

Summit architektury a rozvoje: Výnos z daní by měl směřovat městům a obcím, ve kterých se staví

Praha, 26. 9. 2019 – Ze současné stavební paralýzy vyvede zemi a Prahu jen spolupráce všech aktérů rozvoje – státu, města a soukromých investorů, shodli se účastníci dnešního Summitu architektury a rozvoje. Ten již tradičně uspořádalo Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) v Obecním domě. Podzimní velká odborná konference, na které se sešli hlavní představitelé státní správy a samosprávy se zástupci odborné a podnikatelské veřejnosti, přinesla tolik potřebnou diskusi o rolích jednotlivých stran a nastavení jasných a transparentních pravidel pro všechny.

Tématem, o kterém se hojně diskutovalo, byl vedle aktuální rekodifikace stavebního práva a bytové krize ve velkých městech také současný systém rozdělení výnosů z daní z nové výstavby, které nepřinášejí téměř žádné výhody tam, kde se staví. Dostupnosti bytů pro občany by pomohlo zlepšit snížení DPH z 15 na 10 procent u nových bytů, a pokud by obce dostaly více prostředků na výstavbu potřebné veřejné infrastruktury, snáze by se vyrovnávaly s odmítavým postojem veřejnosti a tzv. sousedským (NIMBY) efektem.

Je třeba legislativní revoluce

Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová publiku představila aktuální stav příprav očekávaného nového stavebního zákona. Její úřad v tuto chvíli pracuje na paragrafovém znění, které by mělo na přelomu listopadu a prosince putovat do resortního připomínkového řízení a v zimě by jej již mohla schvalovat vláda. „*Základním mottem rekodifikace, která by měla povolení staveb zjednodušit a zrychlit, je, že investor nemůže žít až deset let v nejistotě, jestli bude moci stavět, nebo ne,*“ uvedla ministryně.

Velké změny si podle ní žádá už ta skutečnost, že se fenoménem současnosti stala tzv. systémová podjatost, která paralyzuje stavby po celé republice. Zároveň na 25 procentech stavebních úřadů pracuje jen jeden úředník a ten je nezastupitelný. Když ten onemocní, stavební úřad je prostě zavřený. Ještě než začne platit nový stavební zákon, považuje ministryně Klára Dostálová za potřebné, aby byla zavedena takzvaná fikce souhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu. Vláda by ji měla projednat ještě na podzim. „*Dodržování lhůt je alfa a omega zrychlení,*“ uvedla ministryně.

Fikce souhlasu je vedle zjednodušení projektové dokumentace opatřením, které by pomohlo urychlit neúměrně dlouhé povolení staveb i podle Dušana Kunovského, člena SAR a předsedy představenstva Central Group. „*Nová výstavba je ve velkém ekonomickém zájmu státu, získává z ní mnoho desítky miliard korun ročně. A mohl by výrazně více, kdybychom se dokázali vymanit z legislativní pasti a úřady dodržovaly správné lhůty,*“ řekl Dušan Kunovský. Je třeba si podle něho uvědomit, že z každého nového prodaného bytu v Praze získává stát na daních kolem jednoho milionu korun.

Rozdělení daní z výstavby je nespravedlivé

Jako další problém vidí Dušan Kunovský to, že jen minimum z daňových výnosů směřuje k městům a obcím, kde se staví. Přitom právě ony nesou největší zátěž spojenou s novou výstavbou, ať už se jedná o dopravní a technickou infrastrukturu nebo občanskou vybavenost typu školy a školky. *„Opravdu se není čemu divit, že se městské části nové výstavbě často brání, když nemají dost peněz. Stává se tak zátěží pro jejich občany. Spravedlivější přerozdělení těchto daní by pomohlo řešit i bytovou krizi,“* dodal Dušan Kunovský.

„Pokud obec realizuje nový projekt, tak jedinou přímou daní, která přijde do jejího rozpočtu, je daň z nemovitostí,“ doplnil Pavel Kliment, člen SAR a partner KPMG. Ostatní daně jsou přerozdělovány různými klíči, na které v podstatě realizace nového projektu nemá významnější dopad. *„Takže je otázka, zda by nebylo prospěšné, aby obce, které nesou hlavní zátěž u nových projektů, nesly také větší proporcí benefitu ve formě podílu na souvisejících daních,“* shrnul Kliment. Zároveň ukázal, že u DPH na novou bytovou výstavbu aplikuje většina okolních států snížené sazby v různé intenzitě, nižší sazbu než Česká republika (15 procent) mají například Polsko s osmi procenty nebo Maďarsko s pěti procenty, kde vlády chápou DPH jako jeden z nástrojů zpřístupnění bytů obyvatelům.

Zprůchodnit zaseknuté povolování staveb by také mohla chystaná elektronizace stavebního řízení. O té mluvil poslanec ODS Martin Kupka, který se na její přípravě podílí. *„Pevně věřím, že se podaří rychle v Poslanecké sněmovně projednat potřebnou legislativu a že to bude výrazně rychlejší než komplexní komplikovaná rekonstrukce. Digitalizace může být cesta, jak významně urychlit celé správní řízení a vytvořit v České republice prostředí, kde bude prostě jednodušší stavět,“* uvedl Martin Kupka. Jak dodal, digitální služba není dobrá vůle státu, ale právo občana. Martin Kupka věří více ve sjednocení úředníků pod jednu elektronickou střešou prostřednictvím Portálu stavebníka než v integraci do jedné kamenné budovy.

Může jít Praha rozvoji naproti?

Praha by mohla jít rozvoji naproti sama a hned tím, že by jednoduchou změnou statusu města zřídila Hlavní stavení úřad, o čemž pohovořila radní pro legislativu Hana Kordová Marvanová. Ta již připravila koncepci Hlavního stavebního úřadu, který by povoloval velké stavby, zatím se ale pro tuto myšlenku nepodařilo najít shodu ani v koalici. Proti se staví i někteří starostové. *„V tuto chvíli máme novelu statutu připravenou, ale na zastupitelstvo ji předkládat zatím nebudeme. S představiteli městských částí svoláme poradu, kde se budeme snažit najít nějaký kompromis,“* uvedla Hana Marvanová.

Podporu Hlavnímu stavebnímu výboru nicméně vyjádřil Patrik Nacher za ANO. *„Pokud si dobře vzpomínám, ve volební kampani všichni nebo téměř všichni kandidáti slibovali, že vznikne jeden stavební úřad, který se zaměří na velké stavby, zjednoduší výstavbu v Praze a zároveň nastaví transparentnější rozhodování,“* připomněl Patrik Nacher. *„Jsem připraven tvrdě podpořit Hlavní stavební úřad, ale říkám, že se musí postupovat opatrně, aby se povolovací řízení ještě více nezkomplikovala. Typově by měl takový úřad*

začít řešit liniové stavby, u kterých by se nastavila jeho struktura a pravidla fungování," reagoval místostarosta Prahy 9 a městský zastupitel za ODS Tomáš Portlík.

V tuto chvíli je podle něho třeba dále schvalovat změny územního plánu především na brownfieldech a nastavit jasná a transparentní pravidla pro to, jak by měli investoři přispívat na potřebnou veřejnou infrastrukturu vyvolanou výstavbou. „My nabízíme příspěvky do fondu veřejných investic. Adekvátní částka by podle nás byla 500 korun za metr čtvereční. Je třeba ale také říci, že zřízení fondu musí předcházet jasné pojmenování role investora, městské části a města. A v situaci, kdy trvá povolování obyčejného bytového domu v Praze často i více než deset let, také samozřejmě zrychlení těchto procesů,“ řekl Dušan Kunovský.

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je pracovním think-tankem odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Je to spojení lidí, kterým není lhostejná dlouhodobá paralýza stavebního rozvoje naší země. Členy tohoto think-tanku pojí společný názor, že **naše země nemůže žít jen ze své minulosti, ale že se musí rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku**. Proto se chtějí k problémům aktivně vyjadřovat a společně se pokusit změnit věci k lepšímu.

Summit architektury a rozvoje je určen pro zhruba 700 hostů, z toho 200 zvaných vedoucích představitelů z řad samosprávy, státní správy, odborníků a investorů. **Kompletní program včetně videa, fotografií a zvukové nahrávky najdete na nových webových stránkách Sdružení pro architekturu a rozvoj www.arch-rozvoj.cz.**