

Glosář Evžena Korce: výstavbu bytů brzdí nesmyslná legislativa



Author: Petr Bým | Published: 13.02.2015

Složitost povolování staveb v České republice je v současné době mimořádně vysoká a je zatížená mnoha problémy. Jedním z největších je neexistence nového územního plánu pro Prahu. Územní plán, který by se měl také starat o nutnou zásobu pozemků k zástavbě, byl v Praze naposledy vytvořen v roce 2000 a byl koncipován na deset let. Předpokládalo se, že v roce 2010 bude schválen plán nový. Nedošlo k tomu a je otázkou, kdy nový plán bude schválen.

Výstavba potřebuje pozemky

Navíc nabídka pozemků v územním plánu musí být minimálně o dva řády vyšší, než je jejich skutečná potřeba pro realizaci staveb. Což v praxi znamená, že pokud územní plán nabízí k zástavbě sto pozemků, jen jeden z nich se reálně prodá a umožní tak realizaci nějakého projektu. Mnoho pozemků je totiž v územním plánu zablokováno stavebními uzávěrami, které jsou právě v Praze poměrně rozsáhlé. Na některých místech ještě navíc existuje navíc takzvaná podmíněnost staveb. Na pozemku tak lze stavět až poté, kdy na něm vznikne jiná „podmiňující“ stavba, například silniční komunikace. Developer ji sám vybudovat nemůže a tak musí počkat, až ji vybuduje město či stát, což trvá i desítky let.

Daně sem, daně tam

Dalším „bonusem“ pro developery od českých zákonodárců a zájemce o bydlení je uvalení daně z přidané hodnoty na pozemky pod stavbami (platí od ledna 2014). U bytů, jejichž obytná plocha nepřekročila 120 metrů čtverečních (takzvané sociální bydlení), došlo k daňovému zatížení pozemků 15 %, u bytů s větší rozlohou to je 21 %. Nárůst se následně odráží i v konečných cenách většiny bytů o dvě až tři procenta.

Další hrozba z daňových hrátek našich politiků je však před námi. Kvůli zpřesnění definice stavebního pozemku se stát chystal uvalit 21% daň na všechny stavební pozemky, a to od ledna 2015. Po zásahu Senátu nakonec sice byla účinnost tohoto opatření o rok odložena, ale jak vše dopadne, zatím nikdo neví. Pokud však změna projde, dotkne se především těch, kteří kupují parcely pro domy. V důsledku nového zdanění podraží průměrná parcela pro stavbu rodinného domu v Praze o rozloze 800 metrů čtverečních zhruba o

jeden milion korun. Lze tak očekávat, že od prvního ledna 2016 dojde k zamrznutí výstavby rodinných domů v Česku.

EIA - kyselá třešnička na konec

Třetím problémem pro developery je novela zákona o EIA neboli o posuzování vlivů na životní prostředí. Proces EIA prošel v poslední době několika úpravami a při poslední novele se oproti původnímu návrhu dospělo u některých jeho ustanovení k částečnému změkčení. Za pozitivní považuji zmírnění ustanovení, že samotné podání žaloby proti závěru zjišťovacího řízení nemá automaticky odkladný účinek a o odkladu budou rozhodovat soudy. Velkým nedostatkem však je, že bytová výstavba nebyla z procesu EIA vyloučena.

Neméně závažnou překážkou pro developery je, že se v celém tomto procesu je příliš mnoho subjektů, které se k němu mohou vyjadřovat. Proces EIA ovšem přináší závěry například toho typu, že by se měl vedle nového bytového areálu vytvořit rybník kvůli tomu, že se v okolí mohou nacházet žáby, nebo že by bylo vhodné postavit pětimetrovou protihlukovou zeď. Až do současnosti měly tyto závěry charakter pouhého doporučení a téměř nikdy je stavební úřady do podmínek územního rozhodnutí nedávaly. Ted' budou závazné, což stavby významně zdraží a zpomalí.

Zjednodužit!

Pokud si vše dáme dohromady, zjistíme, že developeři, aby mohli začít budovat projekt, o který je mezi lidmi zájem, musejí místo jednoho kroku udělat hned tři a značně komplikované. Sloučení územního rozhodnutí, stavebního povolení a procesu EIA do jednoho řízení a jednoho rozhodnutí se zdá být jasnou a logickou cestou, jak vzrůstající rozpaky z nedostatku levných bytů v budoucnu řešit. Nyní je však otázkou, kdy začnou zákonodárci celý problém řešit a zabrání tak možné budoucí krizi na stavebním trhu.

Autor je majitelem a ředitelem developerské společnosti Ekospol.

13.02.2015 08:00, Petr Bým