

ZVOLÁNÍ ČESKÉHO DEVELOPMENTU

Česká republika, 14. února 2024

DEVELOPMENT – RESIDENČNÍ, KOMERČNÍ I LOGISTICKÝ – PATŘÍ MEZI ZÁKLADNÍ INFRASTRUKTURNÍ PRVKY HOSPODÁŘSKÉHO ÚSPĚCHU KAŽDÉ ZEMĚ, REGIONU, MĚSTA. ZAHRANIČÍ PŘÍKLADY TO JEDNOZNAČNĚ POTVRZUJÍ. V TRANSFORMAČNÍM OBDOBÍM, KTERÝM ČESKÁ REPUBLIKA PROCHÁZÍ, JE POCHOPENÍ TOHOTO PRINCIPU, A AKTIVNÍ PODPORA ZDRAVÉ A UDRŽITELNÉ VÝSTAVBY NAPROSTO ZÁSADNÍ.

ZÁSADNÍ JE STABILITA PROSTŘEDÍ

Výstavba v České republice skomírá v důsledku legislativní nestability. Neustálé změny zákonů a norem nejenže prodlužují samotný proces přípravy projektů a prodražují je, ale také odrazují velké zahraniční investory vybrat si Českou republiku jako místo svého budoucího působení, a české společnosti nutí hledat pro své působení jiné země. Přicházíme také o kvalifikovanou pracovní sílu, na které budoucnost našeho rozvoje stojí.

ZJEDNODUŠENÍ A ZRYCHLENÍ LEGISLATIVY JEN ZČÁSTI

Zásadní a strukturální zrychlení a zjednodušení povolovacího procesu se, i přes všeobecnou shodu na nutnosti změny, fakticky dosáhnout nepodařilo. Novela stavebního zákona, která byla schválena v roce 2023 je v důsledku nezvládnuté digitalizace stavebního řízení v ohrožení. I přes politické sliby není možné v tomto volebním období realizovat strukturální a efektivní změnu legislativního nastavení územního plánování, které je začasť příčinou frustrace místních samospráv, která se následně eskaluje právě v povolovacím procesu. Ostatně zaseknutá transformační území napříč Českou republikou jsou toho tichými oběťmi. Nelze z toho ale vinit samosprávy – i ony jsou jen obětí nefunkčního systému.

ROZVOJ MĚST A OBCÍ JE PODFINANCOVÁN

Města a obce jsou finančně svázána nemožností rozvoj lokalit podpořit investicemi do jejich vybavenosti a technické infrastruktury. Významné finanční prostředky, které development do veřejných rozpočtů generuje, se v důsledku nemotivačně nastaveného rozpočtového určení daní nevrací tam, kde je jich potřeba. Není-li možné dosáhnout zásadní změny v nastavení rozpočtového určení daní, měl by stát městům a obcím v České republice poskytnout investiční pobídku na rozvoj území – za každý zastavěný metr čtverečný by měla získat část finančních prostředků, které rozvoj generuje, a z nich zajistit potřebné. Je analýzami prokázané, že ve střednědobém hledisku se jedná o pro státní rozpočet v přímém důsledku pozitivní opatření, v kontextu multiplikačních efektů o jeden z možných startovacích motorů – pomyslné hladové zdi – dnešního českého hospodářství.

NADMÍRA BYROKRACIE

Stejně jako jiné sektory, dusí i stavebnictví a development nadmíra byrokracie. Stát měl jedinečnou příležitost – v rámci novely stavebního zákona – optimalizovat množství stavebních úřadů, razantně snížit jejich počet, a takto ušetřené finanční prostředky investovat do úředníků stavebních úřadů, do zvyšování jejich kompetencí, do podpory vybavení stavebních úřadů. Tato příležitost byla, bohužel, ztracena.

DIGITALIZACE JAKO DŮLEŽITÝ NÁSTROJ

I přes nezmenšení počtu razítek, dotčených orgánů státní správy a zjednodušení celého procesu, je digitalizace nástroj, který by mohl okamžitě kvantitativně i kvalitativně pomoci v procesu územního plánování, stavebního povolování a rozvoje lokalit, měst a obcí. Bohužel se naše dřívější obavy naplňují – namísto efektivní a skutečné digitalizace celého procesu se uvažuje o pouhé elektronizaci, nejistý je přitom harmonogram, což ohrožuje i samotnou novelu stavebního zákona. A to jen několik měsíců před jeho účinností. Nadto chybí zásadní informace ze strany garanta celého procesu, Ministerstva pro místní rozvoj.

VYSOKÁ DAŇOVÁ ZÁTĚŽ DUSÍ TRH

Daňová zátěž na výstavbu je v České republice jedna z nejvyšších v celé Evropě. Za posledních 15 let vzrostla více než devětkrát. Stát je tím, kdo dnes na nové výstavbě vydělává nejvíce. Je tedy v jeho zájmu celý trh podpořit. Nabízí se, například, daňová úspora pro mladé na nákup prvního bydlení, využití státních garancí pro různé formy nájemného a družstevního bydlení, či například využití „dlouhých peněz“ z penzijních fondů, které by mohly výrazněji vstoupit do segmentu residenčních fondů a na jedné straně podpořit dostupnost bydlení, na straně druhé efektivněji zhodnocovat úspory svých klientů.

UDRŽITELNOST MÁ BÝT INICIÁTOREM INOVACÍ, NIKOLI JEJICH ZABIJÁKEM

Politika udržitelnosti by měla vést ke zdravému konkurenčnímu boji, k podpoře inovací a hledání nových možností. Bohužel tvrdá regulace, skrze kterou je mnohdy realizována a prosazována, vede na jedné straně k navýšení cen produktů, ne vždy vede k naplnění očekávaných cílů, dále komplikuje a prodlužuje výstavbu. Vyzýváme proto, aby se principy moderního udržitelného rozvoje nerealizovaly cestou regulace a restrikce, ale aby byly součástí motivačního inovačního procesu. Je potřeba aktivně vyjednávat také v rámci evropské legislativy a zásadněji chránit ekonomické i společenské priority ČR.

NEDOSTATEK STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ ŽENE JEJICH CENU NAHORU

Velkým problémem je nedostatek základních stavebních materiálů. A útlum jejich těžby v samotné ČR. V důsledku toho jejich ceny narůstají, což se projevuje v cenách. Je nutné obnovit těžbu v ČR. Narůstají také ceny dalších stavebních produktů. Rostou také náklady na zaměstnance, a nedostatek pracovní síly prodražuje i samotnou pracovní sílu. Zaměstnanecký trh je nezbytně zásadně uvolnit.

KAŽDÝ BYT SE POČÍTÁ

Bez dostatečného, dostupného a kvalitního bydlení nelze zajistit rozvoj české ekonomiky, založený na činnostech s vysokou přidanou hodnotou, podporující vzdělané a kvalifikované odborníky, kteří v ČR zůstávají, nebo kteří do ČR za příležitostmi přicházejí. Komerční a logistická výstavba vytváří další nezbytné podmínky pro rozvoj české ekonomiky a její konkurenceschopnost na evropském i globálním trhu.

Diskuse se nemá vést o dostupnosti vlastnictví bytů, ale o dostupnosti bydlení. Je nezbytné politicky i společensky deklarovat, že výstavba bytů je ve veřejném zájmu, a v souladu s tím vážit bytovou výstavbu s jinými veřejnými zájmy. Pro zlepšení bytové situace v České republice je nezbytné uvolnit bytovou výstavbu – každý byt se počítá – bez ohledu na to, kdo je jeho investorem, developerem, stavebníkem, či vlastníkem, a bez ohledu na to, zda se jedná o byt nájemní, družstevní, či ve vlastnictví. V každém z nich bydlí lidé.

JE ČAS NA SKUTEČNOU ZMĚNU

Je zřejmé, že již nelze “hasit požáry” a zachraňovat zásadní ekonomický sektor drobnými opravami a korekcemi. Je nezbytné přijmout systémová a komplexní opatření.

Čeští developéři volají po tom, čeho se jim v posledních měsících zásadně nedostává – po skutečném partnerství s relevantními ministerstvy, respektive Vládou České republiky. Po odborné diskusi, založené na znalostech a praxi. Po přijímání opatření založených na relevantních podkladech, hodnocení dopadu legislativy, která bude zohledňovat všechny faktory, a které budou realizovány nezávislými odborníky. Po ochraně výsostných zájmů české ekonomiky a českého státu.

ZA DŮLEŽITÉ ČESKÝ DEVELOPMENT POVAŽUJE

1. **Smysluplné a efektivní územní plánování, které umožní samosprávám realizovat svou politiku rozvoje.**
2. **Transparentní, jednoduché a rychlé stavební povolení, ve kterém se nebude realizovat politika rozvoje území, ale které bude sloužit jako potvrzení splnění technických norem a regulací.**
3. **Efektivní a smysluplnou digitalizaci všech procesů.**
4. **Investiční pobídku pro města a obce, určenou na rozvoj infrastruktury a veřejné vybavenosti spojené s rozvojem území.**
5. **Revizi daňové zátěže na byty a její optimalizaci v rámci evropského kontextu.**
6. **Zastavení nadměrné regulace, podporu inovativních přístupů vedoucích, například, k realizaci udržitelných projektů.**