



Klára Dostálová
ministřyně pro místní rozvoj

Datum

16. 2. 2018

Číslo jednací

4759 / 2018 - 82

Vážený pane poslanče,

v rámci ústních interpelací jste se na mne obrátil s dotazem, který se týká problematiky vysokých cen bytů a vysokých nájmů v hlavním městě Praze oproti zbývajícím částem republiky. Dle Vašeho názoru špatná situace na trhu bytů souvisí se stavebnictvím, proto navrhuje legislativní řešení, které by vedlo k rychlejší a jednodušší výstavbě bytů, spočívající ve zjednodušení postupů řízení podle stavebního zákona.

K danému tématu jsme se spolu již osobně setkali 29. ledna 2018, a věřím, že ke spokojenosti obou jsme si všechno vyjasnili.

Ráda bych k dané problematice znovu uvedla:

Dne 31. 7. 2017 byl ve Sbírce zákonů č. 82/2017 zveřejněn zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Cílem novely stavebního zákona, která nabyla účinnosti dne 1. ledna 2018, bylo zjednodušit a zefektivnit proces projekční přípravy, umísťování, povolování a užívání staveb. Nicméně novelou stavebního zákona bylo možné dosáhnout pouze dílčích změn v právní úpravě. Pokud má být dosaženo podstatného zrychlení, zefektivnění a zjednodušení přípravy staveb a jejich realizace, lze uvažovat pouze zcela o nové právní úpravě, tj. o novém stavebním zákoně, který by upravoval zásadní změny nejen v procesech vedených podle stavebního zákona, ale i zásadní změny úpravy dalších souvisejících zákonů.

Ministřyně pro místní rozvoj Karla Šlechtová předložila v září loňského roku Vládě ČR pro informaci materiál „Základní teze rekodifikace veřejného stavebního práva“. Materiál představuje významný dokument, který identifikuje problémové oblasti současné úpravy veřejného stavebního práva s cílem podstatně zrychlit a zjednodušit přípravu a realizaci stavebních záměrů.

Na úseku územního plánování teze identifikují, na jaké nové výzvy bude muset reagovat územní plánování, na jaké oblasti by mělo v budoucnu klást větší důraz, jaké nástroje územního plánování a jejich způsob projednání a schvalování by měly být prověřeny, či co je třeba řešit v souvislosti s rozšiřováním informačních technologií v územním plánování.

V oblasti územního rozhodování a stavebního řádu identifikují teze klíčové problémy, které bude třeba v budoucnu řešit, a to jak v oblasti procesního stavebního práva, tak i práva hmotného, tzn. prověřit kompetence jednotlivých správních orgánů, postupy pro rozhodování o stavbách i obecné požadavky na výstavbu.

Pro zásadní zjednodušení a zrychlení přípravy realizace stavebních záměrů v České republice tedy nepostačí jen zcela nový stavební zákon. Při úvahách ohledně nové právní úpravy územního plánování a stavebního řádu je třeba mít na zřeteli, že k dosažení zásadní a razantní změny musí jít o komplexní soubor legislativních, organizačních, personálních a rozpočtových opatření, kdy při absenci některého z nich nebude dosaženo zamýšleného cíle, tj. podstatného zjednodušení a zkrácení přípravy staveb při zachování ochrany veřejných zájmů a práv dotčených osob.

Pokud jde o kritiku, které v poslední době čelilo Ministerstvo pro místní rozvoj v souvislosti se zveřejněním publikace „Doing Business“, Světové banky, kde se Česká republika v indikátoru „vyřízení stavebního povolení“ umístila na 127. místě ze 189 posuzovaných zemí, je nutné dodat, že toto umístění bylo z toho důvodu, že podle publikace musí investor v České republice pro získání stavebního povolení učinit 21 kroků podle různých zákonů, z toho podle stavebního zákona pouze 3 – vyřídít umístění, povolení, kolaudaci. A novela přináší rozšíření možnosti spojit umístění a povolení v jeden krok.

Jak již bylo uvedeno, všeobecná kritika zdlouhavé přípravy staveb se vždy soustředí na stavební zákon, který z pohledu investora představuje konečnou fázi povolovacího procesu. Je třeba si však uvědomit, že stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Takových zákonů, které tvoří tzv. „právní okolí“ stavebnímu zákonu je více než 45. Z toho je patrný velký počet dotčených orgánů. Ke zjednodušení a zrychlení povolovacích řízení by bezesporu pomohlo upřesnění působnosti dotčených orgánů, zaměření obsahu závazných stanovisek důsledně na ochranu veřejných zájmů a zpřesnění součinnosti stavebních úřadů a dotčených orgánů. Ačkoliv se činnost dotčených orgánů projeví nejvíce u umístování a povolování stavebních záměrů, je jejich právní úprava mimo působnost Ministerstva pro místní rozvoj. Problematika dotčených orgánů představuje závažný letitý problém. Vláda ČR svým usnesením č. 828 ze dne 21. září 2016, kterým schválila návrh zákona, kterým se měnil stavební zákon, současně uložila ministrům pro místní rozvoj, životního prostředí, průmyslu a obchodu, dopravě, zemědělství, zdravotnictví, kultury, obrany, vnitra a spravedlnosti, aby zanalyzovali při přípravě právních předpisů, které se dotýkají územní přípravy, umístování a povolování staveb možnosti zjednodušení a navrhovali konkrétní úpravy právních předpisů za účelem dosažení jednotné formy úkonů všech dotčených orgánů vstupujících do pořizování územně plánovacích dokumentací a povolovacích řízení, za účelem posílení vzájemné koordinace a v důsledku redukce související administrativní zátěže.

Za účelem zahájení diskusí o rekodifikaci veřejného stavebního práva bylo rozhodnutím ministryně zřízeno Kolegium ministryně jako poradní orgán, který sdružuje zástupce podnikatelské sféry a zástupce Asociace krajů České republiky, a je platformou pro odbornou diskusi nad koncepčními otázkami připravované rekodifikace veřejného stavebního práva.

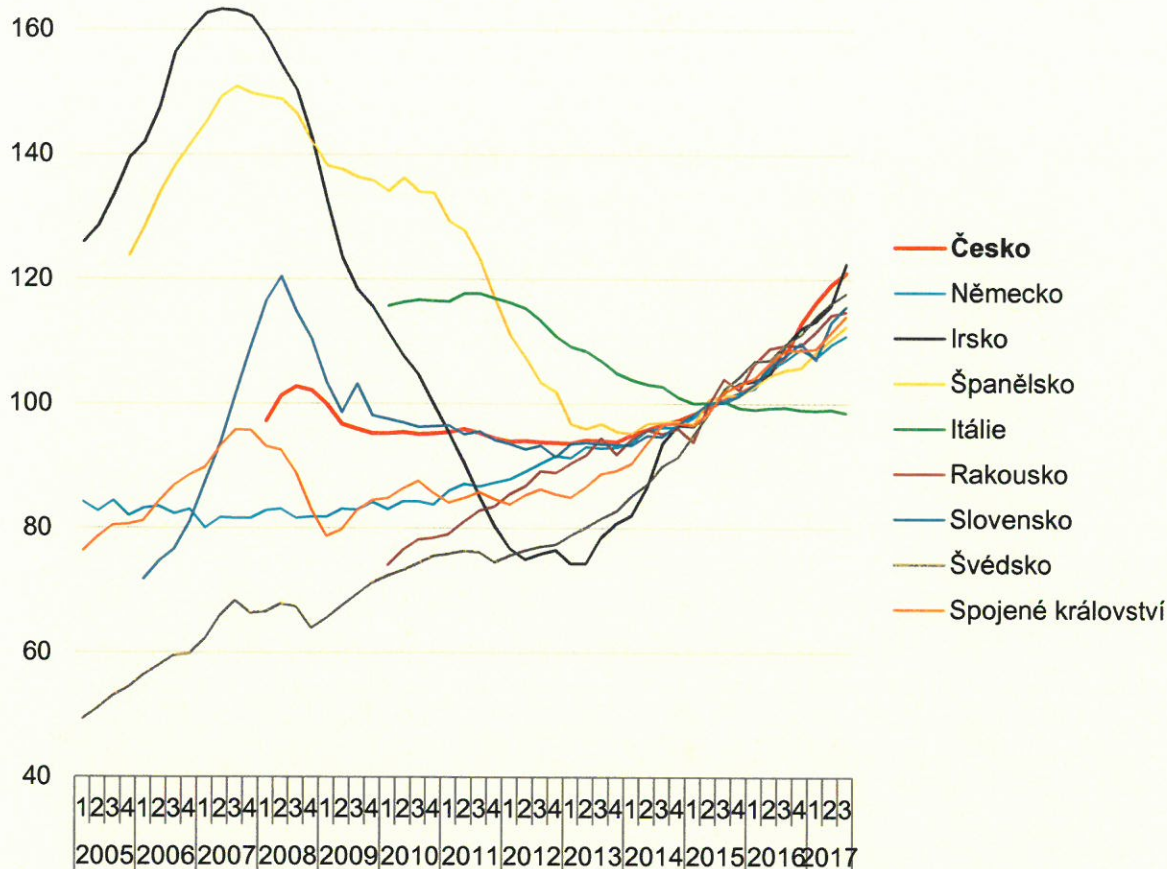
Současně se připravuje zřízení pracovních skupin, jejichž účelem by měla být v úvodní fázi příprava rozborů a analýz jednotlivých oblastí veřejného stavebního práva.

Pokud jde o problematiku bytů, jejich ceny v ČR zaznamenaly od roku 2000 zvýšení tempa růstu již třikrát. Poprvé v roce 2003 před vstupem do Evropské unie a podruhé v roce 2008 v souvislosti s realitním boomem v mnoha evropských zemích. Nynější fáze růstu začala v roce 2014. Od té doby ceny nemovitostí nepřetržitě rostou, a dokonce již překročily svá historická maxima.

V rámci EU však nejde o nic mimořádného – o ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků se v dalších evropských zemích vyvíjejí (s výjimkou Itálie) obdobně. Za hlavní příčinu lze považovat ekonomický růst, optimistická očekávání a nízké úrokové sazby hypoték.

Tento vývoj ilustruje následující aktuální graf Eurostatu, který uvádí vývoj indexu cen bytů a domů ve vybraných evropských zemích od roku 2005 do 3. čtvrtletí 2017 v porovnání s rokem 2015.

House Price Index (HPI) ve vybraných zemích EU (2015 = 100)



Zdroj: Eurostat (poslední aktualizace 18. 1. 2018).

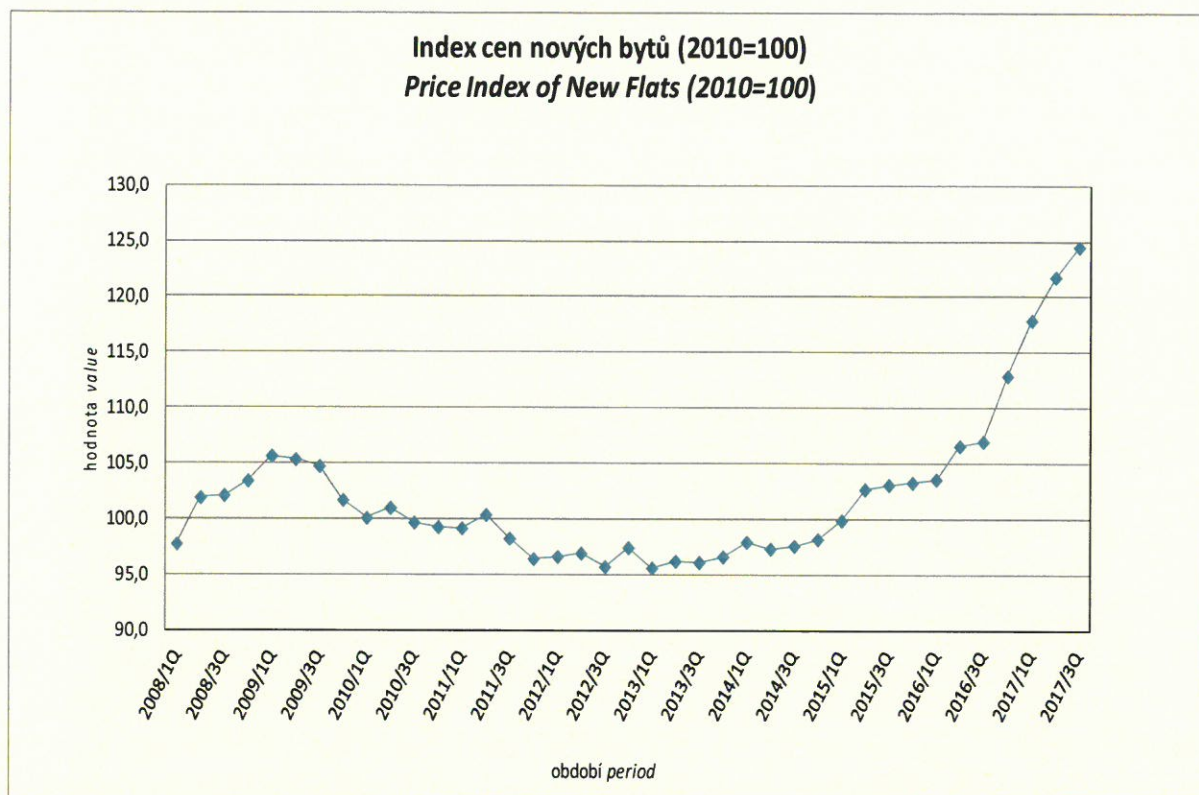
V ČR k uvedeným faktorům na straně poptávky přistupuje i přetrvávající prioritizace vlastnického bydlení v porovnání s bydlením nájemním. V Praze hraje roli, kromě silné poptávky podpořené růstem ekonomiky a reálných mezd, její atraktivita, dorovnávání cenové úrovně v západních metropolích a nákupy bytů jako podnikatelských projektů, například na pronájem přes Airbnb. K tomu přistupuje na druhé straně silný faktor nedostatečné nabídky bytové výstavby v důsledku její nízké intenzity, kde hrají roli dlouhé povolovací procesy stavebního řízení.

Růst cen v Praze tak překračuje míru, již by šlo brát vzhledem k vývoji příjmů a úrokových sazeb za přijatelnou. Guvernér ČNB Jiří Rusnok například uvádí, s odkazem na výzkum, že nadhodnocení cen bytů v Praze a v dalších velkých městech nad přijatelnou míru lze odhadnout na 10-15 procent.

Kvůli rostoucí ceně novostaveb roste zájem kupců o starší byty. To se projevuje i na nájemném, které též zdražuje.

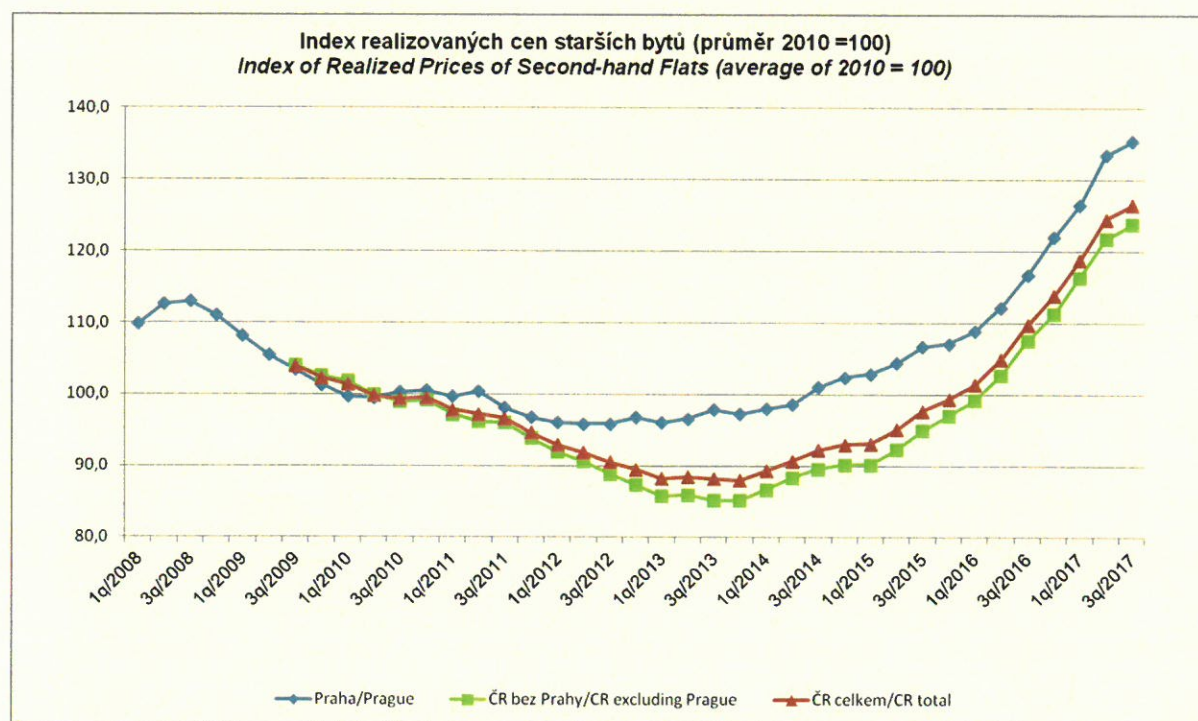
Vysoká tempa růstu cen jak nových, tak starších bytů v Praze zejména v posledních dvou letech ilustrují následující dva grafy Českého statistického úřadu. Vyplývá z nich, že vyšší dynamiku vykazují ceny starších bytů.

Index cen nových bytů v Praze (2010 = 100)



Zdroj: ČSÚ (zveřejněno dne 14. 12. 2017)

Index realizovaných cen starších bytů v Praze a v ČR (průměr 2010 = 100)



Zdroj: ČSÚ (zveřejněno dne 14. 12. 2017)

Za dosavadním prudkým růstem cen stojí přetrvávající převis poptávky nad nabídkou. Stagnace pražského realitního trhu zejména v Praze v důsledku dlouhých procesů povolování staveb bezesporu prohlubuje nesoulad mezi nabídkou a poptávkou, což posiluje cenový růst. Nicméně ten je důsledkem celého komplexu mnoha faktorů jak na straně poptávky, tak na straně nabídky. Jeho příčiny nelze redukovat pouze na problémy stavebního řízení.

S pozdravem



Vážený pan
Mgr. et Mgr. Jakub Michálek
poslanec PSP ČR
Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR
Sněmovní 4
118 26 Praha 1 - Malá Strana