

Sloučení územního rozhodnutí a stavebního řízení je výhodné



Odpovídá
JUDr.
Ladislav Chundela

Stavební zákon, který platí od ledna letošního roku, byl už před svojí účinností středem pozornosti. Je to pochopitelné. Téměř každý z nás se v nějaké etapě svého života ocitne v roli stavebníka, ať už stavíme nový dům, nebo jen rekonstruujeme starší nemovitost, případně

byt. Zhruba před rokem jsme rozebírali v této rubrice možnosti i otázky, které nový stavební zákon přináší. Jak vypadá situace stavebníků s ročním odstupem, co jim zákon umožňuje a kde je omezuje?

Nový stavební zákon platí od 1. ledna letošního roku, takže jsou zde i první praktické zkušenosti z jeho aplikace. Je však důležité si uvědomit, že v mnoha případech se ještě použijí i předpisy dosavadní. Například prakticky veškerá řízení, která byla zahájena před koncem roku, probíhají podle dosavadního stavebního zákona. Nový stavební zákon výrazně zjednodušuje povolování užívání staveb. V převážně většině případů stačí pouhé oznámení stavebnímu úřadu. U staveb povolených podle starého stavebního zákona se však vyžaduje kolaudační rozhodnutí. Je zřejmé, že dosavadní stavební zákon nás tedy bude ještě nějakou dobu provázet.

Zjednodušené procedury

Podle nového stavebního zákona existuje možnost sloučit územní rozhodnutí a stavební řízení. Nový systém je tak podstatně velkorysejší než předchozí, kdy to bylo možné pouze u jednoduchých staveb, to znamená většinou staveb pro bydlení do 300 m² zastavěné plochy, jednoho podzemního a tří nadzemních podlaží. V současnosti lze v územích, kde je schválen územní plán, sloučit územní a stavební řízení vždy.

Ve sloučeném řízení se vydává pouze jedno rozhodnutí. Není tedy třeba požádat o vydání územního rozhodnutí, absolvovat územní řízení, čekat na nabytí právní moci a potom požádat o stavební povolení, opět čekat, až nabude právní moci, a teprve pak začít stavět. Rovněž se eliminuje možnost, aby se sousedé nebo další účastníci řízení proti rozhodnutí opakovaně odvolávali a tak stavbu oddalovali.

Stavby na sousedním pozemku

Mnohý majitel nemovitosti má obavu, zda na volném pozemku v jeho sousedství nevznikne stavba, která by mu zneprjemnila život a znehodnotila jeho nemovitost. Dříve většinou platilo, že stavební úřad obesílal sousedy v rámci územního řízení poštou. Poštovní doručování nebylo třeba jen u zvláště rozsáhlých a liniových staveb, jako třeba silnic a dálnic. Podle nového zákona budou sousedé informováni o probíhající územním řízení pouze prostřednictvím veřejné vyhlášky na úřední desce. To by mělo být do určité míry kompenzováno

tím, že v blízkosti připravované stavby by měla být umístěna informační tabule o tom, jaká stavba se připravuje. V žádném případě už však nelze spoléhat na to, že by informace o připravované stavbě přišla poštou, takže je nutné sledovat úřední desku i místo, kde by stavba mohla být realizovaná.

Možnosti obrany majitelů proti nevyhovujícím stavbám v sousedství jsou stejné jako dříve. Pokud by v důsledku nové stavby mělo dojít k porušení předpisů, jako třeba překročení limitů znečišťování ovzduší, anebo by nebyl dodržen předepsaný odstup stavby od hranice pozemků, jsou sousedé oprávněni vznést námitky. Pakliže stavební úřad shledá námitky oprávněnými, buď stavbu nepovolí, anebo uloží stavebníkovi takové změny, aby se stavba dostala do souladu s právními předpisy. Nicméně sousedé nemají, a ani v minulosti neměli, právo veta vůči stavbám na sousedním pozemku.

Předkupní právo krajů a obcí

Kraje, obce a případně stát budou mít podle nového stavebního zákona předkupní právo na pozemky, které jsou určeny k výstavbě veřejně prospěšných staveb, to znamená škol, nemocnic, nových silnic, železnic a dalších staveb obdobného charakteru. Obce budou mít předkupní právo i na veřejná prostranství, parky apod. Toto předkupní právo se bude zapisovat do katastru nemovitostí. Jeho účelem je zabránit spekulacím nebo účelovým převodům, ke kterým docházelo v některých případech v minulosti.

Toto předkupní právo však vznikne pouze tehdy, že bude zpracován nový územní plán. Předkupní právo tedy nevznikne ke stavbám, které jsou jako veřejně prospěšné označeny dosavadními územními plány. Vzhledem k přechodným ustanovením lze očekávat, že schválení nových územních plánů by mělo proběhnout zhruba v rozmezí příštích pěti let.

Nová úprava vyvlastnění

Současně s novým stavebním zákonem nabytí účinnosti i nový zákon o vyvlastnění, který řeší problematiku, která byla dříve upravena stavebním zákonem. Nově již není možné vyvlastňovat pro účely staveb občanského vybavení, tj. škol, nemocnic, kulturních zařízení apod. Vyvlastnit lze jen pro účely výstavby dopravní a technické infrastruktury, kterými jsou silnice, železnice, inženýrské sítě apod.

K vyvlastnění by mělo dojít vždy takovým způsobem, aby práva dosavadního majitele byla co nejméně dotčena. Pokud tedy postačí jen zřízení věcného břemene, jako třeba u podzemních vedení, nelze rovnou odebrat vlastnické právo. Vždy je třeba prokázat veřejný zájem, není proto přípustné vyvlastnit pro uspokojení soukromých potřeb. Dotčený vlastník by měl vždy obdržet přiměřenou náhradu, odpovídající obvyklé ceně, není přípustné vyplatit náhradu stanovenou úřední vyhláškou, jestliže by se odchylovala od ceny tržní.

Ohlášení stavby je právem stavebníka

Výhodou nového stavebního zákona je, že na to, abychom mohli realizovat stavbu na základě ohlášení, existuje právní nárok.

Doposud platilo, že stavební úřad mohl na základě své vlastní úvahy konstatovat, že považuje stavbu v daném území za nevyhovující nebo natolik komplikovanou, že je třeba ji projednat v klasickém stavebním řízení. Pak bylo třeba k realizaci stavby stavební povolení.

Podle nového zákona stavební úřad takovou možnost nemá, a splňuje-li stavba zákonem stanovené charakteristiky a není-li v rozporu s právními předpisy, stačí její ohlášení. Stavební úřad musí stavebníka informovat, zda se stavbou souhlasí, či zda proti ní má námitky. Zjistí-li úřad, že text ohlášení nemá všechny náležitosti nebo chybějí některé dokumenty v příloze, toto podání odloží a informuje o tom stavebníka; současně ho poučí, jak má správně postupovat. Pokud není stavba z nějakého důvodu v souladu se zákonem či s územním plánem, zakáže stavební úřad do 30 dnů její realizaci. Jestliže se stavební úřad nevyjádří do 40 dnů, má se za to, že stavbu schválil.

V rámci režimu ohlašování přináší nový stavební zákon i určitá dílčí zpřesnění. Příkladem může být stavba oplocení. Stavby plotu do výše 1,8 m lze realizovat i bez ohlášení jen na základě takzvaného územního souhlasu, pokud se jedná o plot mezi dvěma sousedními pozemky. Jestliže však plot hraničí s veřejným prostranstvím nebo s veřejnou komunikací, nelze ho stavět pouze na základě ohlášení a je třeba získat územní rozhodnutí i stavební povolení.

Kolaudace staveb podle nového stavebního zákona

Doposud všechny stavby vyžadovaly ke svému užívání kolaudační rozhodnutí. Nový stavební zákon vyžaduje tzv. kolaudační souhlas, to znamená rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se vyjadřuje souhlas s užíváním stavby, pouze u složitějších staveb.

U jednodušších staveb, kam by měly spadat rodinné domky a menší stavby, postačí oznámit stavebnímu úřadu užívání stavby 30 dnů předem. Stavební úřad je však oprávněn provést tzv. závěrečnou kontrolní prohlídku, a pokud v jejím rámci shledá závady, je oprávněn užívání stavby zakázat.

Uvedené zjednodušení nezbavuje stavebníka plnění povinností, které jsou založeny speciálními předpisy. Mám na mysli veškeré potřebné revize a technické zprávy související s provedením stavby. Zejména jde o kontrolu odvodu spalin do komína, revize elektroinstalace, tlakové zkoušky apod.

Jak postupovat, chceme-li stavět rodinný dům

Jestliže občan uvažuje o výstavbě rodinného domku do 150 m² zastavěné plochy, stačí si vyžádat tzv. územně-plánovací informaci, nechat si od autorizovaného projektanta zpracovat projektovou dokumentaci, vyžádat si stanoviska od dotčených orgánů státní správy, informovat o připravované stavbě sousedy a stavbu oznámit stavebnímu úřadu. Když tento úřad vysloví souhlas anebo se do čtyřiceti dnů nevyjádří, je možné začít stavět.

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