

Právo a development

SVĚT, LEGISLATIVA A REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ SE STÁVAJÍ STÁLE KOMPLEXNĚJŠÍ I V OBLASTI NEMOVITOSTÍ. EXISTUJE VŠAK I ŘADA DOBRÝCH ZPRÁV, KTERÉ NÁM DÁVAJÍ ŠANCI NA TO, ABY SE DEVELOPERŮM A JEJICH ZÁKAZNÍKŮM ŽIVOT ZJEDNODUŠIL A MOHLI SE SOUSTŘEDIT NA TO HLAVNÍ, TEDY NA PRODUKT A JEHO KVALITU, NIKOLI NA PROCESY A PŘEKÁŽKY NA CESTĚ.



FOTO: KINSELLAR

Green Deal představuje pro developery hrozbu i příležitost.

Ambicí tohoto článku je shrnout některé aktuální právní problémy, které trápí developery i jiné stavebníky, investory a samozřejmě jejich poradce při přípravě a výstavbě nemovitostních projektů v Česku. Shrnuji nejen problémy minulé, ale i ty současné a budoucí. Některá témata jsou setrvalá jako smrt a daně, v některých jsme se, doufám, posunuli dál (stavební zákon!). Některé z problémů jsou řešitelné, jiné ale ne – jsou neoddelitelnou vlastností systému, v němž se pohybujeme. Snad bude tento příspěvek dobrým odpichem k zamyšlení a diskusi.

NEDOSTATEČNÝ INSTITUCIONÁLNÍ RÁMEC

Nejdříve zmíním problém, který začíná v politicko-společenské rovině, ale projevuje se i v té právní. Není možná tak do očí bijící, ale podle

mého názoru je zcela zásadní: chybějící důvěra a spolupráce.

Developeri nejsou mašiny na peníze, ani bezohlední podnikatelé jdoucí za svým ziskem bez ohledu na následky. V naprosté většině chtějí vytvořit produkt, který bude nejenom dobře prodejný a přinese zisk (a tak je to správně), ale také produkt, který přetrvá. Objekt, budovu, architektonický výtvar, který nějakým způsobem obohatí prostor. Tentýž zájem by měli mít i občané, města, obce a jejich politické reprezentace. Ti všichni si musí být tohoto sdíleného zájmu vědomi a pracovat na něm.

Právě nedostatek spolupráce je problém, s nímž se často setkáváme. Je dán jednak nepochopením vzájemných motivací a nedůvěrou; na straně politických reprezentací leckdy také nezkušeností v problematice developmentu. Avšak hlavním předpokladem pro jeho trvání je nedostatečný institucionální rámec podporující prostředí, ve kterém by se spolupráci dařilo, místo aby byla sankcionována.

Municipalitám chybí motivace podnikatele podporovat. Mám-li jmenovat jeden velký důvod, tak je to špatné rozpočtové určení daní – to, že část daně z příjmu právnických osob neplyne přímo do rozpočtu obce, kde firma působí. Navíc – poslední dvě desetiletí se v rámci boje za transparentci a proti korupci dosáhlo víceméně toho, že veřejný sektor, obce a města se soukromými podnikateli v oblasti rozvoje a výstavby (ale nejen tam) spolupracují čím dál tím méně (až na světlé výjimky).

Právě nedostatek spolupráce je problém, s nímž se často setkáváme.

NEŠTASTNÁ A NEPŘÍJEMNÁ ATMOSFÉRA

Důvodem, proč se leckdy politici a úředníci v podstatě obávají takové spolupráce, je nešťastná a nepříjemná atmosféra, která se vytvořila ve vztazích s veřejným sektorem. Automaticky se předpokládá, že soukromí podnikatelé se budou snažit veřejnou správu upláctet, a naopak, že ta si o korupci bude říkat. Obojí je nesmysl. Takové věci se samozřejmě stávají, ale nikdy to nebylo