

Sněmovnou schválená úprava stavebního zákona může zrychlit stavební řízení až na polovinu

Praha, 4. 5. 2017 – Spolky na ochranu přírody by měly uplatňovat své námitky proti výstavbě pouze v rámci řízení EIA, maximálně v územním řízení, nikoli však ve stavebním řízení. Shodli se na tom odborníci na stavební legislativu u kulatého stolu, který inicioval Central Group. Pokud senát schválí novelu stavebního zákona i s úpravou účastenství tak, jak ji projednali poslanci, doba přípravy stavebních projektů se může zkrátit až na polovinu. Zároveň bude mít veřejnost stále dostatečný prostor, aby hájila zájmy ochrany přírody v podobném rozsahu, jako v ostatních zemích EU.

Jasným vymezením postavení a práv ekologických spolků tak, jak je to obvyklé v okolních zemích, by se mohl povolovací proces zrychlit až o polovinu. „Dnes v Praze trvá příprava stavebního záměru pět až osm let, mnohdy i déle,“ řekla výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková. „Například pro jeden z našich starších projektů jsme získali územní rozhodnutí už v roce 2004, pravomocné stavební povolení potom až v roce 2013, tedy téměř po deseti letech. Tak dlouho dokázali aktivisté prostřednictvím odvolání a žalob v územním a stavebním řízení záměr blokovat. Dozvuky řešíme ještě dnes, několik let po kolaudaci, kdy je projekt již dávno zabydlen, a kdy se na pořad jednání soudu dostane historická žaloba proti stavebními povolení. Podobné případy řeší i další developeři. Zrovna v těchto dnech vyhrála Skanska Reality po devíti letech soudní spor s odpůrci již dávno dokončené stavby. Až tak paradoxní může být povolovací proces v naší zemi,“ dodala Tomášková.

V konečném důsledku by měli novou právní úpravu, která alespoň částečně narovná dnes nevyvážená práva a povinnosti investora na straně jedné a aktivistů na straně druhé, pocítit i samotní klienti, kteří si chtějí pořídit nové bydlení. Odvolání a protahování přípravy stavebních záměrů logicky způsobuje navyšování nákladů developera, který je potom nucen je promítat do svých ceníků, přičemž ani v případě nepodložených či šikanózních námitek nenesou programoví odpůrci staveb žádnou odpovědnost.

Vzhledem k neúnosně dlouhé přípravě projektů je na trhu nedostatek nových bytů, jejichž ceny stouply v Praze za poslední rok o čtvrtinu. Novou právní úpravu schválenou poslanci přivítali nejen investoři, ale i odborníci, kteří přicházejí se stavebním zákonem do styku.

Za ochranou přírody se často skrývají soukromé zájmy

„Původní úmysl překonat důsledky předchozího politického režimu a otevřít rozhodovací procesy širší veřejnosti, se obrátil proti věci samé,“ řekl na diskusi pedagog Fakulty architektury ČVUT Praha a poradce České komory architektů Jiří Plos. Pravidla byla podle něho nastavena od samého počátku velmi nedokonale a široce a umožnila účast v podstatě neomezené škále různých sdružení, jež často vznikají ad hoc jen k zabránění konkrétnímu stavebnímu záměru. „Za ochranu

přírody a krajiny se často skrývají zcela soukromé zájmy, které by jinak prosazovat nebylo možné. Otevřel se tak zásahům veřejnosti i prostor velmi soukromý,“ vysvětlil Plos.

Renáta Pintová Králová, členka České společnosti pro stavební právo, soudí, že i pokud začne nová úprava, která mění možnosti účastenství ve stavebním řízení, platit, budou nadále možnosti chránit zájmy přírody a veřejnosti dostatečně široké. *„Zároveň se tím posuneme blíž standardům Evropy,*“ dodala.

K tomu, aby dnes spolek mohl výrazně ovlivňovat, či blokovat územní nebo stavební řízení, stačí tři členové, kteří přišli do styku s přírodou tak maximálně na procházce. Ti se mohou stát účastníky řízení klidně na druhém konci republiky, bez jakéhokoliv vztahu k posuzovanému záměru. *„Dle soudní praxe se účastníkem řízení může stát i sdružení, které vznikne dokonce i v průběhu řízení. Postavení občanských sdružení bylo navíc zcela neadekvátně posíleno rozsudky správních soudů, které vždy účastenství občanským sdružením jednoznačně přiznávají. Stavební úřady proto z obavy ze zrušení jejich rozhodnutí přiznávají účastenství ekologicky zaměřeným sdružením, v podstatě vždy. Pokud se totiž stavební úřady snažily odůvodnit, že zájmy občanských sdružení nejsou v konkrétním řízení dotčeny, vždy byla tato snaha smetena ze stolu odvolacím orgánem,*“ popsala současnou praxi Pintová.

Tento stav je nevyhovující a nahrává šikanóznímu jednání některých občanských sdružení, jak již zmínil i Nejvyšší správní soud. Velmi často spolky vstupují v rámci zdržovací taktiky do stavebního řízení se stejnými námitkami, které již byly vyřešeny v rámci územního řízení, čemuž nedokážou stavební úřady zabránit.

Posun na západ

Stavební záměr dnes standardně prochází třemi typy řízení a o to posuzováním vlivu záměru na životní prostředí (EIA), dále územním řízením a následně stavebním řízením. Dokonce i zákon o EIA má na účastníky řízení přísnější požadavky, než jaká platí v územním a stavebním řízení – sdružení totiž musí existovat alespoň tři roky.

Jasně vymezení účastenství spolků projednávanou novelou stavebního zákona nás díky přijatému pozměňovacímu návrhu poslance Jaroslava Foldyny vrací do Evropy. Zahraniční právní úpravy obecně připouštějí účast environmentálních organizací především v procesu EIA. V České republice mají spolky, jejichž předmětem činností je ochrana životního prostředí, velmi silné postavení. Zákon dnes připouští jejich přímé účastenství v územním a stavebním řízení, což nemá v Německu, v Rakousku nebo v Polsku obdobu. A děje se tak i u záměru, kde není příroda nijak ohrožena. Z logiky věci přitom vyplývá, že právě ve fázi posuzování vlivu záměru na životní prostředí mají spolky své místo, nikoliv v řízení, ve kterých by se měly řešit spíše technické záležitosti projektu.

4. 5. 2017



**CENTRAL
GROUP**

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.