

většinové a situace se v průběhu posledních dvou třetiletí neustále zlepšuje.

Ve své praxi samozřejmě vidím, jak často se lokální politici střetnou s nařčeními, útoky a trestními oznámeními, které končí skvrnou na pověsti, dlouhotrvajícím procesem a finanční ztrátou a velmi častým závěrem, že se nic trestného nestalo. Bohužel se v Česku řeší problémy, které, existují-li, patří do oblasti práva civilního, extremisticky podáním trestního oznámení. A orgány činné v trestním řízení si pak v ekonomických věcech v podstatě nejsou schopny s těmito problémy efektivně poradit.

Zde padá hanba i na orgány činné v trestním řízení, především na státní zastupitelství. To případy často nefidí a nerozhoduje, ale nechává věci běžet a vyhnít, s ignorováním rozhodnutí v precedentních kauzách, a zbytečně šikanuje desítky zastupitelů.

CHYBÍ PŘÍPRAVA PROSTŘEDÍ I KVALIFIKOVANÍ PORADCI

Jiný problém na straně municipalit je v rovině manažersko-právní: nedostatečná dlouhodobá metodická příprava území tak, aby bylo vhodné pro projekty a vznikla jasná představa o stavebním rozvoji obce. Nedostatek nových bytů a bytových projektů je způsoben přesně tím.

Kapacita pro výstavbu by se nakonec našla, ale příprava projektů trvá dlouho, a hlavně se na ní systematicky nepracovalo v rámci územního plánování a regulačních plánů. Obcím chybí vědomí toho, že za rámec podnikání v obci je odpovědná obec sama a její politická reprezentace a že kvalitní příprava prostředí a území je podmínkou kvalitních výstupů.

Měštům také chybí kvalifikovaní poradci, resp. je nepoužívají. Samozřejmě existují výjimky, ale je jich málo. Municipality nepoužívají firmy, které jsou schopné inženýrsky, projekčně, stavebně, architektonicky, právně i finančně připravit projekty tak, aby fungovaly a aby lákaly developery právě tím, že jim vytvoří dobrou příležitost pro dosažení přiměřeného zisku.

Zakopaný pes je i v zadávání veřejných zakázek na takové služby – nejlevnější poradce bývá leckdy po sečtení všech přínosů ten nejdražší, nikdy ale nebývá nejlepší. Zadavatelé musí pochopit pravdu anglického přísloví „If you pay peanuts, you get monkeys“.

DAŇOVÉ OTÁZKY

V daňové oblasti jsou dvě developerům „nejbližší“ daně daň z nabytí nemovitostí a daň z nemovitostí. Daň z nabytí nemovitostí byla před nedávnem zrušena. Byť to bylo spíše politické gesto bez velkého významu pro

Municipalitám chybí motivace podnikatele a developery podporovat.

developerský trh, můžeme snížení daňové zátěže obecně přivítat (samozřejmě nikoli z pohledu státního rozpočtu).

Daň z nemovitostí zatím není problémem trápícím developery, ale je to spíše příležitost některé problémy řešit nebo jiné vytvořit. Doufejme spíše v to první. Daň z nemovitostí nákladově zatím nikoho moc nezatěžuje. Stala se však předvolebním tématem – jednou jako nástroj na trestání vlastníků nemovitostí, jindy jako cesta pro další rozvoj obcí.

Pravda je někde napůl. To, že se daň z nemovitostí dosud nevyužívala takovým způsobem, jakým by to její institut umožňoval, je pravda. Je ale nástrojem pro regulaci v obcích, který se však nesmí obrátit v nástroj trestní a sankční.

Může umožňovat zastupitelům podporu rozvoje obcí a měst tak, aby byl v souladu se zájmy občanů i s územně plánovací dokumentací. Může přiblížit zájmy podnikatelů i developerů v obci se zájmy obcí, když dá obcím příležitost těžit z aktivit na jejich území. I to bude obce motivovat k systémovému plánování a podpoře dobrých developerských projektů – ať už jde o podnikatelské zóny, kancelářské budovy, hotelové objekty nebo výrobu.

ZNÁMÝ PROBLÉM V PODOBĚ STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nyní problém všem známý – stavební zákon. V současné době se nachází ve zcela nevyhovujícím stavu, a to především kvůli komplikovanosti, délce a nepraktičnosti stavebního řízení. Nejde jen o zákon sám, ale o celé mikroklima, které se vytvořilo propojením na ostatní právní předpisy

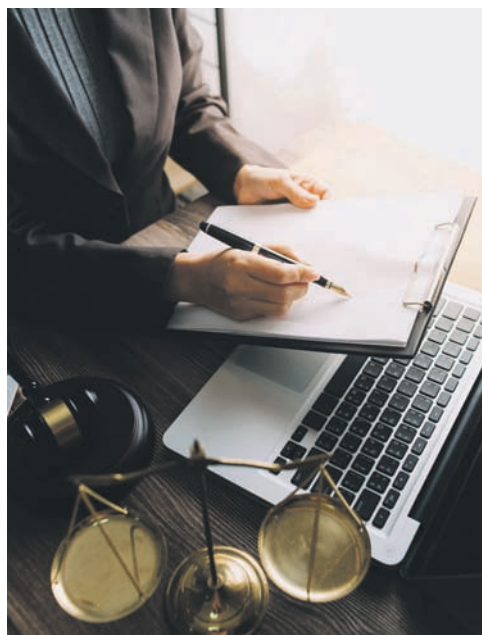


FOTO: SHUTTERSTOCK

Měštům také chybí kvalifikovaní poradci, resp. je nepoužívají.