

EXECUTIVE COMMITTEE

President

Michal Chour, Alcron Hotel Prague

Vice President

Michal Nebeský, Citibank Europe

Vice President

Václav Novotný, Biogen

Vice President

Milan Šlapák, GE

Vice President

Sanjiv Suri, Zatiší Group



V Praze dne 19. ledna 2021

CORPORATE PATRONS

Alcron Hotel Prague

3M Česko

Alliance Laundry CE

AMGEN

Atlas Technology Services

Avast Software

BADOKH-Kuhn Dostál

Boston Scientific Česká republika

CertiCon

Citibank Europe

CNA International Executive Search

Coca-Cola Česká republika

CTDI Czech

CTP Invest

Deloitte

DSA

Dukane IAS

ExxonMobil Business Support Center Czechia

EY Česká republika

Garrett Motion

Hays Czech Republic

Hilton Prague Hotel & Hilton Prague Old Town

Honeywell

Johnson & Johnson

KPMG Česká republika

ManpowerGroup

Marriott Hotels International

McKinsey & Company

Medtronic Czechia

MetLife

MICROSOFT

MSD

Oracle Czech

OREA HOTELS & RESORTS

PASSERINVEST GROUP

Philip Morris ČR

Plzeňský Prazdroj

PwC Česká republika

Rockwell Automation

Skills

Squire Patton Boggs

Steelcase Czech Republic

T-Mobile Czech Republic

Vodafone Czech Republic

White & Case

White Star Real Estate

Y SOFT Corporation

Zatiší Group

Vážený pane poslanče,

dovolte nám zaslat Vám komentář ke komplexnímu pozměňovacímu návrhu k návrhu nového stavebního zákona (KPN), projednávaného nyní Poslaneckou sněmovnou PČR. Obecně vnímáme změny obsažené v KPN jako pozitivní. Části návrhu ale působí dojmem určitého hybridu mezi současnou verzí návrhu zákona (projednávanou PS PČR) a původní novou verzí z minulého roku. Stávající návrh by po úpravě KPN měl nepochybně potenciál vést ke zlepšení a zrychlení současného stavebního procesu, obáváme se ale, že ani v této podobě nebude stavební zákon onou přelomovou normou, která Českou republiku dostane na přední místa tolikrát skloňovaného žebříčku WB Doing Business a přiblíží ji cíli stát se Zemí pro budoucnost (The Country for the Future).

Jako pozitivní změnu vnímáme návrat k původnímu návrhu struktury stavebních úřadů, tedy vyloučení obecních úřadů obcí s rozšířenou působností z projednávání záležitostí stavebního řádu, především povolování staveb (viz zejména § 30 a § 34). Toto řešení považujeme za vhodnější pro zamezení tzv. systémové podjatosti, vnímáme ale i jeho možné slabiny, které do jisté míry budou souviset s faktickým provedením ustanovení o územních pracovištích. Díky digitalizaci by „vzdálení se“ první instance občanům nemuselo být až takovým problémem.

Za pozitivní dále považujeme, že ustanovením § 152 ve spojení s § 331 je vybraným statutárním městům (konkrétně Praze, Brnu a Ostravě) vrácena možnost přijmout vlastní prováděcí předpisy ke stanovení (kromě jiného) technických požadavků na stavby. Tím se vrací možnost aplikace Pražských stavebních předpisů (PSP) pro území hlavního města Prahu. Nejasné je přitom, proč je toto oprávnění uděleno pouze výše zmíněným statutárním městům.

Na druhou stranu však v KPN postrádáme instrument, který by nahradil spornou „automatickou atrakci“ v případě nečinnosti prvostupňového stavebního úřadu a který by přinutil stavební úřady rozhodovat ve stanovených lhůtách. Chybí nám nová či alternativní ustanovení, jako jsou sankce dopadající na úřady nebo úředníky v případě zpoždění či nedodržení těchto lhůt, o kterých hovořila paní Landová z Hospodářské komory během naší online schůzky.

Vice President

Michal Nebeský, Citibank Europe

Vice President

Václav Novotný, Biogen

Vice President

Milan Šlapák, GE

Vice President

Sanjiv Suri, Zātiší Group

CORPORATE PATRONS

Alcron Hotel Prague

3M Česko

Alliance Laundry CE

AMGEN

Atlas Technology Services

Avast Software

BADOKH–Kuhn Dostál

Boston Scientific Česká republika

CertiCon

Citibank Europe

CNA International Executive Search

Coca-Cola Česká Republika

CTDI Czech

CTP Invest

Deloitte

DSA

Dukane IAS

ExxonMobil Business Support Center Czechia

EY Česká Republika

Garrett Motion

Hays Czech Republic

Hilton Prague Hotel & Hilton Prague Old Town

Honeywell

Johnson & Johnson

KPMG Česká republika

ManpowerGroup

Marriott Hotels International

McKinsey & Company

Medtronic Czechia

MetLife

MICROSOFT

MSD

Oracle Czech

OREA HOTELS & RESORTS

PASSERINVEST GROUP

Philip Morris ČR

Plzeňský Prazdroj

PwC Česká Republika

Rockwell Automation

Skils

Squire Patton Boggs

Steelcase Czech Republic

T-Mobile Czech Republic

Vodafone Czech Republic

White & Case

White Star Real Estate

Y SOFT Corporation

Zātiší Group

§ 196 původně zavedl nový postup při nečinnosti stavebního úřadu, a to „změnu příslušnosti v případě nečinnosti“, za účelem zajištění dodržování zákonných lhůt pro vydání rozhodnutí. Nově byl tento postup vypuštěn, čímž je zachován stávající stav, kdy o záměru rozhoduje prvoinstanční (nově krajský) stavební úřad. Návrh se ale nevrátil ani k původní myšlence fikce rozhodnutí automaticky mířící k přezkumu nadřízeným orgánem, která také měla řadu úskalí.

Uvedená změna logicky vyplynula z institucionálních změn státní stavební správy a s navrhovaného zrušení obecních stavebních úřadů (není únosné ani žádoucí, aby při nedodržení lhůt o věci v první instanci rozhodoval Nejvyšší stavební úřad). Ovšem za tím účelem byla stanovena působnost Specializovaného odvolacího stavebního úřadu, který by mohl sjednocovat praxi stavebních úřadů, nicméně tam by měl spolupůsobit i Nejvyšší stavební úřad, což doufejme nebude působit naopak více rozporů než sjednocování (jako např. rozdílnost názorů mezi Nejvyšším a Ústavním soudem). Nicméně nebyl vyřešen problém s nedodržováním zákonných lhůt a nečinností stavebního úřadu, kterému měla změna příslušnosti zabránit. Jeví se to tak, že na řešení problému urychlení řízení a dodržování zákonných lhůt bylo zcela rezignováno.

Stejně tak v KPN nevidíme žádná zlepšení v oblasti správního soudnictví. V praxi bývá pravidlem, že vydaná rozhodnutí dle stavebního zákona jsou napadána správní žalobou. Řízení o žalobě trvá několik let, což znamená několik let právní nejistoty pro investora, a v případě přiznání odkladného účinku žalobě dokonce úplná nemožnost realizace stavby. Podmínky pro přiznání odkladného účinku soudem jsou nejednoznačné, a pokud tak soud učiní, věc by měla být vyřízena přednostně, což však není stále nijak zaručeno.

Nový § 31 odst. 2 přiznává tzv. jiným ústředním orgánům právo podat správní žalobu proti konkrétnímu rozhodnutí stavebního úřadu¹. Tím může jednoznačně docházet k zásahu státní moci do práv jednotlivce vyplývajících z konkrétního rozhodnutí stavebního úřadu. Právo podat správní žalobu je vázáno na vyčerpání všech opravných prostředků, a tudíž i na účast v původním správním řízení. Jedná se o zcela nekoncepční ustanovení, popírající všechny postupy nápravy správních rozhodnutí a principy právního státu.

¹ Důvodová zpráva k tomuto ustanovení praví: „Byl vložen druhý odstavce posilující pravomoci jiných ústředních orgánů (zpravidla ministerstev) na ochranu těch veřejných zájmů, jejichž jsou gestory, o nichž se nyní bude rozhodovat na stavebních úřadech. Tyto jiné ústřední úřady nyní mohou na ochranu veřejných zájmů podat správní žalobu proti rozhodnutím stavebních úřadů, jež jsou v rozporu se zákonem“.

Vice President

Michal Nebeský, Citibank Europe

Vice President

Václav Novotný, Biogen

Vice President

Milan Šlapák, GE

Vice President

Sanjiv Suri, Zatiší Group

CORPORATE PATRONS

Alcron Hotel Prague

3M Česko

Alliance Laundry CE

AMGEN

Atlas Technology Services

Avast Software

BADOKH-Kuhn Dostál

Boston Scientific Česká republika

CertiCon

Citibank Europe

CNA International Executive Search

Coca-Cola Česká republika

CTDI Czech

CTP Invest

Deloitte

DSA

Dukane IAS

ExxonMobil Business Support Center Czechia

EY Česká republika

Garrett Motion

Hays Czech Republic

Hilton Prague Hotel & Hilton Prague Old Town

Honeywell

Johnson & Johnson

KPMG Česká republika

ManpowerGroup

Marriott Hotels International

McKinsey & Company

Medtronic Czechia

MetLife

MICROSOFT

MSD

Oracle Czech

OREA HOTELS & RESORTS

PASSERINVEST GROUP

Philip Morris ČR

Plzeňský Prazdroj

PwC Česká republika

Rockwell Automation

Skills

Squire Patton Boggs

Steelcase Czech Republic

T-Mobile Czech Republic

Vodafone Czech Republic

White & Case

White Star Real Estate

Y SOFT Corporation

Zatiší Group

Další navržené úpravy, uvedené v následujících odstavcích, jsou z velké části technického charakteru a souvisejí s institucionálními změnami. § 188 upravuje nově doručování do ciziny v případě oznámení zahájení řízení s velkým počtem účastníků². Není zde jednoznačně vyjasněn vztah obou právních předpisů, tedy v jakém rozsahu nahrazuje speciální úprava ve stavebním zákoně ustanovení o doručení v obecném právním předpise³. Doporučujeme proto úpravu zpřesnit, aby nedocházelo při aplikaci k nejasnostem.

§ 191 řeší situaci, kdy je podána námitka týkající se existence či rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva. Stavební úřad má posoudit situaci podle údajů v katastru nemovitostí a v případě pochybností vyzvat účastníka k uplatnění svých práv u soudu. Doporučujeme druhý odstavec doplnit o spojení: „pokud tak dosud neučinil“, neboť navrhovaná úprava neřeší situaci, kdy účastník již toto právo uplatnil u soudu.

§ 194 původně zavedl nový institut „vyjádření stavebníka“ v případě, kdy stavební úřad zjistí, že jsou dány skutečnosti bránící vyhovění žádosti. V takovém případě měl povinnost o tom informovat stavebníka a poskytnout mu možnost se k těmto skutečnostem vyjádřit. Tento nový institut považujeme za přínosný, v souladu se zásadou dobré správy i rovnosti účastníků a jejich právem na vyjádření se k věci⁴.

§ 197 odst. 2 změnil časové omezení platnosti vydaného povolení na 10 let od zahájení stavby v době jeho platnosti. Domníváme se, že původní formulace byla vhodnější. Obecně je však ke zvážení, zda je vůbec nutné rozhodnutí o povolení stavby takto časově omezovat v případě, kdy došlo k zahájení stavby. Časové omezení platnosti povolení na 10 let podle nás neúměrně zasahuje do práv stavebníka. Ve spojení s § 249 odst. 1 písm. f), dle kterého lze nařídit odstranění stavby z úřední moci, která nebyla v době platnosti povolení stavby dokončena, se jedná o velice tvrdé opatření. Lze očekávat, že stavebníci se budou domáhat na státu odškodnění za investice, které budou touto cestou zmařené.

Obdobně umožňuje ustanovení § 249 odst. 1 písm. g) odstranění stavby, pro kterou byla povolena obnova (§ 263), ale ke které v době 10 let nedošlo nebo která v této době nebyla dokončena. Opět jde o velmi tvrdé řešení. Tyto případy možnosti nařízení odstranění stavby byly do KPN vloženy nově, došlo tedy k rozšíření důvodů pro nařízení odstranění stavby, které považujeme za nepřiměřený zásah do vlastnického práva.

2 Je zde uvedeno, že „Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě“. Jedná se o speciální ustanovení o doručování oproti doručování do ciziny dle § 22 správního řádu, které mimo jiné obsahuje povinnost ustanovení opatrovníka při neúspěšném doručení, a § 144, týkající se řízení s velkým počtem účastníků.

3 Např. zda oproti znění § 188 lze doručovat právnímu zástupci, na jinou oznámenou adresu ve smyslu § 19 odst. 4 správního řádu apod. Dle § 144 správního řádu oznámení zahájení řízení a rozhodnutí doručují veřejnou vyhláškou.

4 Důvodová zpráva uvádí, že tuto možnost stavební úřad již má dle současné právní úpravy (správní řád). V praxi nicméně toto nebylo stavebním úřadem využíváno, resp. stavebník byl vyzván k doplnění podkladů pouze v případě odstranitelných nedostatků žádosti. V případě dle názoru stavebního úřadu neodstranitelných nedostatků přistoupil rovnou k zamítnutí žádosti.

EXECUTIVE COMMITTEE

President

Michal Chour, Alcron Hotel Prague

Vice President

Michal Nebeský, Citibank Europe

Vice President

Václav Novotný, Biogen

Vice President

Milan Šlapák, GE

Vice President

Sanjiv Suri, Zātiší Group

CORPORATE PATRONS

Alcron Hotel Prague

3M Česko

Alliance Laundry CE

AMGEN

Atlas Technology Services

Avast Software

BADOKH-Kuhn Dostál

Boston Scientific Česká republika

CertiCon

Citibank Europe

CNA International Executive Search

Coca-Cola Česká Republika

CTDI Czech

CTP Invest

Deloitte

DSA

Dukane IAS

ExxonMobil Business Support Center Czechia

EY Česká Republika

Garrett Motion

Hays Czech Republic

Hilton Prague Hotel & Hilton Prague Old Town

Honeywell

Johnson & Johnson

KPMG Česká republika

ManpowerGroup

Marriott Hotels International

McKinsey & Company

Medtronic Czechia

MetLife

MICROSOFT

MSD

Oracle Czech

OREA HOTELS & RESORTS

PASSERINVEST GROUP

Philip Morris ČR

Plzeňský Prazdroj

PwC Česká Republika

Rockwell Automation

Skils

Squire Patton Boggs

Steelcase Czech Republic

T-Mobile Czech Republic

Vodafone Czech Republic

White & Case

White Star Real Estate

Y SOFT Corporation

Zātiší Group

Závěrem nám dovoluňte vyjádřit znepokojení nad tím, že je souběžně připravován „konkurenční“ komplexní pozměňovací návrh, a to skupinou poslanců PSP pod vedením pana poslance Martina Kupky. Tento (konkurenční) návrh je v rozporu s KPN, který má podporu ze strany MMR, a to ve stěžejním aspektu celého stavebního procesu, tedy ponechání či odstranění obecních stavebních úřadů ve stavebním řádu. Obáváme se, že takový zásadní konflikt mezi těmito komplexními pozměňovacími návrhy může být celému procesu schvalování spíše ku neprospěchu, neboť oba navrhovatelé nejsou nakloněni v této otázce kompromisu.

Děkujeme za zvážení našich komentářů a v případě dotazů jsme Vám k dispozici.

S pozdravem,



Weston Stacey

výkonný ředitel

Americká obchodní komora v ČR