

(vynětí ze zemědělského i lesního půdního fondu, ochrana přírody a krajiny, ochrana ovzduší, zákon o odpadech atd.).

Naštěstí tento článek píšu poté, co byl finálně schválen nový stavební zákon, který bude během následujících 18 měsíců platit. Mnoho věcí je třeba udělat – prováděcí předpisy, úpravy předpisů souvisejících, praktické a administrativní záležitosti jako přípravy vytvoření státní stavební správy, zajištění financování, zajištění dodatečných personálních kapacit atd. To všechno je ale zpráva dobrá a přes nevyhnutelné dětské nemoci představuje nezpochybnitelný krok vpřed. Proč tomu tak je?

Stávající stavební zákon má řadu vad a zkusme si jen pár z nich zde říci. Je to dvojstupňovost řízení (územní rozhodnutí / stavební povolení), která je v části staveb zbytečnou komplikací a v kombinaci s komplexitou správního řízení včetně soudního přezkumu vedla ke zcela nepřiměřené délce povolovacích procesů. Dále pak nejednotnost a nedostatečné metodické řízení dnešních stavebních úřadů: vytvoření státní stavební správy, jednotná metodika a jednotné řízení po vzoru například katastrální správy přinese po uvedení do praxe jednoznačné benefity.

Dalším případem je množství výjimek, třeba řada specializovaných stavebních úřadů. I jejich takřka úplná eliminace povede ke zjednodušení a zpřehlednění stavebního řízení. Pomůže rovněž vytvoření dlouhodobé systémové nezávislosti stavební správy na obcích. Spřízněnost s místní politickou reprezentací mohla být pro obce někdy

Některá témata jsou setrvalá jako smrt a daň, v některých jsme se, doufám, posunuli dál (stavební zákon!).

přínosem, ale ve většině případů vytvářela spíše problémy. Zbavíme se tak problémů se systémovou podjatostí, z níž se v posledních letech stalo pro developery i obce velké téma.

Fakt, že povolování staveb bude nyní v rukou samostatného státního úřadu, a to takřka výlučně, a ostatní státní a jiné orgány budou zasahovat do tohoto řízení více omezeně než doposud, povede obecně k zpřehlednění a zlepšení stavebního řízení. Cílem stavebního zákona je konečností povolování staveb, ne jejich znemožňování. To je cesta, kterou se musíme ubírat, samozřejmě za dodržení oprávněných zájmů všech osob.

POSTCOVIDOVÝ RŮST CEN STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ

Dalším problémem trápícím developery je postcovidový růst cen stavebních materiálů, který zasáhl do běžících projektů a ovlivňuje investiční rozhodnutí do budoucna. Růst cen byl způsoben jak snižováním produkce stavebních materiálů během pandemie, tak i následným boomem stavebních prací a výjimečným nárůstem poptávky. Tento problém bude asi jen střednědobý, ale dlouhodobě přetrvá dopad covidu do světových dodavatelských řetězců. Je potřeba správně strukturovat dodavatelské smlouvy i smlouvy o dílo tak, aby developři, zde v pozici zákazníků, byli férově ochráněni před volatilitou cen a termínů, za kterou neodpovídají.

Rovněž je důležité zamyslet se nad systémem řízení projektů a řízení stavby a pokud možno používat projektový management – a samozřejmě plánovat alternativní řešení během přípravy stavby. Nezbytné je také připravovat projekty tak, aby docházelo k minimu změn během provádění stavby, které samozřejmě v případě nedostatku stavebních materiálů stavbu jak prodraží, tak prodlouží.

Řešením tohoto problému nebude nic jiného než dobrá a kvalifikovaná příprava.

TÉMA UDRŽITELNOSTI SE TÝKÁ I STAVEBNICTVÍ A DEVELOPERŮ

Nakonec chci zmínit dekarbonizaci a politiku Green Dealu. Většina lidí doposud vnímá tuto problematiku úzce zaměřenou na otázku ekologie, životního prostředí, případně energetiky. Tak tomu není, implementace dekarbonizačních cílů se dotkne v podstatě všech sektorů ekonomiky a téměř všech občanů a firem ve státě. Větší či menší měrou. A nebudou to pouze rostoucí ceny energií nebo jejich případný nedostatek. Velmi dobře je to vidět na změnách popsanych v legislativním balíčku „Fit For 55“, který zahrnuje řadu oblastí – od zemědělství,



FOTO: KINSELLAR

Kamil Blažek, partner mezinárodní advokátní kanceláře Kinstellar v Praze a předseda Sdružení pro zahraniční investice