SAR
SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

10 doporučení pro novou sněmovnu a vládu

Jak podpořit novou výstavbu a zajistit dostupné bydlení

1 Nový stavební zákon je nezbytný, měl by se však upravit, ale jeho účinnost neodkládat déle než o půl roku. Digitalizace je klíčová, ale musí jít ruku v ruce s novým zákonem

Nově schválený stavební zákon obsahuje mnoho pozitivních opatření pro urychlení a zjednodušení povolování. Nyní po volbách jej není potřeba zcela měnit, ale jen upravit v některých sporných částech, zejména v oblasti územního plánování a posílení role samospráv. Stavební legislativa byla v minulých letech důkladně diskutována napříč odbornou veřejností a politickým spektrem. Proto by potřebné úpravy měly být schváleny v horizontu příštích měsíců, aby se účinnost nového zákona nemusela odkládat déle než o půl roku. Nový stavební zákon je pro další rozvoj ČR zcela nezbytný a jeho delší odklad by měl obrovské ekonomické důsledky. Dřívější zákon z roku 2006 se totiž i přes svých 26 novel absolutně neosvědčil a postupně vedl k paralýze výstavby v ČR. Je důležité, aby stavební legislativa i celý povolovací proces byly prorozvojové a zbavené nepřiměřené rigidnosti a byrokracie. Digitalizace stavebního procesu je klíčová, ale musí jít ruku v ruce s novým stavebním zákonem. Je třeba dotáhnout a otestovat nový Portál stavebníka, což by se mělo stihnout do konce roku 2023, tedy do doby navrhovaného odkladu účinnosti nového stavebního zákona.

2 Pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení ani ten sebelepší stavební zákon nestačí, pokud města a obce, kde se staví, nebudou od státu získávat výrazně více peněz na veřejnou infrastrukturu

Pokud novou výstavbu nebudou chtít a podporovat města a obce, ani sebelepší stavební zákon sám nic nezmůže. Hlavním problémem je to, že stát z nové výstavby vybírá vysoké daně, ale z nich se kvůli špatnému systému rozdělování veřejných peněz jen zlomek dostává do měst a obcí, kde tyto nové stavby vznikají. Přitom samosprávy nesou veškerou zátěž a náklady na zajištění potřebné veřejné infrastruktury, kterou nová výstavba vyvolává. Města a obce se tak nové výstavbě často brání, místo aby ji podporovaly a viděly v ní příležitost ke svému rozkvětu. Řešením je změna rozpočtového určení daní (RUD), což je však politicky velmi citlivá záležitost. Jednodušším a praktičtějším opatřením je snížení DPH u nových bytů, kdy zbývající část by formou místního poplatku získávaly přímo města a obce, kde se staví.

3 DPH u nových bytů by se mělo snížit z 15 na 10 procent a zbývajících 5 procent by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví (PRINCIP 10+5)

Drobnou úpravou systému daní a poplatků na Principu 10+5 by veřejné finance nepřišly ani o korunu. Ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Princip 10+5 by zajišťoval, že spravedlivou a nutnou část peněz na svůj rozvoj získávají přímo ty města a obce, kde konkrétní nová výstavba probíhá a vyvolává nároky na zajištění potřebné veřejné infrastruktury. Například v Praze nyní stát na patnáctiprocentní DPH získává z každého nového bytu průměrně přes jeden milion korun. Pokud by třetina této částky (tedy zhruba 350 tisíc Kč) šla formou místního poplatku přímo hlavnímu městu, to by už byl výrazný impuls pro městský rozpočet pro možnost financování tolik potřebných nových škol a další veřejné infrastruktury. Metropole i jednotlivé městské části by tak mohly novou soukromou výstavbu výrazně podporovat a vidět v ní příležitost ke svému rozkvětu. Místní poplatky vybrané z nových bytů by mohly být účelově vázány na investice do potřebné veřejné infrastruktury, případně na investice do pořízení nebo úprav vlastního bytového fondu samospráv.

4 Města a obce by neměly řešit nedostatek financí od státu tím, že budou od investorů požadovat „dobrovolné“ příspěvky na infrastrukturu. To jen dále zvedá ceny bytů

Tím, že města a obce nemají od státu dostatek finančních prostředků na zajištění potřebné veřejné infrastruktury, je pochopitelné, že se nové soukromé výstavbě mnohdy brání. Případně často požadují po investorech vysoké „dobrovolné“ příspěvky na zajištění veřejné infrastruktury. Tento systém příspěvků od investorů ale není spravedlivý ani systémový a vybírání takovýchto příspěvků je i právně přinejmenším velmi sporné. Úkolem soukromých investorů je kvalitně uspokojovat poptávku v jejich byznysu a platit státu daně. A z těchto daní by pak měla veřejná správa zajišťovat potřebnou veřejnou infrastrukturu. Tuto svou odpovědnost nemůže přesouvat na soukromé investory, a tak jen dále zhoršovat dostupnost bydlení. Pokud investoři platí státu vysoké daně, a ještě k tomu jsou nuceni „dobrovolně“ platit vysoké příspěvky na veřejnou infrastrukturu, je to učebnicový příklad deformace systému, který dále zvedá ceny bytů, a tak jen zhoršuje dostupnost bydlení. Spravedlivým a systémovým řešením tohoto problému je úprava systému daní a poplatků na Principu 10+5 nebo změna rozpočtového určení daní (RUD) ve prospěch měst a obcí, kde se staví.

5 Dostupné bydlení zajistí jen dostatek bytů na trhu a rovnováha nabídky a poptávky se zdravou tržní konkurencí zajišťující dostupné ceny

Otázka zajištění dostupnosti bydlení je velké společenské a politické téma, které řeší politici zejména ve velkých městech po celém světě. Různé regulace nebo omezování vlastnického práva nebo jiné populistické kroky mohou znít pro voliče lákavě, ale často jen za peníze daňových poplatníků deformují zdravé tržní prostředí. Co se

týká různých veřejných programů na podporu dostupnosti bydlení, ty je potřeba vždy velmi důkladně zvažovat, zda jsou spravedlivé, skutečně potřebné a jasně cílené. Řada programů může vykazovat znaky nepovolené veřejné podpory v rozporu s právem hospodářské soutěže Evropské unie. Bydlení je produkt a podléhá tržním zákonitostem – čeho je málo a po čem je vysoká poptávka, to je zkrátka drahé. Jediným skutečným řešením problému je dostatek bytů na trhu a to přinese jen masivní nová výstavba. A k tomu veřejná správa musí uvolnit dostatek ploch. V Praze by mělo ročně vznikat alespoň 10.000 nových bytů, ale dlouhodobě se jich povoluje jen třetina z tohoto počtu. Deficit tedy stále narůstá a jen masivní nová bytová výstavba to může zlepšit. Je klíčové dosáhnout rovnováhy nabídky a poptávky bytů na trhu při zdravé tržní konkurenci developerských firem a hypotéčních bank. Jen to přinese dostupné ceny bytů a dostupné nájmy.

6 Pro podporu dostupnosti bydlení by měla veřejná správa především zajistit dlouhodobě platná pravidla pro stavební rozvoj a uvolnit dostatek ploch pro novou výstavbu

Development a nová výstavba je dlouhodobý proces, který se často plánuje na 10-15 let dopředu. Proto absolutně nejdůležitější pro tento obor jsou dlouhodobě platná, předvídatelná a vymahatelná pravidla. Jen tak může tento obor efektivně fungovat a jen tak se může zlepšit dostupnost bydlení. Časté změny legislativy, stavebních předpisů nebo dalších pravidel zásadním způsobem prodlužují a zdražují novou výstavbu, a to se pak logicky promítá i v cenách pro finální kupující. Pokud veřejná správa nastaví prorozvojový systém, který zkrátí a zjednoduší povolování, nesporně to bude velkým impulsem pro novou výstavbu a dostupnost bydlení. Zároveň to i veřejné správě přinese výrazně více prostředků z vybraných daní. Přeregulovanost stavebnictví celý systém zásadně brzdí, a to ČR působí velké ekonomické ztráty a pokles konkurenceschopnosti. Klíčový je také dostatek ploch pro novou výstavbu, které musí zajistit progresivní územní plánování a také uvolňování nevyužívaných veřejných ploch pro novou výstavbu. V Praze je potřeba ambiciózní Metropolitní plán, který bude koncipován pro moderní metropoli s výhledově minimálně dvěma miliony obyvatel. A do doby definitivního schválení Metropolitního plánu je klíčové pružné schvalování změn stávajícího územního plánu, a to zejména na brownfieldech.

7 Veřejná správa má jiné důležité úkoly než zajišťovat výstavbu bytů. Pokud se však pro vlastní bytovou výstavbu rozhodne, mělo by se jednat o nájemní byty, které zůstanou ve veřejném vlastnictví

Veřejná správa musí v oblasti nové výstavby plnit své klíčové funkce, které za ni soukromý sektor nemůže vyřešit – velké dopravní a infrastrukturní stavby a velké školské, sociální, zdravotnické a kulturní stavby. A pak samozřejmě další stavby související s bezpečností a fungováním státu. To je úloha veřejné správy a k tomu od občanů a firem vybírá vysoké daně. Prostředky vybrané na daních by měly jít především na ty veřejné stavby (zejména doprava, infrastruktura a školství), které jsou v ČR dlouhodobě podinvestované. Rozvoj dopravní a technické infrastruktury je základní podmínkou rozvoje celé země. V oblasti podpory bydlení pak mají stát a samosprávy zajistit „sociální záchranou síť“ pro ty, kdo pomoc skutečně potřebují. Nová bytová výstavba není úkolem veřejné správy, ale pokud se pro ni stát nebo samosprávy rozhodnou, měla by probíhat za zcela transparentních podmínek a neměla by deformovat zdravé tržní prostředí. Čistou formou je výstavba veřejných nájemních bytů, které pak zůstanou ve vlastnictví veřejné správy. Tyto nájemní byty pak může veřejná správa využívat pro bydlení těch skutečně sociálně potřebných, seniorů nebo zdravotně znevýhodněných za výrazně snížené nájemné. Určité zvýhodnění nájemného by pak mohli mít za transparentních podmínek i mladé rodiny s malými dětmi, rodiče samoživitelé nebo určité důležité profese, které by chtěla veřejná správa podpořit. Ostatní zájemci o bydlení by však měli už platit reálné tržní nájemné, které by šlo do veřejného rozpočtu.

TRADIČNÍCH POLOLETNÍCH SUMMITŮ ARCHITEKTURY A ROZVOJE V OBECNÍM DOMĚ SE ÚČASTNÍ KLÍČOVÍ PŘEDSTAVITELÉ VEŘEJNÉ I SOUKROMÉ SFÉRY.

8 I v oblasti bydlení by se měly začít využívat PPP projekty. Řešením mohou být také směny nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty od soukromých investorů

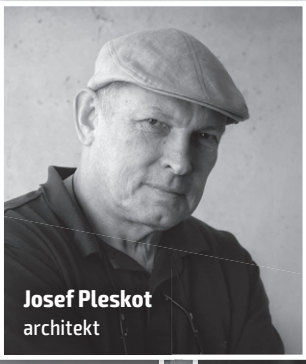
Veřejná správa by měla určovat pravidla, ale zároveň by měla vytvářet příznivé prorozvojové podmínky pro aktivaci soukromých investic a pro využívání iniciativy a know-how soukromého sektoru. I v oblasti bydlení by se měly začít využívat různé formy PPP (Public Private Partnership) projektů. Vedle toho by mohlo být jednoduchým, praktickým a bezpečným řešením i využívání možností směn nevyužívaných státních nebo obecních pozemků a brownfieldů za byty a nebytové prostory od soukromých investorů. A to těch, které vzniknou na směňovaných pozemcích, nebo i jinde. Je například možný takový model, kdy veřejná správa zajistí podle svých požadavků zpracování podrobné studie využití území a případně i návrhy staveb s jasným vymezením požadovaných funkcí a provozů. A případně i vyřídí pro projekt územní rozhodnutí nebo i stavební povolení. Poté by měla veřejná správa uspořádat velké a transparentní výběrové řízení mezi developery s jasnými výchozími podmínkami, co by za směnu pozemků měla veřejná správa získat – tedy zejména byty a nebytové prostory a zajištění kvalitního veřejného prostoru. Developeři by pak měli soutěžit a veřejná správa by tak získala ty nejvýhodnější podmínky. Navíc bez potřeby vlastních veřejných investic a vlastní práce, pouze s kontrolou plnění podmínek ze strany developera, který by zvítězil ve výběrovém řízení. Pro veřejnou správu je toto nejjednodušší, nejpraktičtější a nejbezpečnější řešení, které u nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů je možné začít využívat ihned bez potřeby jakékoliv nové legislativy.

9 Prioritou by měla být nová výstavba na brownfieldech. Stát by měl finančně podpořit dekontaminaci a revitalizaci brownfieldů, a to nejen těch veřejných, ale i soukromých

Podpora revitalizace brownfieldů a výstavby na nevyužívaných zanedbaných plochách by měla být prioritou. Zabrání tomu, aby města a obce rostly jen dále do krajiny a zabíraly zemědělskou půdu. A naopak zajistí, aby se co nejúčelněji využily stávající už zastavěné plochy. Současné vedení Prahy, která se každý rok rozrůstá průměrně o 15 tisíc nových obyvatel, si správně uvědomuje, že budoucnost dalšího rozvoje města je na brownfieldech. V metropoli se na nich připravují 2/3 ze všech více než 120 tisíc plánovaných bytů. Na brownfieldech jsou dlouhodobě zmrazeny desítky tisíc nových bytů, jejichž výstavba může přinést cenově dostupné bydlení, a pomoci tak řešit bytovou krizi. Výstavba na těchto dnes již ničemu nesloužících plochách obvykle nevyvolává nároky na novou infrastrukturu a je pro město výrazně výhodnější než nová výstavba na zatím nezastavěných plochách na okrajích. Pro investory je ale výrazně dražší než stavět na „zelené louce". Dekontaminace průmyslových lokalit a demolice původních budov zvyšuje náklady často o mnoho desítek i stovek milionů korun. Stát by měl proto pomáhat tyto nevyužívané a zanedbané plochy znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji měst a obcí a dekontaminaci a revitalizaci brownfieldů, jak veřejných, tak i privátních, finančně podporovat. Veřejná správa se spolu s tím musí přihlásit k výstavbě potřebné veřejné vybavenosti, zejména škol a školek. Bez toho se výstavba na brownfieldech ve velkém nerozběhne a bydlení dostupnější nebude.

10 Kvalita územního plánování a kvalita nové výstavby s akcentem na veřejný prostor jsou pro stavební rozvoj klíčové

Z hlediska udržitelnosti a funkčnosti je třeba plánovat města jako sídla krátkých vzdáleností, kde mají lidé práci, služby, obchody, kulturu i místa pro rekreaci v blízkosti domova a mohou uspokojit co nejvíce potřeb na jednom místě. Dobře fungující města potřebují určitou hustotu zástavby, aby mohla fungovat jako příjemná místa pro život. Pokud má zástavba vyšší hustotu, lidé více chodí pěšky anebo využívají veřejnou dopravu, a to má pozitivní dopad i na ekologickou zátěž. Při vyšší hustotě zástavby také mohou prosperovat drobné komerční prostory v parterech budov, a tak tvořit příjemná místa pro život. Pro rozvoj měst je klíčové, aby nevznikaly jen solitérní budovy bez návaznosti na okolí. Je třeba vytvářet promyšlené celky, ve kterých se lidem bude dobře bydlet a žít. Je důležité stavět nejen kvalitní domy, ale celá funkční, živá a přátelská města s parky, živým parterem domů s obchody, službami, restauracemi a kavárnami a místy pro setkávání. S rozvojem výstavby a vznikem celých nových čtvrtí je potřeba klást stále větší důraz na kvalitní veřejný prostor a dostatek zeleně. Budování takzvané modro-zelené infrastruktury, kam patří například zelené střechy nebo retence, zvyšuje energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporuje zadržování vody. Velmi užitečné mohou být programy, které přinesou konkrétní kroky proti vylidňování městských center a přílišné orientaci na turistický ruch, čímž taková města ztrácí svou autentičnost.


Josef Pleskot
architekt

Zdeněk Fránek
architekt, pedagog

Pavel Hnilička
architekt, urbanista

Pavel Nasadil
architekt

Pavel Štěpán
projektant

Jiří Plos
právník, kunsthistorik

Pavel Kliment
ekonom

Dušan Kunovský
rezidenční stavitel, investor

Tomáš Ctibor
odborník na městské plánování

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je nezávislou iniciativou odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Cílem tohoto think-tanku je podporovat pozitivní stavební rozvoj a zájem o moderní architekturu. Více na **arch-rozvoj.cz**

Princip 10+5

Pro zlepšení dostupnosti bydlení by měl stát snížit DPH u bytů z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by formou místního poplatku měly získávat přímo města a obce, kde se tyto byty staví

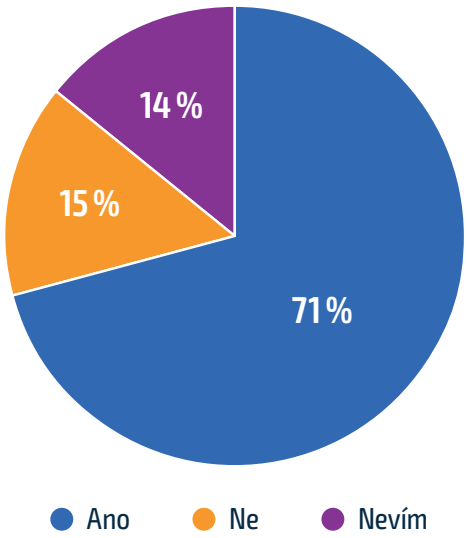
Veřejné finance by touto drobnou změnou na Principu 10+5 nepřišly ani o korunu. Ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Stát z nové výstavby na daních velmi profituje. Například **za každý nový byt v Praze stát inkasuje kolem milionu korun** jen na DPH. Ale města a obce, kde se nové byty staví, z těchto vysokých daňových výnosů od státu téměř nic nemají. Přitom nesou veškerou zátěž a veškeré náklady na zajištění potřebné veřejné infrastruktury.

Princip 10+5 by zajišťoval, že spravedlivou a nutnou část peněz pro svůj rozvoj získávají samosprávy, kde se staví. **Města a obce by tak měly dostatek peněz na potřebnou veřejnou infrastrukturu, zejména tolik potřebné školy a školky.** Proto by neměly důvod se nové výstavbě bytů bránit, naopak by ji mohly podporovat a vidět v ní příležitost ke svému rozkvětu. A to **může zásadně podpořit novou výstavbu a tak zlepšit dostupnost bydlení.** Nový stavební zákon k tomu sám o sobě nestačí. Novou výstavbu musí chtít a podporovat města a obce. Ty však nyní kvůli špatnému systému rozdělování daní nemají od státu dostatek peněz na potřebné veřejné investice. Místní poplatky vybrané z nových bytů by pak mohly být účelově vázány na investice do potřebné veřejné infrastruktury, případně na investice do pořízení nebo úprav vlastního bytového fondu samospráv.

Drobná změna systému daní a poplatků na Principu 10+5 je správným systémovým řešením problému. Naopak **požadovat po stavitelích bytů vysoké příspěvky na veřejnou infrastrukturu by bylo učebnicovým příkladem deformace systému zhoršující dostupnost bydlení.** Bezpochyby by to zastavilo transformaci mnoha brownfieldů, omezovalo by to výstavbu nových bytů a vedlo k růstu jejich cen pro koncové kupující. Úlohou investorů je uspokojovat poptávku v jejich byznysu a platit státu daně. A z vybraných vysokých daní by přeci veřejná správa měla logicky zajišťovat veřejnou infrastrukturu sloužící široké veřejnosti. Tuto svou odpovědnost nemůže veřejná správa přesouvat na investory a zhoršovat tak dostupnost bydlení.

Průzkum veřejného mínění

Měl by stát podpořit novou výstavbu snížením DPH u nových bytů a tím, že města a obce budou od státu získávat více peněz z vybraných daní na výstavbu škol a infrastruktury?



Zdroj: Sdružení pro architekturu a rozvoj – agentura Ipsos, 1000 respondentů

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

www.arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 27. 10. 2021. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.