

ZKUŠENOSTI S VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVOU PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.

Jiří Gerö

Institut veřejnoprávní smlouvy není novodobým výdobytkem právní úpravy. Na našem území se vyskytoval již v minulosti, ale komplexnější obecné úpravy se dočkal až v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Tento článek se nebude věnovat obsáhlé problematice veřejnoprávních smluv, kterou upravují i jiné právní předpisy, ale zaměří se výhradně na veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje rozhodnutí podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to s cílem ji popularizovat u bezproblémových stavebních řízení a vyjasnit její užití za existence zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

Klasické typy řízení

Stavby je možno umísťovat a povolovat niekoľika způsoby. Většina z nich se řeší pomocí zdlouhavého procesu územního a následně stavebního řízení, případně společného řízení. U jednoduchých staveb se využívá územních souhlasů v kombinaci s jejich ohlášením. Dle mých zkušeností, které jsem získal při dotazování úředníků na stavebních úřadech, je 80–90 % řízení vedeno klasicky, tedy společným řízením, případně jeho rozdělením na samostatné územní a stavební řízení. Tyto povolovací procesy jsou časově náročné pro investory, také vyžadují značnou erudici úředníků na stavebních úřadech. V lepším případě je doba pro povolení stavby v takovýchto řízeních zpravidla 6–12 měsíců, a to v případě, že jde vše bezproblémově. V případě komplikací a odvolání účastníků trvají tyto procesy i několik let. V nejhorších případech vše končí až u soudu. Většina staveb je povolována přes společné řízení, aby účastníci mohli vznášet námitky a připomínky, protože bezproblémových staveb je minimum. Tento fakt opírám o mé dvacetileté působení autorizovaného architekta.

Výhody veřejnoprávní smlouvy

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. Jakožto projektující architekt v některých případech využívám pro povolení staveb právě této možnosti. Osvědčilo se mi to u investičních akcí, kde je dopředu dojednána ochota mezi zúčastněnými stranami takovouto smlouvu podepsat a kde investor potřebuje mít rychle umístěnou stavbu a také mít vyřízené stavební povolení. Bohužel takovýchto řízení bylo v mé projekční kanceláři od roku 2006 pouze deset procent.

Na začátku celého procesu je zapotřebí si ověřit, že stavební úřad vůbec přistoupí k povolení stavby přes veřejnoprávní smlouvu. Často je na stavebních úřadech neochota jít touto cestou

a trvají na osvědčených postupech, které mají zažité, ne vždy stavební úřad vůbec přistoupí na předloženou smlouvu připravenou právníkem. Stalo se mi také, že stavební úřad trval na tom, že si veřejnoprávní smlouvu napíše sám, což přineslo investorovi finanční úsporu za právní služby, ale na druhou stranu nemohl ovlivnit její znění. Přestože náklady na inženýrskou činnost a advokátní služby spojené s napsáním smlouvy při vyřizování celé akce jsou nemalé, tak v některých případech se na základě výše uvedeného rychle vrátí. Výhodou také je, že správní poplatky za povolení stavby touto cestou jsou nižší než při využití klasických řízení.

Legislativní rámec

Institut veřejnoprávní smlouvy, která by nahrazovala rozhodnutí, je ve stavebním zákoně upraven na dvou místech. Prvním z nich je § 78a, kdy se jedná o veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území. Druhým z nich je pak § 116 upravující veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, která nahradí stavební povolení. U obou typů veřejnoprávních smluv je zcela zásadní podmínkou zajištění si žadatelem/stavebníkem souhlasů osob, které by byly účastníky územního/stavebního řízení, kdyby se toto řízení vedlo. Je tedy zřejmé, že tohoto institutu lze využít při zjevné bezkonfliktnosti zúčastněných.

Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby se uzavírá dle § 78 odst. 3 a 4 a § 116 odst. 1 stavebního zákona a § 161 až 168 (vyjma § 167 odst. 3) správního řádu.

Veřejnoprávní smlouva se uzavírá mezi smluvními stranami, tedy správním orgánem a žadatelem, zpravidla tedy investorem. Tato smlouva, která nahrazuje územní rozhodnutí a stavební povolení, se přímo dotýká práv dalších osob, které by byly účastníky podle § 27 odst. 2 nebo 3 správního řádu, kdyby probíhalo územní a stavební řízení. Dá se tedy zjednodušeně říci, že se jedná o majitele sousedních pozemků a nemovitostí, při kterých je stavba umístována, dotčených orgánů státní správy a jednotlivých správců sítí. V předmětu smlouvy se de-

finuje místo stavby, na kterých pozemcích a v jakém katastrálním území bude stavba umístěna a jaké stavební objekty stavba obsahuje. Dále se tyto stavební objekty podrobně popíší včetně napojných bodů na inženýrské sítě a přípojek. Uvede se druh a účel stavby a doba jejího trvání. Specifikuje se prostorové řešení stavby a soulad s územním plánem včetně vymezení území dotčeného vlivy stavby. Jedná se tak o podrobný dokument, který je schopen zpracovat i zkušený projektant, lépe je však využít služeb právníka se specializací na stavební právo.

Smluvní strany uzavírají veřejnoprávní smlouvu v souladu s výše uvedenými zákonnými ustanoveními, dále podle § 16 a 9 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí podle § 79 a 92 stavebního zákona a stavební povolení podle § 115 stavebního zákona.

Povolovací procedura

Správní orgán jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) stavebního zákona posoudí umístění stavby podle § 84 až 90 stavebního zákona a konstatuje, že umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, vyhovuje obecným požadavkům na využívání území stanoveným vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dokumentace pro umístění stavby je zpracována oprávněnou osobou a splňuje podmínky vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o dokumentaci k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Správní orgán jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) stavebního zákona posoudí provedení stavby podle § 111 stavebního zákona a konstatuje, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby jako příloha ke smlouvě musí splňovat obecné technické požadavky na stavby stanovené

vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a musí být zpracována oprávněnou osobou a splňovat podmínky vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Správní orgán dále stanoví podmínky pro provedení stavby, které jsou součástí smlouvy. S uzavřením veřejnoprávní smlouvy musí vydat dotčené orgány státní správy a správci sítí souhlas, což musí být výslovně uvedeno v jejich závazných stanoviscích a vyjádřeních. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a je v ní uvedeno poučení pro stavebníka. Smlouva zanikne, jestliže stavba není zahájena do dvou let ode dne její účinnosti.

Jak to bude s veřejnoprávní smlouvou od 1. 7. 2024?

Institut veřejnoprávní smlouvy lze použít do konce přechodného období, tj. do 30. 6. 2024 s výjimkou vyhrazených staveb (tj. staveb dopravní a energetické infrastruktury). Nový stavební zákon od 1. 7. 2024 s institutem veřejnoprávní smlouvy již nepočítá. Nedomnívám se, že je to krok správným směrem.

Závěr

Tento typ povolovacího procesu je vynikající u řízení, kde je dopředu vyjádřena shoda a kde je jednoznačně definovaný okruh dotčených sousedů. S ohledem na skutečnost, že takových řízení je dle mých zkušeností v investiční výstavbě kolem deseti procent, se tak hodí pouze pro vybrané, bezkonfliktní případy. Je také nutné, aby stavební úřad na veřejnoprávní smlouvu přistoupil, protože ne vždy je na začátku řízení přesně jasné, kdo bude jeho účastníkem, jelikož ve složitějších případech se do něj může přihlásit i někdo v jeho průběhu (např. občanské sdružení či vzdálenější soused).

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 využití veřejnoprávní smlouvy se ale mohou vrátit násobně a jedná se tak o efektivní nástroj pro ekonomicky smýšlející investory.

Použité zdroje:

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. 19. 11. 2023].

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 11. 2023].

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 1. 2024].

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 11. 2023].

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 11. 2023].

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 11. 2023].

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 11. 2023].

*Ing. arch. Jiří Gerö, Ph.D., DPEA
Ústav architektury
Fakulta stavební VUT v Brně
Architektonická kancelář Gerö*

ENGLISH ABSTRACT

Experience with a Public Law Contract according to the Building Act No. 183/2006 Coll., by Jiří Gerö

The institute of a public law contract is not a modern achievement of legal regulation. It was already used in our territory in the past, however, it was not until Act No. 500/2004 Coll., the Administrative Procedure Code, as amended, that it received a more comprehensive general regulation. This article does not deal with the extensive issue of public law contracts, which are also regulated by other legal regulations, however, focuses exclusively on the public law contract, which replaces the decision under Act No. 183/2006 Coll., on Spatial Planning and Building Code, as amended, with the aim to make its use more popular in problem-free building procedures and specify its use within the existence of Act No. 283/2021 Coll., the Building Act, as amended.