

Připomínky Americké obchodní komory v ČR

Návrh novely stavebního zákona, který je v současnosti ve druhém čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR, není vítězstvím inovací a cestou k inovativní zemi s výší mezd na úrovni Německa. Návrh nedává odvětví stavebnictví a trhu nemovitostí možnost stát se nástrojem transformace ČR v inovativní ekonomiku. Dezintegruje rozhodování o možných dopadech stavebních projektů na veřejné zájmy a ruší některá zlepšení územního plánování a stavebních procesů, která jsou v současné době obsažena v novém, platném, ale dosud ne plně účinném stavebním zákoně. Zlepšení procesů by se podle nového stavebního zákona vztahovalo na velké státní a infrastrukturní projekty, zatímco zbytku projektů, který zahrnuje většinu developerských projektů od rezidenčních až po průmyslovou výstavbu, by se dotkla po schválení této novely v první fázi zejména potenciální zpoždění v důsledku adaptace úřadů na změny zákona a nové postupy.

V Polsku proběhla reforma stavebních postupů v roce 2020 a její pozitivní dopad je patrný již dnes. Pozměňovací návrhy zde zahrnovaly mimo jiné omezení katalogu staveb vyžadujících stavební povolení, zjednodušení katalogu stavebních prací, které nevyžadují žádné formality k vyřešení praktických potřeb a zavedení mírnějších předpisů v oblasti významných odchylek od stavebního návrhu. Nejdůležitější je, že novela polského stavebního zákona z roku 2020 omezila možnosti zneplatnění stavebního nebo kolaudačního rozhodnutí a zkrátila lhůtu pro zneplatnění stavebních a kolaudačních rozhodnutí s cílem zvýšit důvěru investorů a omezit rizika pro stranu kupujícího.

Dále novela polského stavebního zákona z roku 2020 zavedla zjednodušený postup legalizace budov dokončených v době více než 20 let před účinností novely, upravila pravidla pro sankce za nelegální užívání stavebního objektu a zavedla ustanovení o snadnějším přístupu k podmínkám připojení k sítím. Novely polského stavebního zákona, které následovaly v roce 2021, dále omezily katalog stavebních prací vyžadujících stavební povolení, umožňujíc výstavbu samostatného bytového domu se stavební plochou do 70 m² bez stavebního povolení za určitých podmínek stanovených stavebním zákonem.

Americká obchodní komora v ČR dlouhodobě vytváří platformu pro komunikaci mezi zástupci soukromého a veřejného sektoru v České republice a zahraničí s cílem diskutovat konkrétní otázky a sdílet dobrou praxi a expertízu v oblasti stavebních procesů. Real Estate Council Americké obchodní komory v České republice se řídí principy koordinace, efektivního plánování a rozhodování a také digitalizace stavebního procesu. Věříme, že sektor nemovitostí, včetně infrastruktury, jako jsou technologické parky, je jedním z klíčových stavebních kamenů inovační ekonomiky.

Novela polského stavebního práva z roku 2021 dále zavedla elektronická podání ve všech záležitostech souvisejících se stavebním procesem, což dále zjednodušilo a urychlilo řízení ve věcech stavebního práva. Všechny výše uvedené změny spolu s nárůstem poptávky po bytových i skladových průmyslových budovách vedly k nárůstu o více než 27 % u stavebních povolení vydaných polskými stavebními úřady pro bytové budovy v prvních třech kalendářních čtvrtletích roku 2021 ve srovnání s rokem 2020. Také slovenská vláda již plně digitalizuje oblast územního rozvoje a povolovací proces.

Podle nejnovější publikace Světové banky se Polsko umístilo na 39. místě v délce povolovacích procesů, zatímco Česká republika obsadila 157. místo v žebříčku zemí.

Reforma stavebního práva, kterou v současnosti projednává Parlament, podle našeho názoru nepodporuje výstavbu a nepomáhá přilákat investory a investice do inovativních sektorů ekonomiky České republiky, když je zřejmé, že nemovitosti pro tento účel nemohou být připraveny v dostatečně krátké, dohledné budoucnosti. Žádná další podobná reforma v současnosti nenabízí řešení složité situace na rezidenčním trhu, kde poptávka po bydlení převyšuje nabídku již po dobu delší než deset let.

Navrhujeme nesoustředit se pouze na právní stránku reformy a při zvažování současného návrhu novely neprovádět pouze takové změny již platného stavebního zákona, které jsou nezbytné, ale spíše zaměřit úsilí jiným směrem, a to k promyšlenějšímu plánování, daňové reformě a poskytování pobídek na podporu výstavby nemovitostí. Výstavbu nemovitostí považujeme za jednu z klíčových oblastí pro další hospodářský růst a přechod k inovativní ekonomice. Domníváme se, že klíčovými cíli a principy v oblasti územního plánování a stavebních procesů jsou:

1. Národní strategický plán rozvoje

- Česká republika potřebuje národní plán, který by identifikoval klíčové příležitosti pro strategickou výstavbu. Kraje a obce by dostaly prostor k tomu, aby podrobně popsaly příslušné strategie.
- Spolupráce napříč kraji, zejména Prahou a Středočeským krajem, ale také mezi městy a příměstskými oblastmi, je nutností.
- Místo centralizace spíše sladění zájmů všech stran.

2. Motivace pro klíčové hráče

- Ekonomické pobídky pro kraje a obce k podpoře národního rozvojového plánu, zejména prostřednictvím daňové reformy.
- Obce mají pravomoc zastavit další výstavbu, a zároveň malou motivaci k její podpoře. To je potřeba změnit s cílem podpořit hospodářský růst.
- Pro další rozvoj výstavby, zejména technologických parků, je nezbytná spolupráce developerů i místních orgánů v oblasti infrastruktury.

3. Rychlé a snadné povolování

- Rozhodování o tom, zda navrhovaný stavební záměr je či není v souladu s územním plánem, musí být rychlé a uživatelsky přívětivé (jak pro úřady, tak pro žadatele).
- V celé zemi musí být přijaty kvalitní územní plány, které budou vzájemně koordinované, konzistentní a nekonfliktní. Povolování na základě takových plánů a v souladu s národním plánem by mělo být rychlé a administrativně méně náročné.

4. Předvídatelnost stavebních rozhodovacích procesů s ohledem na čas i obsah

- Potřebujeme metodiku, motivaci a další podporu úřadů a jejich zaměstnanců, aby mohli správně a včas rozhodovat. Digitalizace může být jedním z nástrojů, ale aplikace několika dalších, včetně technické a materiální podpory ze strany ústředních orgánů, je nutností.
- Nový zákon musí být jasný, předvídatelný a musí stanovit rámec a odpovědnost za povolení stavby, jak nejjednodušeji je to možné.
- Posuzování možných dopadů stavebních projektů na veřejné zájmy by mělo být co nejvíce integrováno do procesů. Pokud je takové začlenění objektivně nemožné, je potřeba mít záruky toho, že k posouzení dojde v dohledné době, aby nedošlo ke zpoždění povolovacího procesu.

5. Otevřený komunikační kanál s orgány výstavby a územního plánování

- Digitalizace je jedním z klíčových nástrojů.
- Nad rámec legislativní úpravy by orgány a jejich zaměstnanci měli včas komunikovat a být proaktivní, aby byl povolovací proces uživatelsky přívětivý.

6. Přiměřený proces napadení rozhodnutí

- Možnosti napadnout povolení a související postupy by měly být přísně zaměřeny a omezeny pouze na přezkoumání zákonnosti rozhodnutí v dohledné době.