

ROK S NOVÝM STAVEBNÍM ZÁKONEM

Pachuť zpackané digitalizace stavebního řízení přebíjí i to pozitivní, co nový stavební zákon, který začal platit loni v červenci, přinesl. Developeri se pořád potýkají s dlouhým povolováním, přemírou regulace nebo nedostatečnými kapacitami stavebních úřadů. Část z nich proto volá po tom, aby politici stavební zákon znovu otevřeli a vrátili se k původním myšlenkám rekodifikace stavebního práva.



DAVID MUSIL
Penta Real Estate

MILORAD MIŠKOVIĆ
Karlín Port Real Estate

FRANTIŠEK KORBEL
Havel & Partners

TOMÁŠ KADEŘÁBEK
Asociace developerů

Nový stavební zákon platí už více než rok. Přinesl alespoň nějaké zlepšení?



DAVID MUSIL

Upřímně, zatím spíše ne. Zákon byl přijat v okleštěné, kompromisní podobě. Nebyl odpovědí na důležité výzvy v našem odvětví, nepomohl zrychlit výstavbu klíčové infrastruktury nebo bytů, neotočil trend, kdy se zahraniční investoři z Česka raději stahují. A tak není divu, že téměř všechny významné politické síly před volbami slibují další změny a zjednodušení stavební legislativy.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Ne. Po roce se ukázalo, že softwarové systémy pro digitalizaci stavebního řízení pořád nefungují. Máme nyní přes deset projektů jenom v Praze a na každém druhém se setkáváme s tím, že nás úředníci ze stavebních úřadů žádají, abychom jim veškerou dokumentaci dodali v papírové podobě. Tak, jako to bylo do 1. července 2024, protože nedokážou v novém systému dohledat jejich jednotlivé části. Tento problém se týká všech účastníků stavebního řízení, nejen developerů, ale také architektů a dalších. Je zjevné, a i politici to dnes připouštějí, že bylo chybou neuložit do zákona přechodné období, například jednoho roku, během něhož by se všichni s novým systémem naučili pracovat a ujistili se, že vše bude fungovat.



FRANTIŠEK KORBEL

Není to zatím moc vidět, ale určitě ano. Především bylo opuštěno dvoufázové povolování systémem územního rozhodnutí a stavebního povolení, byla snížena podrobnost povolování, odpadlo několik podkladových závazných stanovisek (byť mohlo ještě více), zakázal se procesní ping-pong mezi stavebními úřady, zřídil se Dopravní a energetický stavební úřad pro vyhrazené stavby a další. Ale pozitivita byla mediálně zastíněna problémy s digitalizací a přirozenými obtížemi s přechodem a zvykáním si na novou úpravu. A kromě toho, do 30. 6. 2024 bylo v obavách z nového podáno po staru tolik žádostí, že většina těžších věcí před stavebními úřady je vyřizována doposud podle starého stavebního zákona a před soudy prakticky všechny.



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

Zatím bohužel nikoli. Zásadní problémy – příliš složité předpisy, roztříštěnost dotčených orgánů a nedostatečné kapacity stavebních úřadů, nadměra regulace, stejně jako nevyřešená oblast územního plánování – zůstávají beze změny. V některých případech se situace dokonce zhoršila. Zásadní digitalizace stále není funkční a potřebná metodická podpora úřadům chybí. Zákon měl přinést zrychlení, jednoduchost a právní jistotu, ale výsledek zatím neodpovídá očekáváním.

Loni bylo kromě nepovedené digitalizace velké téma odchody úředníků ze stavebních úřadů. Jak moc se potýkáte s nedostatečnými kapacitami stavebních úřadů a z toho plynoucího zpomalování řízení?



DAVID MUSIL

Tento problém evidujeme a dotýká se částečně i nás. Už dříve některé úřady neměly dost kvalifikovaných lidí. A zdá se, že situace se po loňských turbulentních okolo digitalizace a odchodech části kvalifikovaných úředníků ještě o něco zhoršila. Málokdo tu práci chce dělat, protože je náročná, málo placená a snadno se může stát předmětem ostré kritiky.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Bohužel je to obrovská komplikace. Skoro na všech stavebních úřadech odešli ti nejzkušenější úředníci, protože si řekli, že problémy spojené s digitalizací jim už za to nestojí, aby v úřadu zůstávali. Zažili jsme to v poslední době na vlastní kůži u třech projektů ve třech pražských městských částech. Výsledkem jsou komplikace a prodloužení celého řízení.



FRANTIŠEK KORBEL

Když jsme na ministerstvu spravedlnosti přijímali nový občanský zákoník, strašili nás předsedové soudů, že odejdou soudci. Někdo odhadoval, že 10 procent, další až 30 procent. Neodešel nikdo. Jenže soudci mají trojnásobný plat. I v souvislosti s novým stavebním zákonem se takto argumentovalo. Z úřadů, které znám, ale nemám dojem, že by šlo o nějaký masový jev vyvolaný zrovna novým stavebním zákonem. Samozřejmě je možné, že u některých mohla hrát roli neochota učit se nové předpisy, novinky ve způsobu práce nebo celkové vyčerpání, a nový zákon jejich nespokojenost dovršil. Ale spíše jde o dlouhodobý nedostatek kapacit, který zde byl úplně stejně i před novým stavebním zákonem. Řešením je další zjednodušení agend, dotažení digitalizace, a hlavně integrace rozhodování.



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

Odchody zkušených úředníků byly podceněny. Mnoho úřadů dnes funguje s minimálním počtem zaměstnanců, často bez dostatečné kvalifikace, což vede k dalším průtahům, chybám i opatrnosti v rozhodování. Často nejde o neochotu úředníků, ale o to, že nemají kapacitu. Průměrná doba povolování většího projektu se prodlužuje a i běžná řízení trvají měsíce, někdy i déle než rok. Ostatně se ukazuje, že snaha zmenšit počet stavebních úřadů a vsadit na zvýšení jejich kompetence a vybavenosti – jak bylo v předchozí rekodifikaci – byla správná cesta.

**Před volbami se znovu
otevívá téma velké
novelizace stavebního
zákona. Je žádoucí, aby se
v krátké době opět výrazně
měnil tak významný zákon?**



DAVID MUSIL

Je to naprosto žádoucí. To vám řekne každý v našem odvětví, i každý, kdo si chce koupit byt či postavit vlastní dům. Je to nezbytné i pro významné liniové stavby, pro státní investice, není to zájem developerských firem, ale celé společnosti. Stále jde o jednu z největších brzd české ekonomiky.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Byl by to špatný krok. Každá změna bude znamenat další prodlužování nestability a nejistoty ohledně stavebního řízení. Důsledkem jakékoliv nestability je zhoršování chronického deficitu nových bytů v Praze a ve všech větších městech v republice. I kdyby nová vláda do stavebního zákona chtěla zasáhnout s nějakou i přínosnou myšlenkou, tak než vše stihne připravit, prosadit a implementovat, ztratíme tři až pět let. Bytový deficit za tuto dobu snadno může narůst ze 125 na 150 tisíc jednotek. Což znamená jen vyšší ceny bytů. S ostatními developery se shodujeme, že bychom se nedivili, kdyby by se kvůli nedostatku nových bytů prodejní ceny za deset let zvedly až na dvojnásobek. Byty totiž chybí napříč celým trhem, jak ve středním, tak i ve vyšším, a dokonce i v luxusním segmentu.



FRANTIŠEK KORBEL

Ano. Současná verze nového stavebního zákona je totiž hybrid, který vznikl velkou novelou, která ještě před nabytím účinnosti zákona vypustila většinu jeho reformních změn. Zůstala dílčí pozitiva, ale opustil se jednotný stavební úřad a jediné integrované řízení. To byly zásadní změny, které měly zjednodušit, zrychlit a zlepšit povolování staveb v Česku. Zjednodušit a zrychlit je třeba také systém územního plánování a posílit v něm autonomii a rozvojovou kapacitu obcí. Dokud toto neprosadíme, nemůžeme se rovnat se státy, jako bylo dříve podceňované Polsko, které přesně takovou reformu stavebního práva zvládlo, předstihlo nás prakticky ve všech kritériích ekonomického rozvoje a každým dnem nám utíká.



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

Po letech příprav a debat je frustrující, že místo důsledné implementace musíme opět začínat od začátku. Velká novela může být žádoucí, pokud se vrátí k původnímu smyslu reformy – tedy ke zjednodušení a profesionalizaci celého systému. Pokud ale povede k dalšímu chaosu, politickým kompromisům a odkladům, situaci to zhorší. Potřebujeme stabilitu a odvahu dovést změny do konce. Tedy už ne záplatování, ale zásadní reformu.

MMR pracuje na novelizaci, která by měla zjednodušit územní plánování. Na jaké změny a zjednodušení by se z vašeho pohledu mělo ministerstvo zaměřit?



DAVID MUSIL

Územní plánování je nepochybně jedna z klíčových věcí, úzké hrdlo pro mnoho nových staveb a investičních záměrů. Je určitě dobře, že se tím MMR zabývá. Přebujelé normy jsou další oblastí, která potřebuje revizi. Je jich mnoho, protřečují si. Obvykle neprochází legislativním procesem, ale zákon na ně pouze odkazuje, čímž se pro mnoho úředníků v jejich očích stávají závaznými. Například v Německu má většina norem doporučující charakter. Jsou nekompromisně dodržovány tam, kde jde o bezpečnost, zdraví nebo kvalitu staveb, ale nejsou takovou bariérou jako u nás. A musíme zkrotit fenomén NIMBY. Vést veřejnou diskusi, konstruktivně se vyjadřovat k novým stavbám a hledat konsensus je jedna věc. Cílené obstrukce, které všechny stavby prodlužují a prodražují, jsou věc druhá.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Nedávno jsme o tom diskutovali s experty na stavební právo. V oblasti územního plánování je spousta aspektů, které je třeba upravit. Příkladem může být jeden z našich projektů. Institut plánování rozvoje, městská část, magistrát hlavního města a další dotčené orgány mají diametrálně odlišný pohled na to, v jaké lhůtě a za jakých podmínek bychom měli obdržet územní rozhodnutí. Zástupci magistrátu se nejsou schopni shodnout s reprezentací městské části. Přitom magistrát by do rozhodování v tomto případě neměl vůbec mluvit. Městská část se přesto bojí rozhodnout z obavy, co na to řekne magistrát. Ostatní dotčené orgány jen vyčkávají, jak tento spor dopadne.



FRANTIŠEK KORBEL

MMR pracuje na zásadní systémové reformě územního plánování. Chce změnit strukturu a závaznost územně plánovacích dokumentací, zásadně posílit obce a sjednotit pořizování územních plánů v jejich samostatné působnosti. Všechny tyto změny vítám a považuji je za správné. Ale jejich horizont má být až kolem roku 2030. Aktuálně je proto třeba udělat alespoň změny v rámci stávajícího systému. Za hlavní bod považuji posílení rozvojové kapacity obcí, které dnes brání příliš složité procedury územního plánování, závazné podmínky a stanoviska všech možných dotčených orgánů a extenzivní soudní přezkum. Územní plány dnes nejsou projevem rozvojových záměrů obcí, ale spíše součtem podmínek a požadavků státních úřadů.



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

Územní plánování je dnes extrémně nepružné. Ministerstvo by mělo umožnit rychlejší změny územních plánů, zavést digitální nástroje pro jejich aktualizaci a omezit množství stanovisek, která plány blokují. Dále je nutné sjednotit výklady předpisů a posílit roli investorů v plánovacím procesu. Cílem má být město jako živý organismus, ne muzeum norem a výjimek. Samotné povolení by mělo být už jen checklisitem, který fakticky bude sloužit jako formální potvrzení splnění požadavků.

Na odborných konferencích se objevují požadavky, aby bylo bydlení prohlášeno za veřejný zájem. Co by to pro developery a obecně pro dostupnost bydlení znamenalo?



DAVID MUSIL

Většina lidí v naší zemi se shodne, že dostupnost bydlení je skutečně vážný společenský problém. Ve skutečnosti mu ale nedáváme adekvátní prioritu a legislativní podporu. U nových silnic, nemocnic či škol všichni rozumí tomu, že jde o strategický zájem, který je v zájmu mnoha lidí, výstavba bytů takovou podporu zatím nemá, a tak ji mohou zarazit či zpomalit některé jiné společenské požadavky. Jedině zvýšená výstavba může vést k tomu, že bydlení se stane skutečně dostupným. Právě proto musí být bydlení veřejným zájmem.



FRANTIŠEK KORBEL

Ano, proč ne. Bydlení je problém a ve veřejném zájmu je ho řešit. Stejně jako zákony již prohlásily za veřejný zájem třeba energetiku. Prohlášení určité činnosti nebo cíle za veřejný zájem má jednak svou symboliku, jednak lze využít právně v argumentaci ve sporech při poměrování hodnot. Ale samo o sobě to byty nepostaví. K tomu je třeba reálně zjednodušit a zrychlit územní plánování i povolování staveb.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Upřímně řečeno, nevím. Obecně nemám důvěru ve stát. Bojím se toho, že když se řekne veřejný zájem, může to být přeloženo různými způsoby. Například že by se veřejný zájem a s ním spojené jednodušší povolování týkalo jen určitých velkých projektů. Šlo by o selekci, která by se stejně netýkala většiny developerů v Praze a v dalších velkých městech, takže dopad na fungování trhu by nejspíš byl minimální.



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

Byla by to významná změna. Pokud stát skutečně uzná, že nikoli jen dostupné, ale obecně bydlení je stejně důležité jako dálnice či školy, musí to reflektovat i legislativa. Veřejný zájem by umožnil zrychlit řízení, překonat některé zbytečné překážky a lépe vyvažovat střety s jinými zájmy. Pro developery by to znamenalo větší předvídatelnost, pro občany reálnou šanci na bydlení za dostupnější ceny.