

SAR: Nedodržování lhůt se stalo standardem, fikci souhlasu navrhuje koalice i opozice

Praha 14. 5. 2019 – Do prázdnin by se měli poslanci zabývat hned několika návrhy na zavedení tzv. fikce souhlasu. Ta by měla urychlit povolování staveb. Jen pro připomenutí – délka povolovacího procesu nás vynesla na ostudné 156. místo v délce povolování nových staveb v žebříčku Světové banky – a to se tento žebříček sestavuje součtem správních lhůt, nikoliv podle reálné délky procesu, která je u nás ještě mnohem delší. V praxi totiž trvá vyřízení stavebního povolení na běžný bytový dům v průměru až 10 let. Nedodržování lhůt ze strany úřadů a zejména pak dotčených orgánů bez jakékoliv sankce je zásadním problémem povolovacího procesu, který schvalování prodlužuje často o roky. Z průzkumu mezi pražskými developery, který provedlo Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR), vyplynulo, že s průtahy ve stavebním řízení má zkušenost každý z nich – nedodržování lhůt se stalo nikoliv nešvarem, ale novým standardem.

Důsledek? Nestaví se veřejné stavby typu dálnic, ani privátní bytové nebo administrativní budovy. Ani v roce 2050 nebudeme mít dobudovanou dálniční síť, velká města trápí krize bydlení a začínají chybět už i kanceláře. Není tedy divu, že se koaliční i opoziční politici snaží alarmující situaci řešit dřív, než by měla přinést komplexní změnu celkové rekodifikace stavebního práva, kterou nyní předložilo ministerstvo pro místní rozvoj.

Z měsíců opět týdny?

Resort plánuje, že nový stavební zákon začne platit v roce 2021. Do té doby by povolování staveb urychlilo, kdyby úřady dodržovaly správné lhůty a tam, kde nejsou stanoveny, by byly zavedeny. „Málokdo rozhoduje ve lhůtě 30, maximálně 60 dnů. Žádosti na úřadech leží půl roku, někdy i dva a půl roku, proto, že za to nehrozí žádné potrestání, nemají nad sebou meč. Fikce souhlasu by tohle měla změnit,“ řekla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová, která by ráda, aby fikce začala platit už letos. Podobně to vidí autor dalšího návrhu na zavedení fikce souhlasu poslanec a místopředseda Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj Martin Kupka: „Dnes musí stavebník čekat na některá závazná stanoviska od státních orgánů i několik měsíců. Když se ale sám zpozdí o jeden den, může to úplně zhatit jeho záměr. Chceme, aby stát prostě plnil své povinnosti v závazných lhůtách, když to vyžaduje po občanech. Pevně doufám, že se hrozba fikce souhlasného stanoviska v praxi naplní minimálně, ale úřady skutečně rozpohybuje.“

Fikce souhlasu by měla dotčené orgány motivovat k dodržování správních lhůt – znamenala by, že pokud by během 30 dnů, resp. 60 dnů v prodloužené lhůtě, nevydali svá stanoviska, mělo by se za to, že se záměrem souhlasí. Vzácně se tu shoduje koalice s opozicí – fikci souhlasu by zavedla kromě ODS i TOP 09. Obě opoziční strany už načetly své vlastní návrhy, zákonodárci tedy nakonec dostanou i s tím ministerským na stůl hned tři legislativní předlohy.

Nedodržování termínů je nový standard

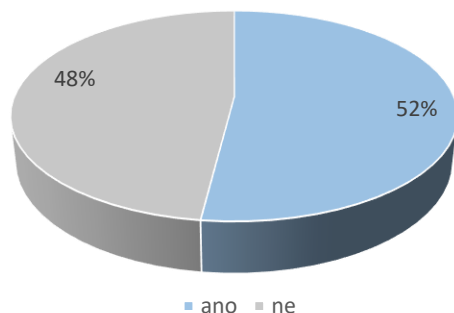
Dotčené orgány – ochránci tzv. veřejných zájmů (hasiči, památkáři, hygienici), ale třeba i správci a provozovatelé inženýrských sítí, hrají v procesu povolování staveb významnou roli. Jejich cca 50 razítek je něčím, co musí investor posbírat, než se stavební úřad vůbec bude jeho stavebním záměrem zabývat. Projednání záměru s dotčenými orgány je podle oslovených investorů stejně náročné jako se samotným stavebním úřadem. A to i časově – z průzkumu vyplynulo, že největším „hříšníkem“ je Technická práva komunikací. A pokud je v rámci odvolání třeba závazné stanovisko přezkoumat, nejdéle to podle průzkumu trvá na ministerstvu zdravotnictví.

Průzkum, který mezi developery provedlo Sdružení pro architekturu a rozvoj, potvrdil, že nedodržování lhůt se stalo pro dotčené orgány standardem, nad kterým se nikdo nepozastavuje. A také to, že roky potřebné pro získání stavebního povolení tedy rozhodně nelze přičítat jen stavebním úřadům.

Budeme to sledovat

Nedodržování správních lhůt na straně úřadů nebo požadavky na doplňování dalších podkladů nad rámec striktně požadovaný zákony a vyhláškami, považuje za jednu z příčin bytových problémů Prahy i analýza, kterou minulý měsíc schválila rada města. „*Samostatnou kapitolou je průběh a délka odvolacího řízení, kdy se spis z prvoinstančního úřadu přesouvá k odvolacímu orgánu, tedy k odboru výstavby magistrátu. Dle dat dohledatelných na serveru Ústavu územního rozvoje (UUR) lze odhadnout, že 50 až 60 procent všech rozhodnutí odboru stavebního řádu ve věci odvolacího řízení je vráceno prvoinstančnímu úřadu k novému projednání,*“ uvádějí autoři analýzy. Tristně v tomto ohledu vyznívá, že samotné stavební úřady ani město nemají jasnou představu, kde jsou „slabá místa systému“. Z průzkumu SAR vyplynulo, že skoro polovina (48 procent) stavebních úřadů nesleduje délku řízení o umístění stavby nebo řízení o povolení stavby v rámci svého úřadu. Odpověď by měla přinést analýza, kterou teď pražští politici slibují.

Sledujete a vyhodnocujete délku stavebního řízení na vašem stavebním úřadu?



Analýzy a studie jsou důležité, samy o sobě ale problémy nevyřeší. S fikcí souhlasu není důvod otálet. „*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,“ řekla expertka na stavební právo a členka SAR Renáta Pintová Králová.

Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR považuje zavedení fikce souhlasu jednoznačně za krok správným směrem, který může schvalování staveb urychlit až o několik let. *„Stát občanům i firmám ukládá pod sankcí spoustu povinností. Přitom sám své povinnosti v řadě případů neplní, 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,*“ doplnil Dušan Kunovský.