

SVATOMARTINSKÁ VÝZVA

V Praze, 11. listopadu 2020

MY, NÍŽE PODEPSANÍ, JMÉNEM SVÝM, I JMÉNEM SPOLEČNOSTÍ A ORGANIZACÍ, KTERÉ ZASTŘEŠUJEME, VYZÝVÁME VLÁDU ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKOU SNĚMOVNU PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, SENÁT PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY: PODPOŘTE BUDOUCNOST ČESKÉHO HOSPODÁŘSTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM SKUTEČNÉ REFORMY STAVEBNÍHO PRÁVA V ČESKÉ REPUBLICCE.

Obzvláště v době, kdy se musíme připravovat na důsledky pandemie COVID 19 je nutné a nezbytné podpořit české podniky, české podnikatele a české zaměstnance. Ale také české domácnosti v dostupnosti bydlení či v rozvoji klíčové infrastruktury. Podpořte ale také představitele místních samospráv, kteří díky současnému stavu nejsou začasné schopni efektivně čerpat národní ani evropské dotace a svá města a obce rozumně rozvíjet, o to více v době výzvy realizace projektů v boji proti klimatickým změnám. Zahajte prostřednictvím rekodifikace stavebního práva skutečnou moderní reformu státní správy, včetně skutečné moderní digitalizace státní agendy. Prosadte transparentní a protikorupční legislativu, která bude férovým způsobem řešit práva i povinnosti všech účastníků procesu rozvoje území, ochranu veřejných zájmů i potřeby společnosti a práva podnikatelů.

Současný návrh rekodifikace stavebního práva je **dobrým výchozím materiálem**, který sám o sobě **přináší některá dílčí vylepšení a zlepšení**. Není ale skutečným a plnohodnotným řešením tristní situace v oblasti stavebního práva v České republice. K tomu je potřeba **přijmout relevantní pozměňovací návrhy**, které se obsahově vrátí k původním textům, nad kterými panovala široká shoda odborníků i veřejnosti, a také k věcnému záměru, který byl přijat vládou České republiky, a který správným směrem dával zadání Ministerstvu pro místní rozvoj k dalšímu rozpracování do paragrafované podoby.

Zrychlení stavebního řízení, jeho zjednodušení, ale také zvýšení transparentnosti celého procesu, **odstranění byrokratické zátěže**, jasné **rozdělení práv a povinností** jak v procesu, tak v místě a čase, to vše jsou **zásadní nutnosti a nezbytnosti pro posílení konkurenceschopnosti** České republiky v rámci evropského i globálního hospodářského společenství.

Stojíme před jedinečnou a možná také jedinou šancí, jak skutečnou změnu, nikoli pouhou konzervativní dílčí novelu, prosadit. Pokud se budou opakovat předchozí chyby, pokud politické hry budou nadsazeny potřebám státu a lidí, kteří je tvoří, bude to fakticky znamenat pohřbení rozvoje České republiky a výstavby v ní na další dekádu. Nový stavební zákon by v takovém případě nebylo možné přijmout dříve, než kolem roku 2030, což by znamenalo fatální zásah do ekonomiky celé země. Rádi bychom připomněli, že odvětví stavebnictví má vysoké ekonomické multiplikátory, jak ostatně uvedla i zpráva RIA. Investovaná 1 miliarda korun má potenciál zvýšit produkci v České republice až o 3,09 miliardy korun. Další přínosy národnímu hospodářství plynou i po dokončení a uvedení staveb do užívání. Podaří-li se zkrátit povolovací

proces o jeden rok, lze očekávat roční přínosy 2,02 miliard korun u silničních staveb a 1,66 miliard korun u železničních staveb. U komerčních staveb tato hodnota činí 1,6 miliardy korun, obdobné je to u developerské výstavby. Celkem pak můžeme mluvit o konzervativních kvantifikovatelných přínosech 6,88 miliardy korun za rok. Jedná se o podporu českému hospodářství, kterou nemůžete přehlédnout. Všechny tyto investice jsou nadto nezbytné pro další rozvoj všech oblastí národní ekonomiky, a také pro řešení zásadních sociálních a společenských otázek. Výrazný a často nevyčíslitelný přínos má zjednodušení, zrychlení a digitalizace rovněž pro menší investory a záměry jako jsou rodinné domy apod.

S ohledem na výše uvedené apelujeme: podpořte změny v současně předloženém návrhu rekodifikace stavebního práva, které povedou k prosazení následujících opatření:

1. **K faktickému oddělení státní správy a samosprávy v procesu stavebního povolování.** Jedná se o zásadně protikorupční krok, vytvářející férové podmínky a rovnost v postavení všech účastníků řízení. Je to zároveň jediné efektivní řešení problému systémové podjatosti a mnohých dalších. Znovu podotýkáme, že již v současné době nemá samospráva v procesu povolování žádné zákonem dané kompetence, a oddělený model tak nebude znamenat žádný negativní zásah do jejich výkonu.
2. **Ke skutečné ochraně veřejných zájmů, vyvážení práv a povinností.** Cílem musí být objektivní odborné rozhodování bez politických vlivů, nebo bez vlivů vzniklých na místních úrovních. Podpořte vznik vysoce kvalifikovaných stavebních úřadů, u kterých půjde dostatečná kvalifikace v ruku v ruce s kompetencemi, a kde budou dána nejen práva, ale také povinnosti a principy, co se děje, pokud nejsou naplňovány.
3. **K silnému postavení místních samospráv v procesu územního plánování,** ve kterém by se měly projevit zájmy a potřeby státu, měst a obcí, postoje veřejnosti, sdílené a aplikované prostřednictvím volených zástupců. Územní plán musí skutečně definovat veřejný zájem na stanoveném způsobu využití území, a také musí být stabilním a legitimním dokumentem pro následný proces povolování.
4. **K aplikaci jasně daných lhůt v celém procesu a pro všechny účastníky,** s možností tyto lhůty efektivně naplňovat, a dodržování těchto lhůt se efektivně domáhat.
5. **K posílení míry integrace ochrany veřejných zájmů v povolení záměru** a tam, kde není integrace možná, sjednocení správní povahy vstupů neintegrovaných dotčených orgánů státní správy, pokud možno, na formu vyjádření. Jen tak bude možné rozhodovat komplexně o záměru z hlediska ochrany všech dotčených veřejných zájmů včetně vzájemného vážení jejich významu.

Jak jsme již deklarovali, **souhlasíme s řadou výhrad k aktuální podobě projednávaného návrhu zákona.** Věříme však ve veřejně **deklarovaný slib Vlády České republiky, že návrh bude zásadním způsobem přepracován a doplněn** pozměňovacím návrhem. Za takové situace **návrh přinese řadu zlepšení oproti současnému stavu.**

Co pozitivního nový stavební zákon po úpravách a doplnění přinese? Jsme 157 ze 190 zemí světa v rychlosti povolování staveb. Tak nás vyhodnotila Světová banka ve svém žebříčku Doing Business, vydaném v roce 2019. Česká republika je v rychlosti povolování staveb nejhorší ze všech zemí OECD. Příčinou je nepřehledný systém povolování stavebních záměrů, nezbytnost vydání velkého počtu dílčích správních aktů v rámci povolovacích řízení a postupné posuzování

různých aspektů záměru ve dvou hlavních fázích povolování. Hmotné stavební právo je komplikované, často nejednoznačné a uživatelsky nepřehledné.

Nový stavební zákon zavádí **komplexní a závazné posouzení přípustnosti stavebního záměru jedním úřadem**. Jeho součástí bude **komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany všech dotčených veřejných zájmů**, v případě možnosti uvážení úřadu možnost **vzájemného vážení jejich významu**. Zákon zavádí závaznou, standardně **60denní lhůtu od podání bezvadné žádosti**, ve které musí stavební úřad vydat rozhodnutí. Odvolací orgán vždy rozhodne s konečnou platností, nebude možné, aby věc vracel zpět na stavební úřad 1. stupně. **Digitalizace přinese zjednodušení a ztransparentnění** povolovacího procesu. Zákon počítá se zavedením **portálu stavebníka pro elektronickou komunikaci s úřady, komplexní elektronické evidence jednotlivých spisů a souvisejících dokumentací** nebo **zveřejňováním veškerých výstupů územního plánování** v Národním geoportálu.

Zákon také fakticky znamená implementaci skutečných protikorupčních opatření místo systémové podjatosti. Systémová podjatost je vlekoucím se nesystémovým prvkem české veřejné správy. Podle současné úpravy jsou samosprávy zaměstnavateli úředníků stavebních úřadů, kteří povolují stavby na jejich území. Zákonitě je v této situaci úředník v trvalém stavu střetu zájmů, neboť je jasné že musí přihlížet k zájmům svého zaměstnavatele. Opakované rozsudky Nejvyššího správního soudu potvrdily rizikovost takového vztahu, zakládajícího často podjatost úředníků z důvodu neformálního, ale velice účinného vlivu obcí na rozhodování stavebních úřadů. Tuto praxi může stavební zákon, zejména v případě schválení pozměňovacích návrhů, zásadním způsobem změnit a zároveň přinést i další protikorupční opatření.

Nezbytné je posílení role samospráv při územním plánování při zohlednění zájmu státu na celospolečensky významných stavbách. Současná právní úprava nevede k dostatečnému využívání možnosti obcí podrobně regulovat podmínky využití území již na úrovni územního plánu. Požadavky na regulaci území jsou stanoveny jednotně bez ohledu na místní specifika jednotlivých obcí. Uzavírání smluv samospráv s investory a stavebníky, týkajících se budoucího využití území, nemá dostatečný právní rámec, což vede k velké právní nejistotě všech, kteří se chtějí se samosprávami dohodnout.

Neudělat nic a neschválit nový stavební zákon spolu s jeho komplexním pozměňovacím návrhem, je na první pohled bezpečnou volbou. Status quo bude zachován. Bez reformy stavebního řádu se však bude prohlubovat krizový stav v povolování staveb, v konečném důsledku ohrožující výkon stavebnictví jako celku. Již "předcovidové" statistiky vývoje cen nemovitostí zařadily Českou republiku mezi země s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí celosvětově. Podle Eurostatu jsme v roce 2019 byli s meziročním růstem o 8,7 procenta zařazeni na šesté místo v Evropě. Podle světového žebříčku společnosti Knight Frank se Česká republika dostala s růstem o 9,4 % dokonce až na třetí místo. Naopak Polsko, které v hospodářské růstu Českou republiku překonává, rapidní růst cen nemovitostí nezaznamenává. Od roku 2015 platí v Polsku nový stavební zákon, který zásadně zrychlil povolovací řízení. Podle dat KPMG bylo jen ve Varšavě mezi lety 2015 a 2018 povoleno ročně v průměru 1 268 bytů na sto tisíc obyvatel. Praha ve stejném období povolila jen 311 bytů, tedy čtyřikrát méně. Stavební zákon však není pouze o bytech, ale i o rodinných domech a stavbách pro jiné sektory hospodářství, jako jsou doprava, průmysl či služby, a dále rovněž o environmentálních stavbách a opatřeních, která zlepšují kvalitu životního prostředí a posilují jeho odolnost vůči dopadům změny klimatu. Rovněž těmto sektorům nové stavební právo vytvoří prostor pro transparentní, efektivní a rychlé povolování. V post-covidové době Česká republika investice ve stavebnictví potřebuje.

Dovolujeme si vás zároveň vyzvat, v současné velmi pohnuté době, vyžadující rychlé a rozhodné jednání, po přijetí výše uvedených pozměňovacích návrhů, k revizi času nutného k účinnosti zákona a jeho postupné implementaci. Česká republika si dnes nemůže dovolit čekat. **Tam, kde je to možné, je nezbytné, aby věci vstoupily v planost co nejdříve.**

Je nesporné, a vývojem posledních let jasně prokázané, že nesystémová dílčí řešení stavební legislativy konkurenceschopnost naší země v rozvoji nepřinesla. **Vraťme se k návrhu modelu čisté státní správy v oblasti povolování staveb, posilněme roli samospráv v oblasti územního plánování, zajistíme díky jasnému stabilnímu územnímu plánování předvídatelnost aplikace stavebního řádu, zajistíme efektivní vymahatelnost dodržování lhůt a maximální integraci všech agend a řízení pod jedno razítko.**

Podpořte budoucnost českého hospodářství prostřednictvím skutečné reformy stavebního práva v České republice.

S výzvou a jejím obsahem a požadavky na rychlé schválení po provedení nezbytných změn se ztotožňují níže uvedené organizace, instituce, asociace, spolky či jednotlivci.



Ing. Vladimír Dlouhý, CSc.
prezident Hospodářské komory České republiky
zastřešující 16 tisíc firem, zaměstnávajících více než 3,3 milionu lidí



Ing. Jiří Nouza
prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví České republiky
zastřešující přes 1 tisíc společností, 300 individuálně a 20 v kolektivním členství



**SVAZ PRŮMYSLU A DOPRAVY
ČESKÉ REPUBLIKY**

Jaroslav Hanák
prezident Svazu průmyslu a dopravy České republiky
zastřešující více než 11 tisíc firem, zaměstnávajících přes 1,5 milionu lidí



PhDr. Ing. Zdenka Klupalová, CSc. MRISC
prezidentka Správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
zastupující 125 členů z řad fyzických i právnických osob, kteří patří k nejvýznamnějším hráčům na českém realitním trhu, spolupracující s řadou dalších spřízněných institucí a organizací



Ing. Tomáš Kadeřábek
ředitel Asociace developerů České republiky
zastřešující 32 společností