

## **Central Group: Jsme připraveni platit do rozvojového fondu Prahy, ale podle jasných pravidel platných pro všechny**

*Praha, 22. 3. 2017* – Developeři by měli přispívat městu do rozvojového fondu podle jednotného klíče. Příspěvek by se měl odvíjet od hrubých podlažních ploch, které na pozemku vzniknou, a samozřejmě také podle povahy projektu, tedy zda jde o byty, kanceláře nebo sklady. Městské části, které by z fondu čerpaly prostředky například na zkapacitnění technické infrastruktury nebo budování občanské vybavenosti, by naproti tomu ale nesměly účelově bránit projektům například znemožněním průchodu přes své pozemky nebo zamezením vedení inženýrských sítí tak, jak se to v hojné míře děje nyní.

Pokud jde o výši platby do fondu, je třeba zohlednit také fakt, zda jde o výstavbu na nezastavěném pozemku nebo třeba o revitalizaci brownfieldu. Takto konstruovaným jednotným příspěvkem by se vyloučily různé lobbistické tlaky a také případná podezření z podjatosti stavebních úřadů při rozhodování o povolení projektu, v souvislosti s jehož výstavbou nyní přijímá městská část od developera finanční nebo věcné plnění.

*„Společnosti Central Group není lhostejné, jak její stavební záměry ovlivní okolí. Je nám jasné, že výstavba bytů s sebou přináší nejen nové obyvatele, kteří městskou část omladí a budou zde platit daně, ale i potřebu budovat novou technickou a občanskou vybavenost. Proto často uzavíráme s vedením městských částí dohody o příspěvcích na budování komunikací, školek, hřišť nebo parků,“* řekl šéf Central Group Dušan Kunovský. *„Chybí zde však předvídatelná a pro všechny dlouhodobě platná pravidla, se kterými můžeme jako investor počítat ve svých nákladových kalkulacích,“* dodal.

### **Cílem je maximální transparentnost**

Tím, co v současnosti nejvíce brání v podstatě jakékoli výstavbě, není ani tak legislativou daná délka povolovacího procesu, nebo počet razítek, která musí developer pod projekt získat. I když i v tomto ohledu je na tom Česká republika velmi špatně. Podle údajů Světové banky se řadí v délce povolovacího procesu na nelichotivé 130. místo ze 190 zemí.

Ve skutečnosti ale průměrná délka povolovacího procesu zdaleka neodpovídá 247 dnům ze statistiky Světové banky. Od zahájení prací na projektu, přes všechny fáze povolovacího procesu a zcela automatická odvolání různých „ekologických“ aktivistů, až k zahájení výstavby, to dnes u běžného bytového domu trvá kolem osmi let. To je téměř 12krát déle, než uvádí pro Česko velmi smutná statistika Světové banky.

Tuto v civilizovaném světě zcela nepředstavitelnou dobu přípravy projektů natahuje především fakt, že nejsou stanoveny žádné lhůty pro přezkumy tzv. závazných stanovisek dotčených orgánů. Není tedy vůbec výjimkou, že se na přezkum stanoviska čeká řadu měsíců, někdy i déle než rok.

Výstavba navíc může být velmi účinně brzděna na straně městských částí, a to nejen pokud jde o developerské projekty, ale i v případě veřejného zájmu jakým je metro nebo dálniční okruh. Městské části totiž v mnoha případech neumožňují přes své pozemky vést například technické sítě k budovanému projektu, běžné jsou také obstrukce při vydání jinak bezproblémového souhlasu či stanoviska. A bez spolupráce tohoto typu se dnes developer v Praze v podstatě neobejde. Současné dohody developerů s městskými částmi formou různých smluv a memorand o finanční podpoře budování mateřských škol apod. jsou cestou, jak vybalancovat vztahy a odstranit prvoplánový odpor proti výstavbě.

### **Veřejné prezentace projektů a vysvětlení přínosů**

Cestou k lepším vztahům se svým okolím je na straně developera především komunikace. Každý větší projekt by se proto měl veřejnosti a vedení města a městské části představit a transparentně objasnit jaké dopady, ale také přínosy bude mít pro své okolí. Veřejnost, a především ta její část, která je stavbou přímo dotčena, tedy bezprostřední sousedé budoucí stavby, má přece právo být o záměru přednostně informována. Investor pak musí jasně deklarovat přínosy, které stavba bude mít pro své okolí a veřejný zájem. Na druhou stranu by ale nemělo být běžné, tak jak je tomu dnes, že výstavbu brzdí účelově založená sdružení, která nemají na lokalitu žádnou návaznost.

### **Poučení ze zahraničí**

Ve věci transparentního jednotného řešení příspěvku investorů do společného fondu by se Praha přitom mohla poučit v zahraničí. Podobnou cestou se pokusilo vydat Slovensko, ale dospělo jen na půl cesty, když zavedlo jednotný příspěvek do fondu, ale zároveň neřeklo B v podobě závazku na straně městské části a města. Ale právě jen takové řešení přináší do problematiky transparentnost ať už by plnění ze strany developera bylo pouze finanční nebo věcné například v podobě bezplatného poskytnutí pozemku pro výstavbu veřejné vybavenosti města nebo příslibem vybudování veřejného parku, školky apod.

Pokud by fond spravoval magistrát a podle jednotného klíče z něj přispíval městským částem, odstranilo by to také obavy z podjatosti městských částí. Magistrát by ale zároveň musel zaručit, že městské části nebudou obstrukčním způsobem bránit výstavbě, jak se to děje velmi hojně dnes a měl by mít také nástroje, nebo využívat ty současné jako například odsvětření majetku, aby je mohl k takové spolupráci přimět. Toto řešení by samozřejmě nijak neomezovalo právo městských částí uplatnit v rámci stavebního řízení své námítky vůči projektu.

Současný stavební zákon hovoří o plánovacích smlouvách jen velmi stručně a je pro potřeby Prahy v této podobě jen těžko použitelný. Je zřejmé, že město by potřebovalo pro zavedení jednotných pravidel spolupráce s investory podporu právě v tomto zákoně. Správná doba na diskusi na toto téma je proto právě nyní, kdy v poslanecké sněmovně leží novela stavebního zákona, která už tak úzce pojatý institut plánovací smlouvy ještě oklešťuje. „*Praha má ale zákonodárnou iniciativu a je v situaci, kdy potřebuje nastavit jasná pravidla spolupráce s developery. Měla by proto této možnosti využít,*“ doplnil Kunovský.

---

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: [media@central-group.cz](mailto:media@central-group.cz) nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na [www.central-group.cz](http://www.central-group.cz), kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 151 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,75 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích deseti let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.