

Co pro nás a na nás chystá firma Babiš & spol.

Author: Petr Bým | Published: 15.01.2014

Se snahou o vyšší efektivitu povolovacích řízení ve výstavbě - tu, pravda, deklarovala i řada předchozích vlád -, a to systémově, prostřednictvím legislativních novel, těsně souvisí i další cíl. Text „prosadíme racionální novelizaci EIA ... při zachování ochrany životního prostředí a neohrožení hospodářství České republiky“ sice lze vykládat různě, ale znalcům poměrů je zřejmé, že i tady by mělo jít o zrychlení a zjednodušení procesů. Ty bohužel ve své dnešní podobě mají nemálo much, třeba absenci některých lhůt pro vyjádření dotčených institucí. A se snahou vnést do výstavby více racionality by měl souviset i záměr konečně schválit nový zákon o památkové péči, byť jeho konečné znění lze dnes těžko odhadovat - tím spíše, že ochrana architektonického dědictví v české veřejnosti silně rezonuje.

Lepší zítřky stavařů

České stavebnictví je sektor, který se potýká s poklesem produkce už pět let, a ani jeho nejbližší perspektivy nevypadají bůhvíjak. Zatímco unijní země se už ze stavařského marasmu pomalu dostávají, Česko spolu se Španělskem jsou jediné země, kde má i letos pokračovat. O to více stavaři jistě ocení i další záměry budoucí koaliční vlády. Ta ve svém zatím neoficiálním programu do značných podrobností včetně způsobu financování deklaruje především a hlavně oživení výstavby dopravní infrastruktury. Podstatné nepochybně je, že i tady koalice cítí nutnost urychlit a zjednodušit přípravu projektů.

V rámci snahy omezit spotřebu energie se má značná pozornost věnovat i „masivnímu“ zateplování všech typů budov, což pro stavaře představuje další příležitost k výdělkům. Už méně obšírně pak koaliční smlouva ČSSD/ANO/KDU - ČSL mluví o využívání průmyslových a jiných úhorů (označované jsou obvykle jako brownfields, dikcí smlouvy „lidskou činností opuštěné a zdevastované plochy“) s důrazem na jejich ekologickou sanaci, ale bez zmínky či příslibu finanční podpory či daňového zvýhodnění, o kterém se u nás dlouho mluví.

Instituce beze změn?

Jakkoli se v budoucím vládním programu často mluví o legislativních opatřeních ve sféře výstavby, stranou jeho pozornosti víceméně zůstávají otázky institucionální. Konkrétně fungování systému stavebních úřadů, které mj. mají i personální potíže. Ze sedmi stovek jich sedmina má jen jednoho pracovníka a průtahy územních i stavebních řízení zjevně padají na vrub i této okolnosti. Kdesi v archívech Strakovky ostatně stále leží záměr někdejšího Nečasova kabinetu převést celý systém pod státní kuratel, a tedy vyjmout ho z působnosti samosprávy. Na příslušný dokument se v turbulencích doby dozajista pozapomnělo, ale není vyloučeno, že bude oprášen, zvláště pokud se nepodaří v nějaké racionální podobě schválit zákon o státní službě. Příliš úzký vztah mezi vedením obcí a „stavebními“ úředníky je totiž živnou půdou právě pro korupci. A tu koalice zatím jen verbálně považuje za jeden ze zásadních problémů Česka.

Bydlení bez problémů

Celkem v souladu s obsahem podzimní volební kampaně, budoucí koaliční vláda víceméně opomíjí oblast bydlení, resp. bytovou politiku - až na stručnou zmínku o výstavbě malometrážních sociálních a

startovacích bytů, a to ve spolupráci s obcemi a s financováním z unijních zdrojů. Mj. to znamená, že pro bytovou výstavbu je stále platným imperativem dokument z roku 2011 „Koncepce bytové politiky do roku 2020“. Ta je ale trochu bezzubá. Na jedné straně stanoví cíle (kvalita, dostupnost, podpora nájemního bydlení), ale na druhé nijak nedefinuje cesty a opatření, kterými se naplní.

Ať tak či onak, nějaké konkrétní přímé podpory se rezidenční development a bytový výstavba zjevně nedočkají. Zdá se, že bydlení dnes u nás není považováno za nijak zvláště problémovou oblast - a poté, co konečně zmizela trh deformující regulace nájmu, to snad i odpovídá realitě.

Kladivo na optimalizaci?

Nepochybně v souladu s proklamacemi Andreje Babiše o razantním zlepšení výběru daní souvisí přinejmenším dvě pasáže koaliční smlouvy. První, a ta se týká jen velkých, co do struktury košatějších firem, predikuje zavedení nové informační povinnosti pro platby do daňových rájů, jejíž porušení bude automaticky přinášet ztrátu daňové uznatelnosti takových nákladů. Druhá, která má univerzálnější ráz, je plán snížit limit pro hotovostní platby ze současných 15 000 na 10 000 eur. Tematicky s těmito cíly nepochybně souvisí i záměr „zprecizování a zpřísnění“ trestněprávní odpovědnosti právnických osob.

S proponovanou, dosti bohatou legislativní aktivitou budoucí vlády souvisí - pro leckoho možná trochu překvapivé - konstatování nedostatečnosti nového občanského zákona (NOZ). Koaliční partneři se k němu staví spíše negativně s tím, že už ovšem nemohou zabránit jeho účinnosti. Nedostatky NOZ přitom přičítají jak „způsobu projednání“, tak údajně malému prostoru pro přípravu na jeho aplikaci (Přesné znění NOZ i čas jeho uvedení do praxe jsou známy od února 2012!) Úmysl průběžně hodnotit fungování NOZ v praxi a podle potřeb jeho ustanovení novelizovat, lze nicméně považovat za užitečný. Totéž platí pro vůli budoucí vládní ekipy urychlit civilně-právní soudní řízení, opět prostřednictvím novely příslušného zákona.

Dietně optimistické výhledy

Poptávka po developerských produktech bude samozřejmě záviset hlavně na celkovém vývoji země. Nejde přitom jen o hospodářský růst. Nálady a očekávání zákazníků, tj. občanů i firemní sféry, jsou totiž dnes možná dokonce důležitější (ostatně už loni přes pokračující hospodářský pokles měl např. zájem o byty téměř „předkrizové“ rozměry). V tomto ohledu celý program trojkoalice a vůbec její vznik představují příznivou zprávu. Rostoucí veřejná nevole nad obstrukcemi, které její vládě staví do cesty Hrad, naznačuje, že společnost se ve své většině - byť jistě s příslovečnou českou skepsí - těší na vládu rozumnější, úspornější a vlídnější. Pokud se tyto naděje alespoň zčásti naplní, těžit z toho bude i development. Ten - konkrétně pražský - má ostatně ještě další želízko v ohni. V plném proudu jsou totiž přípravy na schválení nových „otépeček“ pro Prahu. Ta by pro komerční i veřejnou výstavbu v metropoli mohly být jakýmsi praktickým doplňkem celkově racionálnější „velké“ politiky, pro jejíž obsah by pro nejbližší léta měla být rozhodující právě koaliční smlouva.

Nejbližšími výhledy vybraných segmentů developmentu se bude zabývat první letošní diskusní setkání SF. To se pod názvem „Rok 2014: kanceláře, retail, hotely ...“ koná 22. ledna v pražském hotelu Adria (více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...i-22-1-2014/>).

Foto: Milda K, Martyn E. Jones, Herman Brinkman

15.01.2014 08:00, Petr Bým