

S NOVÝM STAVEBNÍM ZÁKONEM PŘICHÁZÍ NA SLOVENSKU ZMĚNA



I na slovenském realitním trhu platí, že kde nabídka nestačí poptávce, ceny rostou vzhůru. Řešením má být podobně jako v Česku nový stavební zákon. Zajistit by měl jednodušší a rychlejší povolení staveb. Zda přinese nejzásadnější změna ve stavebním právu za více než 45 let naději pro slovenské stavebnictví, přibližují právníci ze slovenské kanceláře HAVEL & PARTNERS.

Trh nemovitostí na Slovensku zažívá v posledních letech neustálý růst cen, který zejména v posledním období dosahuje nevídané výše. Podle údajů Národní banky Slovenska vzrostla průměrná cena nemovitostí na bydlení v posledním čtvrtletí 2021 meziročně o 22,1 procenta, přičemž ceny domů meziročně vzrostly dokonce o 31,5 procenta.

Jako příčiny se často zmiňují nízké úrokové sazby hypoték či zdražování stavebních materiálů a energií. Podle expertů je ale jedním z hlavních důvodů nedostatečná nabídka nových nemovitostí, která nestíhá reagovat na poptávku. Stát se proto snaží problém řešit a přichází s návrhy, jak posílit nabídku nových rezidenčních nemovitostí.

RYCHLE A EFEKTIVNĚ

Kromě výstavby nájemních bytů má být jedním ze způsobů řešení nedostatečné nabídky bytů i přijetí nového stavebního zákona, který má přinést zásadní zrychlení a zefektivnění stavebních řízení, a proto urychlit výstavbu a zvýšit počet nových projektů. Návrh zákona již prošel ve slovenském parlamentu prvním čtením a v případě jeho definitivního schválení kompletně nahradí stavební zákon z roku 1976. Nový stavební zákon je odpovědí zákonodárců na dlouhodobý problém slovenského stavebnictví, kterým je neúměrná délka a netransparentnost stavebních řízení. V mezinárodním žebříčku Doing Business, který měří zejména délku či složitost získávání stavebních povolení, obsadilo Slovensko nelichotivou 146. příčku, a dopadlo tak hůře než mnohé rozvojové země. Zkostnatělost stavebních řízení přitom není jen problém, který negativně ovlivňuje dostupnost bydlení, ale je také překážkou rozvoje slovenského trhu komerčních nemovitostí. Na neodůvodněně komplikované a zdlouhavé procesy na stavebních úřadech si stěžují i naši klienti působící v oblasti developmentu kancelářských budov či logistických parků.

INSPIRACE Z ČESKA

Ve srovnání s novým stavebním zákonem v Česku stojí ten slovenský na stejných základních principech. Zrychlení a zjednodušení procesů povolování staveb má nový stavební zákon na Slovensku dosáhnout mimo jiné i sloučením dosavadního řízení EIA spolu s územním a stavebním řízením do jednoho řízení o stavebním záměru. Zákon počítá i s fikcí souhlasu dotčených orgánů a samospráv v případě zmeškání lhůty pro zaslání jejich stanoviska nebo s rozsáhlou digitalizací všech stupňů řízení. Zásadní změnu představuje i přesun výkonu pravomoci stavebního úřadu ze samospráv na stát a zároveň přenesení určitých pravomocí stavebního úřadu na projektanta.

NÁMITKY K ŘEŠENÍ

Ve veřejné diskusi k návrhu zákona obecně panuje shoda, že záměr zrychlit a zjednodušit stavební řízení je určitě krok správným směrem, a nový stavební zákon by měl skutečně odstranit mnohé zbytečné překážky či podmínky, které dnes proces povolení stavby bezdůvodně protahují. Přesto se objevuje i rozsáhlá kritika z řad odborné veřejnosti, nevládních organizací či samospráv.

Návrh zákona podle kritiků působí v mnoha ohledech nedotažené a může podle nich v praxi vést k nejasnostem. Jako potenciální problém zmiňují například plánované přenesení výkonu funkce stavebních úřadů na subjekty, které k tomu nejsou odborně nebo kapacitně způsobilé (třeba památkové úřady či orgány ochrany životního prostředí). Další zase poukazují na silné postavení projektanta jako osoby, která bude z povahy věci nakloněna spíše stavebníkovi.

Někteří vyjadřují obavy, zda k urychlení řízení v určitých případech nedochází na úkor samospráv, sousedů nebo ochrany životního prostředí. Samosprávám se zejména nezamlouvá, že navrhovaná legislativní změna jim odebírá

pravomoc vykonávat funkci stavebních úřadů, a regulovat tak výstavbu na svém území.

S relevantními připomínkami úřadů, samospráv a nevládních organizací se bude bezpochyby třeba ještě vypořádat a jednotlivá ustanovení zákona před jeho finálním schválením zpřesňovat nebo upravit tak, aby byly zájmy developerů, samospráv a veřejnosti při povolování staveb dostatečně vyvážené. Zároveň bude třeba zajistit, aby o povolování rozhodovaly vždy úřady, které jsou dostatečně kapacitně i odborně vybaveny pro zajištění expertního a rychlého posouzení souladu staveb s právními předpisy.

PRAXE UKÁŽE

Pokud slovenští zákonodárci relevantní připomínky ke znění zákona před jeho schválením zohlední, lze očekávat, že nový zákon přispěje k rychlejší výstavbě a tím i zvýšení nabídky nových rezidenčních (ale i komerčních) nemovitostí. Zda se pak tyto předpoklady přetaví do reality, ukáže budoucnost.

I přes pozitivní dopady je však nepochybné, že nový stavební zákon vnese do slovenského realitního prostředí určitý element nejistoty. Přece jen jde o radikální změnu procesů povolování staveb, které na slovenském území fungovaly více či méně beze změn od 70. let minulého století. Zejména v období bezprostředně po nabytí účinnosti nového zákona by tedy mohly vzniknout aplikační problémy, které vyřeší až praxe nebo případně dodatečná změna zákona. Diskuzi ohledně nového stavebního zákona na Slovensku sledujeme a analyzujeme všechny plánované změny v porovnání se současnou právní úpravou. Naším klientům z oblasti developmentu nemovitostí tak dokážeme prakticky okamžitě po přijetí nové legislativy poskytnout komplexní právní poradenství týkající se nových stavebních řízení a plynule je provést nejzávažnější změnami právních předpisů v oblasti výstavby na Slovensku za poslední desetiletí. ●

KLÍČOVÉ KONTAKTY HAVEL & PARTNERS PRO OBLAST NEMOVITOSTÍ A STAVEBNÍHO PRÁVA



JAROSLAV HAVEL
řídící partner



ONDŘEJ MAJER
partner



LADISLAV HALADEJ
counsel