

Stavební legislativa na investora hledí jako na zločince. To je třeba změnit!

Redukci dotčených správních orgánů není důvod se bránit. Stát si musí ujasnit, co skutečně musí regulovat a které zájmy jako veřejné musí zkoumat a posuzovat. Zatím se ovšem prosazuje přísnější regulace a více centralizace, říká právník, kunsthistorik a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) Jiří Plos.

Jak se osvědčila poslední novela stavebního zákona v praxi?

Poslední novela stavebního zákona měla přinést zjednodušení, což se asi nestane, protože ty nejpodstatnější překážky, tzn. velké množství dotčených správních orgánů a složitost procesu, zůstala zachována. Naopak nově byla kompetence k posouzení souladu s územním plánem přenesena na úřady územního plánování. Už dnes je přitom jasné, že to nejsou schopné zvládnout. Těch pár věcí, které je možno hodnotit pozitivně, jsou návratem k předchozí úpravě.

Neměli bychom se tedy vrátit k nějakému prazákladu?

Určitě by bylo na místě znovu promyslet systém stavebního práva, správního řízení a souvisejících zákonů, protože to, co platí dnes, je opravdu exces. Vede k problémům v územním plánování i v územním a stavebním řízení. Takže dnes máme pořád dvě veřejnoprávní řízení, která se z 80 procent překrývají.

Proč je nespojit?

Původní myšlenka autorizovaných inspektorů, nakonec úplně zpackaná, byla právě vytvořit systém, který by umožnil přechod na jedno řízení. Kontrola dokumentace provedení stavby by byla profesionální a technologická, vedená mimo veřejnoprávní proces. Nestalo se, takže jsme měli vedle sebe územní řízení, stavební řízení, máme i nadále řadu speciálních stavebních řízení, která jsou podmiňující, například vodoprávní, silniční, drážní, letecké...

Jenže ta spadají pod jiná ministerstva ta se nechtějí svých kompetencí vzdát.

Smysluplná úvaha o tom, co by prospělo stavebnímu vývoji v ČR a v Praze, se tak vždy zvrtně na otázku, kdo případně přijde nebo nepříjde o nějaké pravomoci.

Pomohlo by zřízení jednoho ministerstva stavebnictví?

Určitou možností by bylo, kdyby třeba územní a stavební rozvoj byl pod úřadem vlády jako nadresortní, aniž by bylo nutné kvůli tomu zřizovat nové ministerstvo. Pro redukci dotčených správních orgánů je řada důvodů, a hlavně není důvod se tomu bránit. Stát si musí ujasnit, co skutečně musí regulovat a které zájmy jako veřejné musí zkoumat a posuzovat. Zatím se prosazuje přísnější regulace a více centralizace. Naprosto zásadním problémem stávajícího českého práva je, že hledí na stavebníka jako na zločince. Principiálně říká: Chcete investovat, jste lotr! A koukejte prokázat v řízení, že lotr nejste. Ne jako jinde ve světě.

Jak to myslíte?

Já k tomu dávám svým studentům pár velmi ilustrativních příkladů, například: Co udělá normální člověk, když zjistí, že na místě stavby se vyskytuje nějaký zvlášť chráněný druh rostliny nebo živočicha, třeba mravenec, který tam vybudoval své mraveniště? No, zeptá se nějakého odborníka, co s tím má udělat. Odborník mu řekne, jak vypadá mraveniště pod zemí, kam a jak má s bagrem zajet, do jaké hloubky zabrat, aby ho nepoškodil, jak ho vyjmout a odvézt jinam na místo, které podle jeho pokynů předem připravil. Vše by bylo řešitelné během jednoho dne nebo třeba týdne. U nás se zahájí řízení o biologickém posouzení a hodnocení výskytu zvláště chráněného druhu živočicha, zahájí se řízení o udělení výjimky z této ochrany. Řízení trvá 6 až 8 měsíců a výsledkem na jeho konci je, že na místo stavby přijde profesionál, řekne, jak má být mraveniště podebráno bagrem a jak má být odvezeno a uloženo jinam.

Stavebníci si stěžují na ohromná množství stanovisek dotčených orgánů, která musejí získat. Jsou opravdu potřeba?

Zákon říká, že dotčené orgány vydávají závazná stanoviska do územního nebo stavebního řízení. Čili, komu jsou určena? Stavebníkovi? Ne, jsou určena stavebnímu úřadu jako informace pro ochranu veřejného zájmu. Stavební úřad je ten, kdo má posoudit závazná stanoviska, a když zjistí rozpory, má je vypořádat. Je to jeho kompetence i povinnost.

Ale stavební úřad je spíš sběratelem dokumentů a razítek, archivářem...

Stavební úřad je fakticky lépe placený pošťák.

Navíc dotčené orgány nemají lhůty, do kdy mají stanoviska vydat. Takže to trvá i rok...

Základní lhůta podle správního řádu je bez „zbytečného odkladu“, tzn. není-li stanovena lhůta, má se zato, že úřad má rozhodnout bez zbytečného odkladu. Stavební úřad oznámí, že bylo zahájeno řízení podáním žádosti, a stanoví lhůtu pro ústní jednání nebo pro nahlédnutí do dokumentace, a upozorní účastníky řízení a dotčené správní orgány, že mohou podat námítky, připomínky, popřípadě stanoviska nejpozději k tomuto datu, jinak se k nim nepřihlíží. Čili ten princip v tom stavebním zákonu je, že všichni mají přijít k tomu jednání za stůl a nad tím stolem se mají dohodnout.

To se ale ve skutečnosti neděje...

Stát neustále přenáší úkony na další a další subjekty, zejména na žadatele. Říká: Obstarejte si stanoviska předem – i v případě, kdy se dotčený orgán má stejně vyjádřit k datu ústního jednání. Jiná věc je, že když budu projektovat stavbu, budu profesionál, nenechám to na poslední chvíli, abych u toho jednání zjistil, že mi dotčený orgán řekne, že absolutně nesouhlasí. Smysl celého procesu je ale právě v tom, že se sedí za jedním stolem. Jednotlivé dotčené orgány dnes ale nejsou nuceny zamýšlet se nad smyslem a účelem řízení, jednat o podmínkách prosazení veřejného zájmu a korigovat ho s ohledem na jiné, kolizní zájmy. Co s tím? Stavební úřad by měl rozpory vypořádat, ale něčeho takového není absolutně schopen. Přitom mu to ukládá zákon.

To je o tom, že obíhat by měl papír, a ne stavebník.

Problém je, že stavební úřad je pasivní a v podstatě jen obešle a čeká. Navíc tady existuje praxe, která je podle mého názoru naprosto nezákonná – stavební úřad přerušuje řízení, jestliže nejsou doložena stanoviska, která on si všechna vyžádá. A tady narážím zase na to, že stavební úřad má určit, které orgány budou dotčeny podle typu stavby, ne dát stavebníkovi sjetinu všech dotčených orgánů a mezi ně ještě zamíchat vlastníky sítí.

No a čím to je?

Já si myslím, že to je tou zoufalou právní praxí. Bohužel čas od času také trošku slabomyslnými rozhodnutími soudů. Nedávno jsem četl rozhovor s předsedou Nejvyššího správního soudu Josefem Baxou, kterého si jinak za mnohé velmi vážím, a ten mě trochu vyděsil. Podle něj to byli právě soudci, kdo podpořili občanskou veřejnost proti orgánům státu, i když ne vždycky všem vyhoví, protože ne vždycky jsou jejich nároky oprávněné. Vůbec se ale nepozastavuje nad tím, že tím v mnoha případech soudci podpořili ty účastníky procesu, kteří v podstatě mohou jen bořit, aniž by nesli škody nebo měli nějaké závazky. A i když jim soudci nakonec nedají za pravdu, úspěšně zdrželi proces o dva roky, nebo o pět let.