sami?

Nový stavební zákon je nepochybně užitečný, neboť řeší některé dílčí problémy, které se vyskytovaly v praxi. Nejde ale o žádný zásadní přelom, který by posouval právní úpravu povolování staveb na kvalitativně zcela novou úroveň.

Zejména nedošlo ke změně pravomocí stavebního úřadu, který je pouze jedním z mnoha orgánů, jež do povolování stavby zasahují. Kromě něj mají velkou váhu stanoviska specializovaných úřadů, jako jsou hygienici, hasiči, odbory dopravy atd. Ke škodě věci zůstává zachována praxe, že předtím, než stavební úřad rozhodne, musí si stavebníci sehnat spoustu dílčích vyjádření od uvedených orgánů, jejichž předložení je podmínkou povolení stavby.

Bohužel, neuspěly návrhy, aby byla podána jedna žádost na stavebním úřadě, který by stanoviska ostatních orgánů opatřil sám. Místo toho musí i nadále obíhat všechny orgány a další dotčené osoby, jako třeba správce inženýrských sítí, sám stavebník. Zvlášť v současné době výrazné liberalizace trhu existuje jen v oblasti telekomunikací mnoho subjektů, které by mohly mít v dané lokalitě umístěna vedení, a aby nedošlo k jejich poškození, je nutné získat jejich vyjádření, že jejich poškození nehrozí.

Co zákon přináší drobným stavebníkům?

Především velké množství menších staveb nebude od příštího roku vyžadovat stavební povolení. Podle nového zákona bude stačit pouze ohlášení stavebnímu úřadu a v některých případech není třeba ani to – bude možné stavbu provádět bez stavebního povolení i bez ohlášení. Nicméně v mnoha případech se i nadále vyžaduje, aby ke stavbám bylo vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas, což z hlediska administrativní zátěže stavebníků je v podstatě naprosto ekvivalentní.

Dále je významné, že **stavební úřad bude povinen poskytnout občanům přesné a závazné informace o tom, jaké formální požadavky musí splnit, aby mohli stavbu realizovat.** Stavebník si požádá o takzvanou územněplánovací informaci, kde popíše, že chce stavět například rodinný domek, přístavek nebo garáž, a stavební úřad musí stavebníka přesně informovat, jaké dokumenty si musí obstarat a jestli stavba vyžaduje ohlášení či stavební povolení, jestli předtím musí získat

územní rozhodnutí nebo souhlas, případně jaká další vyjádření orgánů státní správy si musí opatřit. To je důležité, protože nový stavební zákon je výrazně složitější než ten dosavadní, a pokud by drobní stavebníci nedostali konkrétní a přesnou informaci, tak by se v nové právní úpravě jen těžko orientovali.

Zároveň je významným přínosem nového stavebního zákona i **možnost realizovat rodinné domky do 150m² zastavěné plochy pouze na základě ohlášení.** V tomto případě se nevyžaduje předchozí vydání územního souhlasu nebo územního rozhodnutí. **Nová procedura ohlášení stavby je ovšem podstatně složitější než dosavadní.** Stavebník si musí objednat projektovou dokumentaci, získat stanoviska dotčených správních orgánů a oznámit záměr sousedům, kteří mají možnost se ke stavbě vyjádřit do patnácti dnů. Takové ohlášení se tak podobá klasickému stavebnímu povolení.

Právo sousedů vyjádřit se ke stavbě

Práva sousedů a dalších účastníků vyjádřit se k připravované stavbě se nijak výrazně nezměnila. Obecně se mnohdy hovoří o souhlasu sousedů, ale přesnější je mluvit o jejich vyjádření. **Ani v případě, že soused podá ke stavbě negativní stanovisko, totiž nic nekončí.** Stavební úřad musí vždy přezkoumat, zda negativní stanovisko souseda je důvodné, jestli skutečně existuje nějaká právní překážka bránící realizaci stavby. Jen v případě, že taková zákonná překážka existuje, stavební úřad stavbu v navrhované podobě nepovolí a doporučí např. změnu parametrů tak, aby stavba vyhovovala zákonu, eventuálně technickým předpisům. Pokud stavba neporušuje předpisy, musí ji stavební úřad povolit a námitky sousedů zamítnout.

V praxi to vypadá tak, že stavebník sousedy se žádostí o vyjádření osobně obejde, není to ale jeho povinnost. Stavební úřad musí vždy všechny účastníky řízení o záměru informovat a poskytnout jim lhůtu k vyjádření. Dnes se tak děje zpravidla poštou, ale v budoucnu bude stále častější doručování veřejnou vyhláškou na úřední desce. **Když účastníci nevyužijí svého práva, nebo se vyjádří po termínu, k jejich stanovisku se nepřihlíží.**

Kolaudace staveb

Nejvýraznější zjednodušení života pro stavebníka přináší nový stavební zákon ve způsobu kolaudace staveb. Doposud se ve všech případech vyžadovalo kolaudační rozhodnutí.

Podle nového zákona se počet staveb, které vyžadují k užívání rozhodnutí stavebního úřadu (který se nově nazývá kolaudační souhlas), výrazně zmenšil a **většinu staveb lze používat jen na základě oznámení stavebnímu úřadu, respektive po uplynutí třicetidenní lhůty od oznámení.** Je možné, že v průběhu této lhůty stavební úřad navštíví stavbu, provede kontrolu, zjisti závady a zakáže užívání stavby.

Toto zjednodušení ale nezabavuje stavebníka povinností opatřit si různé revizní zprávy, které byly dříve součástí kolaudace. Zejména jde o kontrolu odvodu spalin do komína, revize elektroinstalace atd. Tyto zprávy ale není už třeba dokládat stavebnímu úřadu při oznámení záměru začít stavbu užívat. Dojde-li ke kontrole stavby, může si stavební úřad tyto zprávy vyžádat.

Uzavření veřejnoprávní smlouvy

Nový zákon rovněž umožňuje, aby stavební povolení a územní rozhodnutí bylo nahrazeno tzv. veřejnoprávní smlouvou, což je institut zavedený novým správním řádem. Myslím, že v praxi se ale tyto smlouvy nebudou příliš vyskytovat, protože stavebníkovi v zásadě nepřináší žádné výhody. I nadále musí jeho stavba splňovat veškeré zákonné náležitosti, a navíc k uzavření takové smlouvy se vyžaduje doložit souhlas všech účastníků řízení, zejména sousedů, se stavbou. Jakmile by nastaly problémy, smlouvu nelze uzavřít a musí se konat správní řízení. V případě veřejnoprávní smlouvy totiž stavební úřad nemůže posuzovat, zda námitky uplatněné sousedy jsou oprávněné, či ne.

Aplikaci zákona výrazně ovlivní prováděcí předpisy

Stavební zákon předpokládá, že asi ke 40 ustanovením budou vydány podrobnější prováděcí předpisy. Konkrétně mj. budou upraveny prováděcí vyhláškou náležitosti ohlášení stavby a jeho příloh, zejména, jak podrobná musí být projektová dokumentace. Tato vyhláška pak výrazně ovlivní, do jaké míry nový zákon zjednoduší život drobných stavebníků, zda vzhledem k náročnosti na formální stránku a na podrobnost projektové dokumentace nebude ohlášení stavby nakonec administrativně zhruba stejně náročné, jako stavební povolení.

O tom, zda je nový stavební zákon pro drobného stavebníka přínosem, rozhodnou nejen vydané prováděcí předpisy, ale i praktický přístup stavebních úřadů.

(JUDr. Ladislav Chundela je advokátem v advokátní kanceláři Peterka & Partners)

Jaké změny přináší nový stavební zákon:

- u menších staveb nebude třeba stavební povolení
- umožňuje stavby jen na ohlášení a v některých případech pouští i od něj
- rodinný dům do 150 m² zastavěné plochy lze realizovat jen na ohlášení
- stavební úřady budou muset stavebníkovi poskytnout přesné územně plánovací informace
- pokud neexistuje zákonná překážka, negativní stanovisko sousedů nemůže stavbu ohrozit
- u většiny staveb není třeba k užívání kolaudační souhlas a po uplynutí 30 dnů od oznámení lze stavbu užívat