

Stavební právo: potřebná regulace nebo kladivo na stavebníky ?

diskusní setkání Stavebního fóra, 10.04.2014

Současná stavební legislativa je pozůstatkem dob centrálního plánování. Ve svých důsledcích porušuje základní občanská práva – právo na soukromý majetek i svobodné nakládání s ním ! A naproti tomu : Vlastnická práva jsou vzhledem k celospolečenským zájmům často omezována a regulována ! A do třetice : České stavební právo je přes všechny novelizace regulačním nástrojem komplikovaným, těžkopádným a v praxi frustrujícím pro každého stavebníka, ať už je to soukromník či stát.

Takových názorů zaznělo na posledním diskusním setkání Stavebního fóra bezpočet. Debata odborníků pod taktovkou Tomáše Běhounka z advokátní kanceláře bnt-attorneys-at-law byla opravdu mnohohrstevnatá a vzrušená. Nic zarážejícího. Stavebnictví je obor, který zajímá (a také živí) kdekoho a který má dnes nemálo problémů. Fakt, že tento sektor v posledních pěti letech snížil svou produkci o více než třetinu, je už notoricky známý. Méně frekventované je ale varování : co nepostavíme dnes, těžce pocítíme za nějaké tři čtyři roky. Nedostatečná investiční aktivita se totiž projevuje s jistým zpožděním.

Stejně tak se zapomíná na to, že právě stavebnictví poskytuje – jako jeden z mála oborů – pracovní příležitosti i v těch nejzapadlejších regionech a pomáhá udržovat alespoň nějaký život na českém venkově, který se jinak rychle vylidňuje. Plnění těchto a dalších rolí ovšem stavebnictví právě legislativa – a ta byla tématem zmíněného semináře s názvem „**Stavební právo aktuálně a v detailu**“ – nijak neusnadňuje. Ba naopak.

Zase nejsou lidi

Pomineme-li prozatím samotnou dosti spleť materií stavebních paragrafů, pak mnoho svízeli je spojeno už s jejich praktickou aplikací stavebními úřady. Ty nemají v žádných dobách snadnou úlohu, navíc ke kvalitnímu fungování potřebují odborníky na právo i na samotné stavitelství. Takových se ovšem úřadům nedostává, mj. také proto, že personálně jsou poddimenzované. Na stovce ze zhruba 700 úřadů pracuje pouze jeden úředník! To už před časem konstatovala Analýza stavu na úseku územního plánování a stavebního řádu, kterou zadala a pak i schválila někdejší Nečasova vláda. Praktickým důsledkem těchto personálních úbytí je pak třeba neochota úředníků provádět šetření v terénu, jinak samozřejmě hlavně dlouhé termíny čehokoliv.

Problémem politickým i praktickým pak je těsná vazba mezi samosprávou a „jejími“ stavebními úřady. V případech, že se mínění radnice a stavebních úředníků o konkrétním projektu rozcházejí, ocitají se ti druzí v překerní situaci. Nejen výši mezd a odměn, ale vůbec pracovní podmínky jim totiž určují právě volení otcové obcí. Toto chtěl odstranit dnes už dávno zapomenutý plán (rovněž Nečasova kabinetu), jehož podstatou bylo převést příslušné úředníky z obecní kurately pod křídla státu a vedle toho zároveň zřídit Nejvyšší stavební úřad. Má to svou logiku. Obec samozřejmě musí výstavbu regulovat a kontrolovat, ovšem hlavně a zejména prostřednictvím územních a regulačních plánů. Konkrétní stavby by se pak měly povolovat či zakazovat už jen a jen na základě těchto a jiných závazných územně-plánovacích dokumentů a obecné stavební legislativy. Nikoli podle toho, kdo a jak zdatně prošoupává koberce ve starostově rezidenci.

Nutné dva stupně ?

Hlavním problémem výstavby v Česku je ovšem samotné znění stavebních zákonů. Legislativa je to v současnosti hodně složitá a nikoli vždy „šitá“ pro praxi. Stačí zmínit třeba dvoustupňové stavební řízení – v řadě zemí je územní rozhodnutí a stavební povolení vyřízeno najednou a nezdá se, že by to nějak zvláště vadilo.

Vedle toho se najde řada „drobnějších“ závad, stavebníkům například dělají potíže menší změny projektu, které jsou vyvolány až při výstavbě konkrétními a nepředvídatelnými okolnostmi, například objevem nějaké zapomenuté kanalizační trubky na staveništi. Ze zákona by práce měly být přerušeny a zahájeno nové řízení, to se však ani trochu nerýmuje s ekonomikou stavění. Stavební úřady proto nad takovými změnami přimhuřují oči, ale i tady samozřejmě platí, že zákony by se měly dodržovat. Nějaké razantní eliminaci takových potíží a potřebnému zpružnění zákona ale asi mj. brání i občasná snaha stavebníků řešit touto cestou změny větší, takové, které by ve standardním procesu rozhodování neprošly, třeba zvýšení stavby o patro či dvě.

S rozumem v koncích

Totéž platí pro evergreen českého stavebního řízení, jímž jsou „účastníci“. Mnohdy jde o občanské iniciativy, jež mají k lokalitě či projektu vztah více než vzdálený, které ale dokážou záměry stavebníků – ať už vedeni jakýmkoli motivy – účinně blokovat po léta, a to i v případě projektů doslova celostátního významu.

Řešení podle některých mají v rukách samotné stavební úřady: „Potřebujeme kompetentní a sebevědomé úředníky, kteří by dokázali rozhodnout, kdo je účastníkem řízení v souladu se záměry zákonodárce a kdo chce zákon jen zneužívat!“ K tomuto názoru ale na zmíněném fóru ihned padlo oponentní stanovisko: „To není schůdné. Věc se pak automaticky dostává k soudu už jenom z tohoto důvodu!“ Názor zjevně vycházející z praxe. České soudy totiž celkem často rezonují s takřka všeobecným míněním veřejnosti, které a priori odmítá každou stavbu – a opominutí nějakého účastníka se může stát snadným a doslova se nabízejícím odůvodněním takového postoje.

Zkrátka : relace stavebního práva a stavební praxe v současnosti nemá nijak ideální podobu, ba naopak se zdá, že je charakteristická mnoha defekty. Některé může odstranit připravovaný zákon o úřednících, s jinými se praxe musí vyrovnávat podle možností a poměrů. Žádná další novela stavebního práva se pravděpodobně v dohledné době nechystá. Rozum a uvážlivost na obou stranách, tedy stavebníků i stavebních úřadů, tak bude ještě nějakou dobu nutnou součástí celého procesu výstavby. Pravdou je – a naznačují to aktuální výsledky stavebního sektoru i třeba výstavba dopravní infrastruktury, že spoléhání na tyto jinak účtyhodné instrumenty má své limity.