

SAR: Stavební právo potřebuje revoluci

Praha, 1. 2. 2019 – Ministerstvo pro místní rozvoj odeslalo do meziresortního připomínkového řízení věcný záměr nového stavebního zákona. Členové Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) oceňují dodržení harmonogramu tak, aby mohl nový zákon začít platit od ledna 2021, a ambici úřadu změnit od základu tristní legislativní situaci v českém stavebnictví, která paralyzuje soukromé i veřejné investory.

Nový zákon by měl zavést princip jednoho úřadu a jednoho rozhodnutí do 60 dnů. Nezbytná je redukce stupňů schvalování a dotčených orgánů, které se musí k záměru vyjadřovat. Zjednodušit se má dokumentace projektů, která je zbytečně detailní. Zákon také předpokládá vznik samostatné nezávislé soustavy stavebních úřadů, podobnou jako funguje u finančních nebo katastrálních úřadů, v jejímž čele bude stát Nejvyšší stavební úřad. To by mělo vyřešit stále častější napadání systémové podjatosti stavebních úřadů a úředníků. To všechno jsou změny, po kterých členové SAR dlouhodobě volají.

Je potřeba revoluce

„Stát je už v takové legislativní pasti, že musí přijít revoluce. Rychlé dílčí novely, jako je například zavedení fikce souhlasu, jsou velmi důležité, ale změna zákona musí být opravdu zásadní. Jedním z důsledků přeregulovanosti práva je současná krize dostupného bydlení v Praze,“ upozornil šéf společnosti Central Group a člen SAR Dušan Kunovský. Povolit bytový dům v metropoli už totiž trvá deset let a ceny nových bytů se v důsledku jejich nedostatku vyšplhaly nad sto tisíc korun za metr čtvereční.

„Snaha o jedno řízení a o oddělení státní správy od politických a zájmových vlivů je chválná, a pokud se podaří, povolení staveb se výrazně zrychlí,“ je přesvědčena Renáta Pintová Králová, expertka na stavební právo a členka SAR. *„Je logické, že o jedné stavbě se povede jedno stavební řízení u jednoho stavebního úřadu a jeho výsledkem bude jedno razítko a jedno odvolání,“* doplnil Pavel Hnilička, urbanista, architekt a člen SAR.

Ztrácíme na sousedy

Stavební paralýza vede i ke snižování konkurenceschopnosti České republiky v očích zahraničních investorů. Česko těžce zaostává za západními, ale i středoevropskými sousedy. V žebříčku Světové banky Doing

Business v kategorii srovnávající obtížnost získání stavebního povolení jsme se totiž umístili na nelichotivém 156. místě, což znamená ztrátu 13 míst na Slovensko. K ostatním sousedům máme ještě dál. Pomyslné „světelné roky“ nás dělí od 24. Německa, více než sto míst ztrácíme i na Rakousko a Polsko, které v letošním žebříčku obsadily 42. respektive 40. místo. Přitom žebříček posuzuje jen oficiální lhůty dané zákonem. Na 156. místo nás tak řadí 247 dní schvalování, se kterými počítá zákon. Realita je však zcela jiná. Povolit běžný bytový dům dnes trvá i deset let.

„Loňské výsledky bohužel opět potvrdily to, co zaznívá z odborných kruhů již dlouho: podmínky pro výstavbu jsou u nás nadále velmi složité a získat stavební povolení trvá neúměrně dlouho. Jak napovídá i název studie Doing Business, z dlouhodobého hlediska poškozují nastavené podmínky i konkurenceschopnost celé České republiky,“ uvedl Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR.

Chtít stavět

Ani sebezpečnější paragrafy nás ale nespasí, pokud česká legislativa nepřestane hledět na **investora jako na zločince**, který musí zdlouhavě prokazovat, že zločincem není, stavební úřady nezačnou sebevědomě rozhodovat a soudy nepřestanou stavět formalismus nad selský rozum. „V zákoně by měl být zakódovaný *entuziasmus, aby se stavělo, aby se budovalo. Duch zákona totiž může být pozitivní nebo negativní. Otevřené dveře, aby se při splnění jasně daných podmínek snadno stavělo, v tom současném nenacházím,*“ podotkl Josef Pleskot, architekt a člen SAR.