

Vyřídíte stavební povolení rychleji? Co přinese novela stavebního zákona



Milionová
nemovitost





Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- Proč se řeší novela stavebního zákona.
- Co se mění.
- Dotazy a diskuze.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Proč se řeší novela stavebního zákona

- V délce povolování staveb jsme jedni z nejhorších na světě na úrovni rozvojových zemí.
- Dlouhé povolování staveb zvyšuje náklady staveb (je potřeba k povolení celá řada specialistů, lobbying, držení pozemku a nedá se efektivně stavba přizpůsobit požadavkům když není jasné, jaké budou požadavky za 5-10 let kdy stavba získá povolení).
- V konečném důsledku se to projeví na jejich kvalitě a proto v kvalitě výstavby zaostáváme za evropskými standardy.
- Vyplatí se buďto jen luxusní bydlení, kde kupující má dostatek prostředků si kvalitu zaplatit nebo velké monolitické celky, kde je důležitá jen kvantita, která se ale nakonec také prodá, protože nabídka bytů je velmi slabá.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Proč se řeší novela stavebního zákona

- Očekává se tedy zejména zrychlení získání stavebního povolení díky kterému bude:
 - a) větší nabídka bytů,
 - b) vyšší kvalita výstavby.
- Novela bude plně účinná od 1. července 2023, organizace státní správy však začne již od 1.1.2022



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Státní stavební úřady

- Přestože je stavební úřad státní, **funguje v rámci obecních úřadů v tzv. přenesené působnosti**. Tedy obci byla činnost stavebního úřadu svěřena státem a obec stavební úřad provozuje.
- Nově bude stavební úřad provozovat stát.
- Současní úředníci obcí přejdou pod státní správu (již nebudou zaměstnanci obce).
- Vytvoří se soustava stavebních úřadů.
- Na vrcholu bude **Nejvyšší stavební úřad se sídlem v Ostravě**, v druhém stupni budou **Krajské stavební úřady**, které budou mít územní pracoviště v různých částech kraje. V jakých stanovuje vyhláška (podle počtu obyvatel a dalších podmínek).
- Dále vznikne **Specializovaný a odvolací stavební úřad** se sídlem v Praze, který bude mít na starosti stavby silnic, letecké stavby, elektrárny atd. a dále bude mít na starosti odvolání proti rozhodnutí Krajského stavebního úřadu.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Státní stavební úřady

- Cílem změny je, aby se:
 - a) odstranila systémová podjatost, kdy stavební úřad rozhoduje nezávisle na vůli obce
 - b) zajistilo, že stavebnímu řízení se vždy úřad bude věnovat, kdy v některých obcích se stalo, že z důvodu dlouhodobé nemoci byl stavební úřad v dané obci nečinný.

- Kritika této změny spočívá v následujícím
 - a) úřad se vzdálí občanovi,
 - b) úředník nebude rozumět souvislostem v dané obci, na rozdíl od úředníka, který v dané obci funguje.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Zkrácené povolování

- Aktuálně má stavební úřad žádost posoudit bez zbytečných odkladů do 60 dnů. Ve složitých situacích má stavební úřad na rozhodnutí až 90 dní. V praxi se ovšem tyto lhůty prodlužují, například kvůli čekání na závazná stanoviska, která se do této lhůty nezapočítávají. Dále vás může stavební úřad vyzvat k doplnění žádosti o další podklady, čímž se řízení přeruší.
- Nově by měl stavební úřad by měl vydat stavební povolení
 - a) do 30 dnů v případě jednoduché stavby (paragraf 104 zákona),
 - b) do 60 dnů v ostatních případech,
 - c) do 120 dnů u staveb, u kterých bude posuzován vliv na životní prostředí EIA.
- Lhůty se mohou prodloužit až o 30 dnů ve zvláště složitých případech, nebo až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.
- I v novele platí, že pokud stavebník nepožádá o stavební povolení správně, lhůta řízení přestane běžet.
- Pokud stavební úřad nerozhodne ve stanovených lhůtách, převezme řízení krajský stavební úřad a řízení dokončí namísto nečinného místně působícího stavebního úřadu.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Zkrácené povolování

- V případě, že dojde k odvolání proti vydání stavebního povolení, rozhodne nadřízený Specializovaný stavební a odvolací úřad, který musí rozhodnout jen dvěma způsoby – zamítnutí odvolání nebo rozhodnutí Krajského stavebního úřadu zruší a řízení zastaví.
- Cílem tohoto je celkové zkrácení doby projednávání žádosti o stavební povolení.
- Zde je kritika odborníků minimální.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Vše vyřídit na jednom místě

- Pro stavební povolení je nyní potřeba zajistit vyjádření různých úřadů (životní prostředí, památková péče, požární ochrany a další) a většina je zpracovávána v papírové podobě.
- Nově část orgánů ztratí možnost vydávat stanoviska a dále část orgánů bude spadat přímo pod státní stavební úřad.
- Vyjádření k žádosti o stavební povolení bude od těchto orgánů zajišťovat sám stavební úřad, tedy stavebník je nebude muset sám „obíhat“.
- Část orgánů nebude integrována do stavebního úřadu, jedná se o
 - a) Agentura ochrany přírody a krajiny v otázkách zvláště chráněných území, nově se však bude vyjadřovat jen jedním dokumentem a ne několika, jak bylo běžné doposud.
 - b) Orgány památkové péče budou integrovány částečně, a to v ochranných pásmech nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny.
 - c) Hasičský záchranný sbor.
- Dodržení lhůty jednotlivých orgánů bude zajištěna tzv. fikcí souhlasu, pokud se orgán včas nevyjádří, bude to pokládáno jako souhlas. Fikce se bude týkat i orgánů, které nebudou integrovány.
- Žádost o stavební povolení a doložení podkladů bude možné podat elektronicky, stejně tak bude možné sledovat průběh stavebního řízení v jednotném informačním systému.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Vše vyřídit na jednom místě

- Cílem je zjednodušení podání žádosti o stavební povolení a přehled o průběhu řízení.
- Kritika zde upozorňuje na možnost zneužití fikce, kdy výsledkem může být řada podezřelých staveb.
- Je totiž těžko posouditelné, zda se úředník nevyjádřil ve lhůtě z důvodu toho, že projekt byl smysluplný a tedy nebylo potřeba se vyjadřovat, nebo neměl kapacitu se vyjádřit nebo se nevyjádřil „záměrně“.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Co se mění: Centralizace stavebního předpisu

- Aktuálně obce mohou mít vlastní stavební předpisy, které podrobněji popisují standard stavební regulace jako je stavební čára, výšková čára, uliční čára atp.
- Nově se bude stavební úřad řídit celostátně unifikovanými pravidly, které budou stejné pro každou obec.
- Cílem je, aby stavební úřad mohl postupovat samostatně aniž by musel na rozhodování spolupracovat s obcí.
- Kritika zde poukazuje, že každé město a obec má jinou svoji architekturu a vyžaduje odlišný přístup (porovnání např. Český Krumlov vs. Ostrava), pokud bude obě obce stavební úřad posuzovat stejně, bude moci dojít jednodušeji k stavebním excesům.



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz