

Autorizovaný inspektor: zatím neznámá výhoda

Author: Igor Dřevíkovský, aid-atelier | Published: 21.09.2009

Obecná veřejnost nad novým zněním stavebního zákona zkonstatovala, že i nadále budou její stavební aktivity podrobovány mnohostranné kontrole ze strany státu a samosprávy a že i napříště bude muset vynakládat nemalé úsilí na kompletaci dokumentace a dokladů, které mají zajistit uspokojení všech zájmů státu a společnosti - tedy zájmů, které obvykle nejsou volnému stavebnímu rozvoji příliš vstřícné. Odbornou veřejnost včetně developerské obce zase nepochybně zamrzelo, že - ač podávala mnohé návrhy na eliminaci zbytečných administrativních regulativů, které autorizované odborníky podřizují kontrole „libovolně“ erudovaných úředníků stavebních úřadů - se svými připomínkami nebyla vyslyšena. A seznam nespokojených kompletují pracovníci státních institucí. Nový zákon některé úkony vložil do rukou soukromých osob, čímž se narušil monolit možností politicky ovlivňovat veškeré stavební procesy. Nad tím vším nemá cenu dále uvažovat, pro stavebníky je nesporně užitečnější ve znění zákona hledat cesty a metody, jak dosud složitý proces stavebního řízení urychlit a zjednodušit. A je na místě konstatovat, že „kdo hledá - najde!“ - a jsou to právě ta ustanovení, která nejspíš vyvolala nevoli státního byrokratického aparátu.

Zkrácené stavební řízení

Nový stavební zákon rozdělil přípravu stavebních investic do dvou stupňů. Nejprve projekt musí projít procesem územního řízení. Zamýšlená stavba - podrobně definovaná prostřednictvím bilančních limitů a prostorového a architektonického uspořádání - je v tomto procesu konfrontována se zájmy a právy veřejnosti a všech dotčených soukromých i právnických osob a také prověřována z hlediska únosnosti vlivů a dopadů na prostředí, kam bude umístěna. Rozhodnutím o územním řízení je vše prověřeno a uzavřeno s konečnou platností. Byla-li stavba povolena, je ve schválené podobě už nezpochybnitelná (s výjimkou zneplatnění územního rozhodnutí v procesu odvolacího řízení, či soudním výrokem po žalobě proti danému rozhodnutí).

Druhým stupněm přípravy projektu, který navazuje na územní řízení, je řízení stavební. Jeho úkolem už není rozhodovat o tom, zda stavbu povolit či nepovolit, ale ověřit, zda je stavba připravena tak, že je realizovatelná podle stanovených podmínek (ty definuje stavební zákon a zvláštní předpisy). A právě tady nový stavební zákon nabízí možnost, jak celý proces zrychlit a zjednodušit. Zákonodárce tady vycházel z toho, že se jedná už „jen“ o výkon a proces ryze technický, v jehož rámci se už neváží zájmy a požadavky zainteresovaných stran. To umožnilo do stavebního řízení přizvat soukromé osoby v podobě autorizovaných inspektorů, kteří mohou nahradit stavební úřad a v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení certifikovat veškerou dokumentaci pro stavební řízení.

Certifikace není veřejnoprávní řízení

Certifikační proces, který vedou autorizovaní inspektoři, podle stavebního zákona není veřejnoprávním řízením. Není tedy podřízen postupům podle správního řádu a řídí se výhradně samotným stavebním zákonem. V rámci certifikace se ověřuje, že dokumentace k ní shromážděná plně odpovídá podmínkám stanoveným stavebním zákonem a vyhláškou 499/2006 Sb. To v jazyce smrtelníků znamená, že dokumentace je podrobena zkoumání, zda je důkladně a správně vyhotovená a zda obsahuje vše, co je pro takovou dokumentaci předepsáno (příloha č. 1 vyhlášky 499/2006 Sb.).

Zvláště důležité je, aby taková dokumentace obsahovala všechna potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy, a to souhlasná a bezpodmínečná. Zároveň musí obsahovat souhlasná stanoviska správců dotčené dopravní a technické infrastruktury, a to rovněž bezpodmínečná. V tom se požadavky

certifikace liší od požadavků na dokumentaci pro běžné stavební řízení, protože autorizovaný inspektor nemůže rozhodovat o vztazích mezi stranami, ani v certifikátu definovat nějaké podmínky. Proto certifikuje pouze takovou dokumentaci, ve které jsou příslušnými orgány a správci infrastruktury dané podmínky zpracovány.

Další významnou podmínkou certifikace podle stavebního zákona je, aby dokumentace neobsahovala námitky takových osob, které by se ve standardním stavebním řízení staly jeho účastníky. To se může jevit jako velmi závažná skutečnost, která smysl a cíl zkráceného stavebního řízení značně zpochybňuje. Překvapivě však jde o velmi užitečnou pomůcku, protože ve spojení s podmínkami upravujícími charakter námitek účastníků stavebního řízení (§ 114 stavebního zákona) vkládá do celého procesu vysoce objektivní mechanismus, který může odstranit zhoubné průtahy a nejapné motanice v povolování staveb.

Kladivo na obstrukce

Moc takové průtahy eliminovat je samozřejmě i v rukou stavebních úřadů. Protože ty však vedou řízení podle správního řádu, je striktní výklad kvality možných námitek, jakož i okruhu účastníků stavebního řízení, rozvolňován výkladem právě podle tohoto zákona. To, jak již bylo řečeno, se nevztahuje na proces certifikace, ten se řídí výhradně stavebním zákonem.

Ten, kdo má praktickou zkušenost nebo potřebnou představivost, určitě ocení vstřícnost nabídky z dílny legislativců ministerstva místního rozvoje. Naprostá většina průtahů ve stavebních řízeních totiž vyplývá z neoprávněných a nekvalifikovaných námitek účastníků, kteří začasť ani jeho účastníky nejsou. Stavební úřady ovšem z výše uvedených důvodů a také proto, že zaměstnanci odborů výstavby jsou podřízeni orgánům samosprávy, běžně připouštějí rozšiřování okruhů účastníků a projednávají i takové námitky, které by autorizovaný inspektor bez oka mrknutí vyřadil jako irelevantní.

Pokud stavebník získal územní povolení, pak již může bez obav schválenou stavbu naplánovat a je jen na erudici jeho týmu, jak rychle se mu to podaří. Pokud se v průběhu přípravy a projednávání stavebního řízení neobjeví „nové skutečnosti“ ohledně vlivů schválené a umístěné stavby, či poměrů v dotčeném území, jsou všechna dosažená stanoviska platná. To ale zase platí jinak pro stavební řízení a jinak pro certifikaci. Ve stavebním řízení je vždy cosi, co lze posuzovat z více stran a vyžaduje si několika „advokátů“, zatímco certifikace - jsou-li všechny dokumentace a doklady v pořádku - se poměrně jednoduše vypořádá s obstrukčními požadavky, právě proto, že pro ni je rozhodující kvalita a závaznost dokumentace.

Certifikace probíhá na základě uzavřené smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem. Nepodléhá správním lhůtám a samozřejmě se řídí sjednanými podmínkami jako každý obchodní závazek. Také díky tomu je to proces plánovatelný a podstatně rychlejší než obvyklé stavební řízení, protože není závislý na posloupnosti čísel jednacích či nemocí a dovolených úředníků či účastníků. Skeptik by mohl podotknout „zatím“. Jak veřejnost „obecná“, tak veřejnost „úřední“ totiž dosud zmiňovanou novinku nerozklíčovala.

Autorizovaní inspektoři jsou evidováni v databázi zveřejněné na internetu na adrese <http://www.autorizovaniinspektori.cz/>. Jejich zaštitujícím orgánem je Koordinační rada autorizovaných inspektorů. Autorizovaní inspektoři jsou zatím (patrně prozatím) organizováni v komorách českých architektů a českých architektů a inženýrů.

21.09.2009 09:11, Igor Dřevíkovský, aid-atelier