

## NAD NOVÝM STAVEBNÍM ZÁKONEM

*„Nový stavební zákon, který jsme přijali, přinese významná zjednodušení.“*

*Jiří Paroubek*

*„Hloupost,“ řekl Mistr. „Zákon je nutné zlo a jako takový musí být omezen na nejmenší možnou míru. Ukaž mi někoho, kdo miluje zákon a já ti ukážu zbedněného tyрана.“*

*Anthony de Mello*

*„Úředníci si navzájem přidělávají práci“.*

*C. Nortcote Parkinson*

Dosud platný stavební zákon č. 50 z roku 1976, který prošel už tolika novelami a vysprávkami (od r. 1990 kolem dvaceti), že už i laik poznal, že jeho ustrojení je trochu vetché a nemoderní. Kdo však doufal, že nový zákon pro něho v povolování jeho stavby něco zjednoduší a usnadní, bude asi zklamán. Zjednodušení je tu totiž víceméně jen proklamováno a bude-li mít opravdu nějaký praktický význam, bude to spíše pro úředníky stavebních úřadů než pro stavebníky a projektanty, jak si dále ukážeme. Rád bych se mýlil, ale těšit se na nějaké usnadnění agendy a redukci úřednických míst z toho vyplývajících, dnes už může asi jen Vašek z Prodané nevěsty.

Smutnou komikou zavání už fakt, že zákon č. 50/1976 Sb. měl 143 paragrafů a ve své poslední platné verzi jich bylo navíc 17 vypuštěno či zrušeno, zůstalo tedy celkem 126. Nový zákon č. 183/2006 Sb., premiérem Paroubkem tak vítězoslavně ohlašovaný, jich obsahuje celkem 198. Většina z nich začne přitom platit 1. 1. 2007, ale některé už nabyly účinnosti 1. 7. 2006 a další zase až 1. 1. 2012. Jak pěkné a přehledné...

Ale abych jen nekritizoval. Kdo si přeje komplikovanější povolovací řízení a vytrvá, dokud na jeho pozemek nebude zpracováno a schváleno značné množství vzájemně se podmiňujících dokumentů, jako je politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje, územní plán či alespoň „úředně“ stanovené zastavěné území a regulační plán, než vůbec bude moci podat svou žádost o stavební povolení či svůj dům ohlásit, ten se opravdu radovat může: vždyť bude mít jistotu, že svou stavbou splňuje všechny myslitelné úřední požadavky. Že jeho záměr stavět byl demokraticky vážen všemi povolanými úředníky, samozvanými aktivisty i kolektivní moudrostí veřejnosti. Že jeho touha bydlet byla shledána společensky akceptovatelnou a že odpovídá

„vyváženému vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území“ (§ 18, odst. 1). Zní to skoro jako *Prohlášení nezávislosti* nebo *Přísaha vlajce*, od technické normy by neznalý člověk takový étos snad ani nečekal. Oblíbená floskule levicových vizionářů, totiž *trvale udržitelný rozvoj*, se v novém zákoně smrskává jen na *udržitelný rozvoj*, stejně jako se Gottwaldovo *Se Sovětským svazem na věčné časy !* poněkud přežilo už po pár desítkách let. Definice *udržitelného rozvoje* je ale stejně voluntaristická a vágní, jako předtím: *takový rozvoj uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*. Plýtvat přírodními zdroji se nemá, ostatně žádný *kapitalista* to na rozdíl od *státu* nikdy nedělal, alespoň ne delší dobu. A hlídá-li tohle stát, je to jako kdyby oddělení kapesních krádeží na pražském policejním ředitelství vedl pan JUDr. Trenck s detektivy Mgr. Jánošíkem a Bc. Babinským. Kdo také umí stanovit, co je to např. *dnešní generace* ? Suma žijících lidských jedinců ? Ta ale bude už zítra jiná, za měsíc, rok či desetiletí už změněná „k nepoznání“... A kdo umí určit, kolik mědi, kebračového extraktu, uhlí nebo žuly můžeme vytěžit, aby na nás v roce 2 800 nebo třeba 12 007 nebyli naštvaní ? Zdá se vám také absurdní, že podle této logiky by právo těžit železnou rudu měli mít spíše jedinci dosud nenarození, kteří by o něj ale přišli, jedva by se na tomhle světě poprvé nadechli - přestali by totiž být příslušníky generace *budoucí* a staly se příslušníky generace *současné* ?

Ale abych nebyl nespravedlivý - pojďme se na zákon podívat podrobněji a zvážit, jaká ulehčení opravdu přináší, najdeme-li nějaká. Vynechejme pro potřeby našeho článku první dvě části (úvodní ustanovení a výkon veřejné správy) a dotkněme se až části třetí, územního plánování. To je v nové úpravě popisováno mnohem rozsáhleji než v zákoně č. 50/1976 Sb., a také ovšem komplikovanější bude. Kdo by se domníval, že plánování území snad bude výsostným projevem samosprávným, plynoucím ze správy svěřeného území konkrétní obce, velmi by se mýlil. I nadále tak bude např. platit, že obce na svém území si nemohou svobodně stanovit, jak velké plochy je možné věnovat pro individuální výstavbu rodinných domů, aniž by s nimi státní správa (v tomto případě odbor životního prostředí), nelicitovala a nedožadovala se jejich zásadní redukce. Řečeno srozumitelněji: starosta s radou obce se například domnívají, že pro příští návrhové období územního plánu se v jejich vesnici postaví *padesát* rodinných domků. Protože chtějí, aby do obce přišli noví obyvatelé, hodlají rozparcelovat notný kus obecní louky a připojit k tomu pole starého Hamršmída a mladé Šmídhamrové. V nedalekém Nosorožcově Týnci se staví malajská fabrika na modlitební koberečky s potřebou pěti set pracovních míst - toho se snaží v obci využít a

přilákat sem novou krev. Úředníci ale na základě svých analýz vývoje minulého, koncepcí rozvoje budoucího a prognóz mimoterestrické expanze povolí plochy pro *deset* domů, argumentující potřebou šetřit zemědělskou půdou. Ve skutečnosti by se na těch polích sklízely brambory a na loukách kosila tráva do zahájení výstavby domků tak jako tak - nikdo by o žádnou zemědělskou produkci nepřišel. Kdyby k výstavbě nedošlo, rolničilo by se tu vesele dál. Tak by to fungovalo v Království rozumu: u nás ale bude starosta nucen dělat novelu územního plánu třeba hned po roce - a úředníci tak mají zajištěnu svou existenci i do budoucna. Nikdo je za nic „popotahovat“ nebude: za rozvoj obce je přece odpovědná samospráva.

Úhrnem lze říci, že v územním řízení novým stavebním zákonem prosvítá určitá snaha o zjednodušení tohoto procesu, ale i v případech tzv. *zjednodušeného územního řízení* nebo *územního souhlasu* sem zákonodárce nastrkal tolik všemožných *ale* (§ 95), že se to hned tak někomu nepodaří. Papírů, které musíte doložit, je ostatně víc než dnes při „obyčejném“ územním řízení.

Nás však asi bude nejvíce zajímat čtvrtá část zákona, totiž stavební řád. Velmi mile působí, že opravdu tady najdeme výrazně rozšířený okruh staveb, pro které *není potřeba stavební povolení ani ohlášení*. To znamená opravdu jasné usnadnění a tady zákonodárce chválím. Skončí dnes neudržitelná praxe, že např. skleník na vaší zahrádce jeden stavební úřad považoval za stavbu se vším všudy (posuzovalo se, jak pevně je spojen se zemí), zatímco jiný nad ním mávl rukou. Pro bydlení v rodinném domku vás mohou zajímat např. následující stavby (které opravdu můžete začít stavět třeba zítra, aniž byste to museli dát vědět stavebnímu úřadu): *stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 metrů výšky, nepodsklepené, bez pobytových místností, hygienických zařízení a topení, které neslouží k ustájení zvířat ani jako sklady hořlavých látek, dále zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup>, které mohou být podsklepené jedním podzemním podlažím, přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m, zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup>, určené výhradně pro odběr plynné fáze, bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo třeba ploty do výšky 1,8 m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím...* Opravdu lahodný aperitiv ! A takových staveb je tu mnohem více, stačí nalistovat § 103...

Vždycky mě ale překvapí kostrbatost jazyka našich právních předpisů. Nechci být hnidopich, ale zákon má hovořit jasně - podívejme se třeba na poslední formulaci ohledně plotů. Zákonodárce tu chtěl dozajista zabránit tomu, aby váš příšerný plot, úředně neschválený,

neznešvařoval uliční korzo, náměstí či park. Použil tu však souřadící spojku *a* se sumarizujícím významem, takže jestliže váš plot *nehraníčí s veřejnými pozemními komunikacemi a současně s veřejným prostranstvím*, můžete ho klidně stavět bez ohlášení, aniž to zákonodárce zajisté měl na mysli.

Přibylo i staveb na *ohlášení*. V § 104 například najdeme ony dnes už bezmála legendární *stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím*. To vypadá přece fakt dobře ! Ale přidejme ještě další stavby z tohoto rohu hojnosti: *stavby do 25 m<sup>2</sup> a do 5 metrů výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, větrné elektrárny do výšky 10 m, sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitost, přípojky neuvedené v § 103 (delší než 50 m)*... Nadšení ale ochladne, přečteme-li si dále, jaké náležitosti takové ohlášení musí obsahovat. Nemám příliš chuti to tady ze zákona opisovat, je to moc dlouhé a vyčerpávající.

Potkal jsem v létě svoji sestřenici, která mi řekla: „*Víš, chceme s Jardu stavět a mysleli jsme si, že se obrátíme na tebe. Když teď ale Paroubek v televizi říkal, že už žádný povolení na rodinné barák nebude potřeba, tak si to Jarda náěk vymyslí sám.*“ Což o to, Jarda je řidič kamionu a koumes, který už leccos viděl. Určitě by si dům postavit dokázal. Na celé příhodě je děsivá jiná věc: nakolik je v našem úřady soustavně buzerovaném lidu zakořeněna představa, že projekt je tu primárně proto, aby se uspokojil úřad a ne proto, aby se vědělo co a jak stavět... Vanitas vanitatum ! Nuže tedy: při *ohlášení* vám neodpustí jediný papír z příloh dřívějšího *povolení* a projekt po vás můžou chtít až čtyřikrát.

Neznám v době, kdy tenhle článek píšu, prováděcí vyhlášku (ještě neexistuje) k novému zákonu, která stanoví obsah projektové dokumentace pro ohlášení stavby. Lze se však s velkou pravděpodobností nadít toho, že se nebude příliš lišit od dokumentace pro stavební řízení. Vzhledem k tomu ale, že se většina rodinných domků narodí dnes na základě pouhého projektu pro stavební povolení (podle toho také vypadají), aniž by byl zpracován projekt realizační (v projektantské hantýrce tzv. prováděčka), myslím, že případné zjednodušení dokumentace pro ohlášení rodinných domů do 150 m<sup>2</sup> může být i dost kontraproduktivní a přinášet problémy. Stavět podle této dokumentace už nebude totiž jen adrenalinové dobrodružství, ale přímo ruská ruleta.

Úsměvné vylepšení nalézám v tom, že zatímco dnes musíte po ohlášení stavby čekat 30 dnů, neozve-li se stavební úřad (§ 57, odst. 2 zákona 50/1976 Sb.) a teprve po marném uplynutí této lhůty můžete stavět, v novém zákoně je tato doba prodloužena na 40 dnů. Naši prací

zavalení úředníci tu mají na studium vašeho podání o deset dnů více, takže už vám pomalu může být z časových důvodů skoro jedno, jde-li o ohlášení či povolení. V § 106 najdeme: „*Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil.*“ Horác Badman alias Hogo Fogo, hledaný policií pěti států, by tu zvolal: „*Jaká to rajská hudba pro mé zvrhlé myšlenky*“. A pár dní by nebyl doma...

Ilustrujme si tu i další aspekt práce našich zákonodárců. Jak už jsme si řekli, podle § 103 si můžete postavit skleník do 40 m<sup>2</sup> a podsklepit si ho jedním podzemním podlažím, aniž byste dali úřadu cokoli vědět. Podle § 104 si můžete na ohlášení postavit rodinný dům do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a rovněž si ho podsklepit, ovšem jen do hloubky 3 m. Nikde se tu nedočtete, co se těmi třemi metry míní: světlá výška sklepa, konstrukční výška, hloubka pod základovou spáru (to byste pak ale měli sklep vysoký jen asi 170 - 180 cm) - co vlastně? Přitom pod skleníkem je hloubka omezena jen jedním podzemním podlažím - bude-li hluboké třeba padesát metrů, zákonu to vadit nebude. Musíme tedy doufat, že na tuhle otázku odpoví prováděcí předpis, ministerský výklad nebo publikace, kterou právě vydávají sami autoři zákona (Nový stavební zákon v teorii a praxi s poznámkami, autoři: stav. Jiří Doležal, JUDr. Jan Mareček, Vladimíra Sedláčková, Tomáš Sklenář, Martin Tunka, Zdeňka Vobrátilová). Tato publikace má 704 stran, moje Bible necelých šest set.

Je moudré, že stavební zákon nikde nezmiňuje, že jakákoli stavba by měla mít svou *architektonickou kvalitu*? Připouštím, že to je pro mnohé vágní a neměřitelný požadavek, ale v poušti řečí o *udržitelném rozvoji* a podobných sociálně inženýrských pitomostech mi *kvalita architektury* přijde jako oáza exaktnosti. Městský architekt je tak degradován na pouhého kontrolora splnění regulativů z územně plánovací dokumentace... V rozumném a v zahraničí běžném ustanovení § 87 se praví, že stavebník musí patnáct dnů před ústním jednáním vyvěsit svůj záměr jako informaci pro veřejnost (včetně grafického provedení, tzn. vlastně pohledy na dům, půdorysy atd.) na místě stavby. Úřad si tím tak trochu myje ruce a rozhodnutí o tom, je-li stavba přípustná či nikoli má vlastně udělat veřejnost. Bohužel ale si dělám pramálo iluzí o tom, co naše většinová populace považuje za pěkný rodinný dům...

Ale abychom nekončili „do smutna“. Líbí se mi nová úprava kolaudačního řízení. Dokončení svého rodinného domu a záměr započít s jeho užíváním podle § 120 oznámíte úřadu třicet dnů předem. Pokud úřad rozhodnutím těchto třicet dnů užívání nezakáže, můžete bydlet.

Přeji vám, aby se vám to povedlo i v době platnosti nového stavebního zákona.

Ing. arch. Jan Rampich