

Posudek oponenta rigorózní práce

Název práce: Postavení obce při realizaci developerského projektu

Diplomant/ka: Mgr. Vojtěch Vlk

Škola: Právnická fakulta UK v Praze

Katedra: Katedra správního práva a správní vědy

Autor posudku: Mgr. František Korbel, Ph.D.

Rok: 2023

1. Zadání a cíl práce

Autor se po předchozí úspěšné obhajobě diplomové práce na téma Právní aspekty realizace developerského projektu z pozice investora v roce 2020 rozhodl pokračovat v oblasti stavebního práva s tématem postavení obce při realizaci developerského projektu. Jde o téma aktuální, a to i s ohledem na novou právní úpravu v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Autor se dlouhodobě zabývá nemovitostmi a stavebním právem a správně uvědomuje nejen rozsah a problémy oboru, ale i další společenské a ekonomické souvislosti (např. růst cen v důsledku zdoluhavého a složitého povolovacího procesu). Hned v úvodu mne pobavila zmínka o platnosti druhého zákona termodynamiky v oblasti stavebního práva, podle něž míra entropie neustále narůstá. To je bohužel pravda.

Práce je do jisté míry deskriptivní, nicméně k některým sporným otázkám zaujímá i svůj vlastní právní názor a velmi vítám též pasáž o budoucí právní úpravě v novém stavebním zákoně, byť mohla být ještě rozsáhlejší. Práce obsahuje i bohatý poznámkový aparát a vykazuje nepochybně i velmi slušné teoretické zázemí autora a jím použitých zdrojů.

Osobně volbu tématu práce oceňuji jako smysluplnou.

2. Obsahové zpracování práce

Práce patří k rozsáhlejším, než jsou minimální požadavky i než je průměr rigorózních prací. Obsahuje 120 stran, z toho 102 stran vlastní statě a člení se na úvod a 5 základních obsahových kapitol (teoretická východiska, předběžné projednání projektu, územní řízení, stavební řízení a nový stavební zákon), závěr, seznam zkratk, seznam použité literatury a judikatury a abstrakty v českém a anglickém jazyce.

Kapitola teoretická východiska popisuje základní souvislosti právního postavení obcí ve stavebním právu a její dvojjaké podoby jako právnické osoby a zároveň jako správního orgánu (obecního úřadu). Autor se zamýšlí nad zdroji a teoretickými aspekty smíšeného modelu výkonu státní správy a nad různými aspekty výkonu samostatné a přenesené působnosti obce. Zde by bylo vhodné pohovořit u obhajoby, nakolik se vůbec tento model osvědčil a zda by nebylo lepší vrátit se k modelu plné státní správy, který zde byl do zániku okresních úřadů a který byl opětovně navržen v původně schváleném novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb., než došlo opět ke změně v politické novele č. 152/2023 Sb.

Pobavit se můžeme rovněž o vhodnosti počtu stavebních úřadů v současném systému výkonu státní správy.

Druhá kapitola předběžné projednání projektu je zaměřena na první fázi přípravy stavebního záměru, a to jeho předběžné projednání s obcí. Autor zde podává popis a vysvětlení nástrojů, jimiž obce mohou regulovat výstavbu na svém území a jimiž mohou do jisté míry dosahovat i svých záměrů a cílů v oblasti rozvoje a požadavků na součinnost a koinvestice (kontribuce) investorů v území. O tomto rovněž doporučuji pohovořit u obhajoby, zejména by mne zajímaly dopady změny stávajících inominátních smluv na veřejnoprávní plánovací smlouvy podle § 130 a násl. nového stavebního zákona a možnosti jejich využití. Dále se autor zabývá pojednáním o veřejné infrastruktuře, kterou investor potřebuje pro svůj stavební záměr, a povinnostmi obce, ať už jako vlastníka pozemku, přes který je nutné lokalitu dopravně napojit, nebo jako vlastníka vodohospodářské infrastruktury. Lze si tyto souhlasy a součinnosti obce z pohledu investora vynutit?

Třetí kapitola se týká územního řízení. V tomto se asi nejvíce projevuje dvojjediné postavení obce, která na jednu stranu může vystupovat jako nezávislý stavební úřad vykonávající státní správu, ale současně i jako účastník povolovacího řízení, jenž má zájem na (ne)schválení stavebního záměru. Autor popisuje problémy tzv. systémové podjatosti. Otázkou je, zda tento problém nevyřešila jedna z posledních novel správního řádu výslovnou právní úpravou? Má nějaká specifika postavení městských částí v hlavním městě Praze oproti obecné úpravě účastenství?

Čtvrtá kapitola pojednává v rámci přirozené časové posloupnosti o stavebním řízení. Autor sám uvádí, že ji zařazuje zejména pro ucelenost výkladu a snaží se postihnout odlišnosti v postavení obce ve stavebním řízení oproti územnímu řízení, byť tyto se v podstatných znacích kryjí.

Pro mě osobně je nejzajímavější pátá kapitola – nový stavební zákon. Bohužel, k okamžiku uzavření rukopisu probíhalo teprve schvalování velké novely, takže výklad se týká znění nového stavebního zákona v původní redakci. U obhajoby probereme změny vyvolané touto novelou.

Systematika práce je přirozená, výklad postupuje podle časové osy developerského projektu od jeho záměru, přes jeho umístování a povolování. Autor evidentně dobře zná právní úpravu i její souvislosti ze své vlastní praxe a své poznatky bohatě využívá. To je dobře. Velmi vítám propojení teorie a praxe.

3. Formální úroveň práce

Po formální stránce nemám k práci prakticky žádných vážnějších výhrad.

4. Celkové hodnocení práce

Práce je celkově profesionální, odborně fundovaná a přitom zajímavá a čtivá. Autor se v dané problematice zjevně orientuje, zabývá se jí nejen teoreticky, ale i prakticky, a podle toho rigorózní práce vypadá. Jakkoli je v některých ohledech práce popisná a jakkoli bohužel nezachycuje novelu 152/2023 Sb. (za což však autor nemůže), navrhuji práci ocenit a dávám v úvahu jejím možná využití k dílčí publikaci.

5. Doporučení práce k obhajobě

Práci doporučuji k obhajobě a navrhuji ji hodnotit stupněm výborně.

V Praze dne 12. září 2023



Mgr. František Korbel, Ph.D.