

## NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA BYLA JEN DÍLČÍM KROKEM

Nyní je nutné sjednotit kompetence, oddělit státní správu od samosprávy, a stavební proces zjednodušit

Praha, 6. dubna 2017 **Novela Stavebního zákona přináší pro všechny investory, developery i malé stavebníky dílčí změny správným směrem. Ve své finální podobě ale zcela nenaplní teze o zjednodušení a zrychlení procesu stavebního povolování.**

Jakkoli Asociace developerů přijatou legislativu vítá, upozorňuje zároveň, že **je nezbytné neprodleně začít pracovat na zcela novém stavebním zákonu**. Apeluje na MMR, aby do procesu přípravy této legislativy **zapojilo také odbornou veřejnost**, jejíž součástí by měli být také zástupci investorů a developerů. Nezbytným krokem funkční úpravy pak musí být, mimo jiné, **faktické a úplné oddělení státní správy od místní samosprávy a sjednocení kompetencí pod jedno ministerstvo**.

### Novela je krokem správným směrem, situaci ale neřeší

*„Přijatá novela přináší spíše dílčí vylepšení situace malých i větších stavebníků, investorů, ale také zjednodušuje výstavbu nezbytné infrastruktury. Nenaplnila se ale původní očekávání, povolovací proces nebyl zjednodušen dle původních prohlášení, nepodařilo se prosadit pravidlo jednoho úřadu a jednoho razítka,“* říká Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů České republiky. Přesto **prosazený návrh považuje za krok správným směrem**.

*„Je to ale vlastně jen dočasné, byť správné řešení. Nyní je nezbytné začít dynamicky a důkladně připravovat nový stavební zákon, který by vysoce nad rámec nyní přijaté legislativy **stabilizoval právní prostředí v oblasti rozvoje měst a obcí a výstavby**. Jsme přesvědčeni o tom, že se musí přijmout několik opravdu zásadních principů proto, abychom se v oblasti stavebního práva dostali mezi země západní Evropy,“* vysvětluje Kadeřábek.

Podle Asociace developerů by součástí systémové změny mělo být především **sjednocení kompetencí pod jedno ministerstvo**. *„Roztříštěnost v této oblasti způsobuje komplikace nejen při systémových řešeních, jak se ostatně ukázalo i v posledních týdnech, ale také v každodenním životě investorů. Chceme-li proces opravdu zjednodušit, zefektivnit, pak má logiku mít celou problematiku pod jedním ministerstvem, podobně jako je tomu ve většině vyspělých zemích,“* doplňuje Tomáš Kadeřábek.

## Skutečný problém rozvoje měst a obcí? Faktické neoddělení státní správy od samosprávy

Dalším nezbytným krokem pro stabilizaci právního prostředí v oblasti stavebního práva, je jasné a faktické oddělení místní správy od státní samosprávy. Jak Asociace developerů upozorňuje, s mnoha problémy by se investoři ani města nemusela potýkat, kdyby došlo k **faktickému oddělení státní správy od samosprávy**. Asociace developerů v tomto ohledu podporuje návrh Ministerstva pro místní rozvoj v čele s Karlou Šlechtovou.

*„V diskusi o tom, co brání rozvoji měst a obcí není často slyšet jeden z hlavních problémů – a totiž skutečně neoddělení státní správy, zastupované stavebními úřady, a samosprávy, prezentované lokálními politiky, především starosty a primátory,“* upozorňuje Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů.

*„Ne jedné straně je zákon a regulace, jejichž splněním by měl investor mít nárok na získání povolení, na straně druhé je velmi nestabilní politická situace v regionech, která mnohdy přináší faktickou stavební závěru, v důsledku neschopnosti politiků shodnout se. Ačkoli by přímý vliv na rozhodnutí stavebních úřadů mít neměli, opakovaně jsme svědky pravého opaku,“* říká Kadeřábek. Naráží tím na skutečnost, že jsou to právě místní politici, kdo mají zásadní vliv na výběr úředníků stavebních úřadů, ale také na výši či dokonce udělení nebo neudělení podměn, a především v neformální rovině často determinují rozhodnutí úředníků v povolovacím procesu.

**Oddělení státní správy od samosprávy by fakticky vedlo také k výraznému zmenšení korupčního potenciálu,** který dnes rozhodování stavebních úřadů přináší. A to nejen pro samé úředníky, ale také pro politiky, kteří právě skrze „neformální vliv“ ovlivňují celý proces, a odpovědnost za něj přenáší zcela na úředníky stavebních úřadů. *„Zásadní rozpor vidíme v tom, že někdo (starosta) rozhoduje, a někdo jiný (úředníci stavebních úřadů) za to následně nesou odpovědnost. Skutečné oddělení státní správy a samosprávy by tedy bylo jedinou efektivní ochranou samotných úředníků v procesu jejich nezávislého a odborného posuzování a rozhodování,“* vysvětluje Tomáš Kadeřábek.

Obce se přitom rozhodně nemusí obávat toho, že by přišly o svůj vliv. Ze zákona jsou účastníky všech řízení a vyjadřují se v rámci samosprávních rozhodnutí. Svůj názor a vliv uplatňují při tvorbě a přijetí základního dokumentu v územním rozvoji – územního plánu. Ten je naopak zcela v jejich kompetenci. Oddělení státní správy a samosprávy by proto bylo logickým vyvážením a narovnáním vzájemného vztahu – ten je dnes nezdravě vychýlen ve prospěch samosprávy.

*„Shodujeme se s názorem odborníků, zástupců MMR a dalších relevantních skupin, že je nezbytné neprodleně připravit legislativní opatření, kterým dojde k oddělení stavebních úřadů od místních samospráv a vlivu politiků na ryze odborné a nezávislé správní rozhodnutí těchto orgánů,“* podotýká Kadeřábek.

## Pracovní skupina, teze, nový zákon

Asociace developerů je přesvědčena o tom, že by vláda České republiky, Ministerstvo pro místní rozvoj a další relevantní instituce **neměly ztrácet čas a měly by ihned začít pracovat na novém zákonu**. „Ačkoli se blíží parlamentní volby, neměla by se příprava zákona odsouvat – existuje principiální shoda na tom, že nový zákon je potřeba, a také teze, ze kterých by měl vyjít. Jeho další příprava by potom neměla být věcí politickou, ale ryze odbornou. Nemělo by se rozhodně s prací na ní otálet – protože obětí současného stavu jsou obyvatelé České republiky – protože jejich města stagnují, problémem je rozvoj infrastruktury, včetně důležitých dopravních staveb,“ uzavírá Kadeřábek.

### Když přemýšlíte o významu stavebnictví v ČR, aneb co jste možná nevěděli...



Stavebnictví je **2. nejdůležitější sektor ekonomiky**. Tvoří **5,8 % HDP přímo**, 15,7 % nepřímo.



**Zaměstnává 422 000 pracovníků** (8,3 % zaměstnanců v ČR) v přímých a 23 % v navazujících profesích.



Díky stavebnímu sektoru se ročně v rámci veřejných financí vybere **45 miliard korun na dani z příjmu fyzických osob, 45 miliard na dani z příjmu právnických osob, 94 miliard na sociálním pojistném, 87 miliard na DPH a spotřební dani. Celkem tedy 271 miliard korun!**



**Propad stavebnictví v ČR za posledních 5 let tvoří 50 %**. Zásadním způsobem brzdí českou ekonomiku.



**1 koruna** výdajů ve stavebnictví vyvolá v průměru zvýšení výdajů v celé ekonomice o **2,86** koruny.

KONTAKT:

**Tomáš Kadeřábek**  
Ředitel Asociace developerů, z.s.

---

**V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:**

Martina Beranová, +420 734 155 121, e-mail: [martina.beranova@benesgroup.cz](mailto:martina.beranova@benesgroup.cz)

### O Asociaci developerů:



Jedním z motivů pro vznik Asociace developerů- silné profesní organizace, kterou založilo třináct významných firem z oboru developmentu a stavebnictví je, aby pro development v České republice platila jasná pravidla. Dalším cílem je představit developery jako investory, kteří dle stanovených pravidel rozvíjí k tomu určené lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená i dalším developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.



Asociace developerů má aktuálně 25 členů a o přijetí dalších je právě nyní hlasováno. Chce být hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří konání Asociace ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají a i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.