

Český legislativní paradox: Zasadí stát nevědomky další ránu českému stavebnictví?

08.09.2014, Praha – Trochu mimo zájem médií a bez adekvátní diskuse s experty připravuje Ministerstvo životního prostředí ČR ke schválení novelu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu záměrů na životní prostředí (známého spíše pod označením „zákon o EIA“). Vstoupí-li však od 1. ledna 2015 tato novela v aktuálním znění v platnost, bude to mít pro celé české stavebnictví nedozírné následky.

Výsledkem může být okamžité zastavení přípravy všech investičních záměrů, veřejnými komunikacemi a školami počínaje a soukromými stavbami konče. Dojde také k výraznému prodloužení schvalovacích procesů a prodražení staveb, zhoršení dostupnosti bydlení a k růstu nezaměstnanosti ve stavebnictví a souvisejících oborech.

Ostrá munice pro kverulanty

Praktické dopady novely zákona o EIA na české stavebnictví byly přehledně shrnuty již v srpnové tiskové zprávě Svazu podnikatelů ve stavebnictví (ke stažení [ZDE](#)). Níže proto uvádíme jen ty nejvíce sporné body uvažované nové právní úpravy.

Aktuální znění novely zákona č. 100/2001 Sb.

- vylučuje možnost spojení řízení o posuzování vlivu záměrů na životní prostředí se stavebním řízením, což je v přímém rozporu se snahou ministerstva pro místní rozvoj,
- zavádí, že kritéria zkoumaná v procesu EIA mohou být nově zkoumána i v dalších fázích povolovacího procesu, tedy opětovně i v územním a stavebním řízení,
- umožňuje, že proti záměrům lze opakovaně podávat tytéž námitky, které ani nemusejí mít odborný základ,
- stanovuje, že předpokladem pro účast v řízení není územní příslušnost a vstoupit do řízení může doslova kdokoli jen na základě 200 neověřených podpisů,
- stanovuje, že veřejnost je oprávněna proti každému řízení podat návrh na soudní přezkum, a to i opakovaně a ze stejných důvodů,
- stanovuje, že veřejnost neodpovídá za finanční důsledky požadovaných opatření a prodlužování lhůt,
- umožňuje podávat případnou žalobu i bez předchozí účasti v procesu EIA a každé žalobě automaticky přisuzuje odkladný účinek.

„Nezapomínejme na to, že žijeme v České republice, zemi kverulantů. Proti jakémukoli, i sebeprospěšnějšímu záměru se vždy najde někdo, kdo bude stůj co stůj proti. A novela zákona v současné podobě dává takovým lidem do rukou ostrou municí,“ varuje před novou právní úpravou Ladislav Váňa, generální ředitel největší české developerské společnosti CENTRAL GROUP a dodává: *„Nejde pouze o soukromé, ale o všechny investiční záměry. Vstoupí-li novela v tomto znění v platnost, nepostaví se u nás prakticky nic a záměry v již pokročilých fázích přípravy se vrátí opět na začátek.“*

Český legislativní paradox

Zvláštní jsou také souvislosti, v nichž novela zákona vzniká. Konkrétní kroky a návrhy zákonů, které připravují jednotlivá vládní ministerstva, jsou totiž v přímém rozporu.

„K výstavbě dálnice se dnes vyjadřuje jezevec i ekologický terorista,“ hřímal v loňském roce před volbami dnešní vicepremiér Andrej Babiš. Z pozice podnikatele si oprávněně stěžoval na průtahy v povolovacích procesech, které významně komplikují jakékoli investiční záměry fyzických osob, firem i státu.

A po překvapivém volebním výsledku jeho hnutí ANO se noví ministři opravdu pustili do nápravy. Dobrým příkladem může být třeba chystaná novela stavebního zákona, kterou slíbilo do konce letošního roku připravit Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Ta by měla mimo jiné sloučit všechna povolovací řízení do jednoho a významně tak zjednodušit získávání stavebních povolení. Novela má také upřesnit působnosti dotčených orgánů, zkrátit proces pořizování změn či soudní lhůty při odvolání. S platností nového zákona se počítá od 1. ledna 2016.

Naproti tomu dopady novely „zákonu o EIA“, kterou paralelně připravuje ministerstvo životního prostředí a která by měla platit již od 1. ledna příštího roku, budou přesně opačné. Hořkou ironií pak je fakt, že jak ministr životního prostředí, tak i ministryně pro místní rozvoj pocházejí ze stejné vládní strany.

Práce kvapná, málo platná

Legislativní rada vlády se na svých webových stránkách dušuje, že „cílem předloženého návrhu zákona je urychleně zajistit kompatibilitu české právní úpravy posuzování vlivů na životní prostředí se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU, o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí (tzv. EIA směrnice). Evropská komise má totiž k české právní úpravě v oblasti EIA dlouhodobé výtky.“

Klíčové v odstavci výše je slovo „urychleně“. Legislativci z ministerstva životního prostředí zjevně v rychlosti a v obavách, aby jim nebylo z EU opět něco vytýkáno, totiž raději připravili rovnou mnohem přísnější znění novely, než samotná směrnice s označením 2011/92/EU vyžaduje. To, že výsledek úplně popírá svůj původní smysl, je patrně jaksi vedlejší.

„Po každoročním chaosu spojeném s navyšováním a změnami DPH u novostaveb, kdy pár týdnů před koncem roku stále nebylo jasné, jaká výše DPH bude na co uplatňována, tu máme nový druh zmatku. Trochu to připomíná rčení, kdy levá ruka neví, co dělá pravá, nebo ještě jiné rčení o kvapné práci. Náklady v podobě výrazného prodloužení schvalovacích procesů a prodražování staveb ale bohužel ponесou firmy a občané,“ uzavírá Ladislav Váňa.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Milan Jankovský – PR manager (+420 602 124 696) nebo Veronika Vohralíková – hlavní analytička (+420 604 210 490), kteří mohou 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, kde je také sekce Pro média a sekce 12 důvodů pro CENTRAL GROUP.

CENTRAL GROUP je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem v České republice. Za 20 let svého působení firma dokončila již 130 rezidenčních lokalit a prodala více než 10.000 nových bytů, domů a parcel. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. 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 1,6 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 neaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 11.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích osmi let. CENTRAL GROUP nadále intenzivně hledá další pozemky a brownfields v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.