

Aktuální témata stavebnictví z pohledu největšího rezidenčního developera

Nový stavební zákon a související digitalizace přináší velkou nejistotu a obavu z celkového kolapsu povolování v praxi

- Hrozí **kolaps systému povolování** staveb a mnohamiliardové škody pro celou ekonomiku
- Klíčové jsou nyní **prováděcí předpisy, skutečná digitalizace (ne jen elektronizace) a připravenost státní správy**

⇒ **Kde je vůle, musí být cesta**

Přeregulovanost stavebnictví a úvahy více regulovat bytový trh jsou „cestou do pekel dlážděnou dobrými úmysly“

- NERV pro zkrácení a zlevnění výstavby doporučuje revizi a **zmírnění řady zbytečně omezujících technických norem** (srovnání na úroveň Německa a Rakouska)
- Argument 200 tisíc „neobsazených bytů“ je technokratický mýtus – čísla ČSÚ jsou interpretována způsobem, od kterého se ČSÚ distancoval – **deficit nových bytů** existuje bez rozdílu toho, dostávají-li se na trh jako vlastnické anebo k pronájmu
- Poučení z politických experimentů s regulací pronájmů v Německu – nepřiměřená regulace pronájmu bytů by vedla jen ke **zmenšení nájemního trhu**

Státní programy na podporu bytové výstavby jsou neefektivní a řešení bytové krize se neobejde bez spolupráce veřejného a soukromého sektoru

- Z veřejných zdrojů by měly vznikat výhradně **veřejné nájemní byty** (jiné formy podpory povedou k deformaci a destabilizaci trhu)
 - **NKÚ:** státem každoročně vynakládané miliardy mají na trh bydlení jen marginální vliv
 - Skutečné řešení bytové krize vyžaduje mnoho set miliard korun – nutnost vytvoření systému čtyřstranné spolupráce (stát / obce / banky / developeři)
- ⇒ Stát musí **vytvořit podmínky umožňující masivnější novou bytovou výstavbu**, bez toho se dostupnost bydlení výrazně nezlepší

Kontribuce investorů a plánovací smlouvy musí být spravedlivě vyvážené, nesmí být jen další formou zdanění zvyšující ceny bytů pro kupující

- Každý nový byt vydělává **státu 1,25 mil. Kč (jen na DPH)** a pak **Praze dalších 250 tis. Kč** na nově zavedených kontribucích
- Složitě vyjednávaný **system kontribucí v Praze** našel společenskou shodu
 - má ale řadu nedostatků, zejména **chybějící závazek protiplnění ze strany města a městských částí**
- Návrh metodiky plánovacích smluv ze strany MMR je třeba přehodnotit
 - nereálné a nesystémové požadavky na výši kontribucí – zastavily by výstavbu nebo by ji zásadně prodražily