

NAHRAZENÍ VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY

Tomáš Pavlovský

Článek se věnuje institutu veřejnoprávních smluv z pohledu praktikujícího architekta. Autor článku upozorňuje na výhody tohoto institutu, kterou je zejména rychlost povolení stavby, a tím i rychlejší návrat vložených investičních prostředků. Zmíněna je i nová právní úprava, která se tohoto institutu dotýká.

Zaujal mě článek architekta Jiřího Gerö s názvem „Zkušenosti s veřejnoprávní smlouvou podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.“, který vyšel v čísle 1/2024 tohoto časopisu. S ohledem na skutečnost, že veřejnoprávní smlouvu jsem také využíval, bych chtěl tento obsáhlý článek doplnit o několik postřehů, aby vznik ucelený názor na tento institut. Také chci nastínit náhradu této alternativní formy rozhodování za existence nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Veřejnoprávní smlouva

Obrovskou výhodou veřejnoprávní smlouvy je rychlost povolení stavby, tedy rychlejší návrat vložených prostředků do celkové investice, a to zejména u komerčních a průmyslových areálů. Náklady na právní služby a náročnější inženýrskou činnost při veřejnoprávní smlouvě se ale mohou vrátit násobně, jedná se tak o efektivní nástroj pro ekonomicky smýšlející investory [Gerö, 2024, str. 27].

Za důležité považuji zmínit, že, byť se jednalo o poměrně rychlé povolení staveb, byly v zákoně také lhůty, jež bylo nutno respektovat. Ve specifických případech, např. při posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, pro které bylo vydáno stanovisko, nešlo veřejnoprávní smlouvu uzavřít vůbec. Zákonem nebyl upraven postup pro případ, kdy návrh smlouvy včetně dokladu o právu k pozemku či stavbě neměl předepsané náležitosti. Důležité je zmínit, že návrhem na vydání veřejnoprávní smlouvy nebylo zahájeno správní řízení, nešlo tedy využít postupů správního řádu a vyzvat žadatele o doplnění návrhu. Stavební úřad do 30 dnů od podání veřejnoprávní smlouvy posoudil a mohl ji i odmítnout. Proto bylo velice důležité si smlouvu před jejím oficiálním podá-

ním nechat odsouhlasit správním orgánem. Pokud bylo vše v pořádku, úřad vyvěsil informaci o podaném návrhu na úřední desku, kde v případě klasické lhůty visela osm dnů. Jednalo-li se o veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby nebo o umístění a provedení stavby, jinými slovy tato smlouva nahrazovala rozhodnutí o umístění stavby či společné povolení, bylo vyvěšeno oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu patnácti dní.

Nahrazení společného řízení i veřejnoprávní smlouvy

Při povolování některých staveb v minulosti, abych se vyhnul zdoluhavému společnému řízení, se mi osvědčilo, po dohodě se stavebním úřadem, rozdělit a překloupat řízení do zcela jiného schématu, protože na veřejnoprávní smlouvu stavební úřad nechtěl přistoupit.

Rozdělení do dvou samostatných řízení podle zákona č. 183/2006 Sb.

V areálu, který jsem projektoval a kde docházelo ke stavebním zásahům a změnám, jež stavební úřad chtěl původně řešit společným povolením, se podařilo, po dohodě s ním, rozdělit řízení do změny užívání stavby a územní souhlas. V budově, kde pouze docházelo ke změně využití, to bylo řešeno změnou užívání dle § 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“). Také bylo odůvodněno, že stavba podstatně neměnila nároky stavby na okolí, byla v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy. Také se nedotýkala práv třetích osob a nevyžadovala posouzení jejich účinků na okolí, proto se výše zmíněné dalo takto povolit. Výhodou souhlasu se změnou u užívání stav-

by bylo, že nebylo správním rozhodnutím a nešlo se proto proti němu odvolat. Nově umístovaná komerční stavba o zastavěné ploše 40 m² byla řešena územním souhlasem, a to na základě posouzení podle § 96 odst. 4 stavebního zákona a § 15a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Územní souhlas nepozbýval platnosti v případech podle § 96 odst. 9 stavebního zákona, což byl tento případ. Vše bylo náročnější na projekční práce a inženýrskou činnost, protože se musela zpracovat dvojí projektová dokumentace. K těmto dvěma typům řízení se také museli vyjádřit a vydat kladná stanoviska správci sítí a dotčené orgány státní správy. Tuto duplicitu někteří z nich nesli nelibě. Velkou výhodou ale bylo, že se ušetřilo několik cenných měsíců času, protože neprobíhalo společné řízení s nutnými lhůtami.

Postup za existence nového stavebního zákona

Naopak veřejnoprávní smlouva je institut velice rychlý a pružný, který dokáže investorovi ušetřit několik měsíců času, což je v investiční výstavbě podstatné. Velkou výhodou je i nemožnost brojit proti této dohodě odvoláním, čímž se celý proces značně urychlí [Gerö, 2024, str. 26].

Byť institut veřejnoprávní smlouvy podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „nový stavební zákon“) již využít nelze, v případech záměrů a staveb jiných než vyhrazených bylo u žádostí podaných do 30. 6. 2024 postupováno podle stavebního zákona a souvisejících právních předpisů (tedy územní řízení, stavební či společné řízení) a bylo možné řízení zahájit a rozhodnout o žádosti. Rovněž do tohoto data bylo mož-

né žádat o územní souhlas, tedy postupem, který jsem nastínil výše.

Podle nového stavebního zákona se pak posuzují žádosti podané od 1. 7. 2024. Nový stavební zákon přináší jedno řízení (spojení územního a stavebního řízení v jeden celek) s možností vydání rozhodnutí také v tzv. zrychleném řízení za splnění podmínek uvedených v § 212, které nahrazuje dosavadní zjednodušené postupy (ohlášení stavby, územní souhlas atd.). Náhradu za veřejnoprávní smlouvu, která byla alternativní formou rozhodování, tedy přináší samotný zákon. U těchto záměrů, resp. staveb tak přichází v úvahu povolení či povolení záměru s posouzením vlivů a povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení. Přitom platí, že povolení nebudou vyžadovat tzv. drobné stavby (příloha č. 1). Nový stavební zákon si tak klade za cíl, že díky jednomu stavebnímu řízení se povede jen jedno odvolací řízení s případným soudním přezkumem, to vše do jednoho roku. Tato myšlenka by tak měla uklidnit všechny investory, kteří dosud využívali výhod veřejnoprávní smlouvy. Je však otázkou, zda ke zrychlení rozhodovacího procesu skutečně dojde a zda investoři nebudou nakonec s povděkem vzpomínat na klady veřejnoprávní smlouvy.

Závěr

Budiž útěchou, že projektovou dokumentaci zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. nebo vyhlášky č. 146/2008 Sb. může stavebník předkládat stavebnímu úřadu za existence nového stavebního zákona až do 30. 6. 2027 a stavební úřady ji budou posuzovat rovněž podle těchto právních předpisů.

Podle § 172 odst. 4 nového stavebního zákona pak platí, že „(...) *nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací. Dokumentaci pro povolení záměru, která nemusí být zpracovaná projektantem, vloží do evidence elektronických dokumentací stavební úřad, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník.*“

Jedním z pilířů nového stavebního zákona má být rychlost rozhodovacího procesu, kdy se standardně má rozhodnutí vydávat do 30, resp. 60 dní. Problém však tví v nevyhnutelnosti těchto lhůt a současně v násobné prodlevě rozhodovacího procesu, pokud si stavební úřad bude vyjádření dotčených orgánů opatřovat sám. Ze zkušenosti

z minulosti lze předpokládat, že než se s novým stavebním zákonem všichni sžijí a naučí se s ním pracovat, dojde ke značným prodlevám při povolování staveb, jak tomu bylo i při poslední novelizaci. Lze zmínit, že docházelo až k ročním průtahům, když nově museli ke každé stavbě vydávat souhlasná stanoviska odbory územního plánování a soulad s územním plánem neposuzoval přímo stavební úřad, jak tomu bývalo dříve. Je též možné, že nový stavební zákon přinese tolik problémů, že institut veřejnoprávní smlouvy do něj bude v příští novelizaci zase vrácen.

Použité zdroje:

GERÖ, J. 2024. Zkušenosti s veřejnoprávní smlouvou podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 27 (2024), č. 1, str. 25–27. Brno: Ústav územního rozvoje. ISSN 1212-0855.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 23. 4. 2024].

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 23. 4. 2024].

*Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D.
Projekční kancelář
Thomas Pierre architects*

ENGLISH ABSTRACT

Replacement of the Public Law Contract, by Tomáš Pavlovský

The article deals with the institution of public law contracts from the perspective of a practising architect. The author of the article draws attention to the advantages of this concept represented especially by the speed of issuing building permits and thus a faster return of the incurred investment funds. It also mentions the new legislation dealing with this concept.