

### **Novela stavebního zákona: Něco se podařilo, ambice zůstávají**

*Praha, 19. 12. 2017 – Institut společného územního a stavebního řízení a usměrnění účastenství spolků na úroveň běžnou v západní Evropě. To jsou asi hlavní pozitiva novely stavebního zákona, která začne platit s novým rokem. Shodli se na tom odborníci u kulatého stolu, který inicioval rezidenční stavitel Central Group.*

Obě opatření mohou zkrátit nekonečný proces povolování výstavby, jehož délka nás řadí na nelichotivé 127. místo v žebříčku Světové banky. „*Původní ambice předkládající ministryně pro místní rozvoj Karly Šlechtové ale nejspíše novela v její finální podobě nenaplní,*“ poznamenala výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková. Zároveň není jisté, zda ani tyto pozitivní přínosy novely nezruší Ústavní soud, který by se jí měl zabývat na žádost skupiny senátorů.

#### **Společné řízení – odpadnou duplicity**

Jeden z největších pokroků, který by mohl pozitivně ovlivnit délku povolovacího řízení, shodli se účastníci kulatého stolu. Nově by mělo odpadnout duplicitní projednávání stejných skutečností ve dvou řízeních. Velkým plusem je fakt, že namísto dosavadních dvou odvolání proti územnímu rozhodnutí a proti stavebnímu povolení a namísto dvou žalob bude zákonnost rozhodnutí posuzována v rámci jednoho odvolání, resp. v rámci jedné správní žaloby. „*Povolení stavby se oproti současnému stavu může zkrátit až na polovinu – bude pouze jeden proces, jedno odvolání, jedna žaloba,*“ řekla Renata Pintová – Králová, členka České společnosti pro stavební právo.

Central Group, jako největší rezidenční stavitel v zemi, hodlá tuto novinku vyzkoušet hned příští rok. „*Chystáme se jít cestou společného řízení například u projektu na Zahradním Městě. Věříme, že se nám podaří zkrátit dobu povolování o třetinu, možná i na polovinu, což by mohlo částečně napomoci řešit nedostatek nových bytů, kterých se poslední dva roky prodá o polovinu více než se povolí,*“ dodala výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková.

Sloučení obou řízení kvituje i soubor doporučení Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD), o kterém diskutovali experti na začátku listopadu na mezinárodním workshopu v Praze. Zpráva OECD považuje společné řízení za opatření, které sníží regulační zátěž a zmenší prostor k námitkám, jimiž se musejí stavební úřady zabývat.

#### **Účastenství spolků pouze tam, kde se hájí jejich zájem**

Novela stavebního zákona zavádí u nás praxi obdobnou západní Evropě. Nově budou spolky, jejichž předmětem je ochrana přírody a krajiny, účastníky územního a stavebního řízení pouze u záměrů, které vyžadují stanovisko EIA, tedy posouzení vlivu stavby na životní prostředí. Česká republika měla dosud unikátní úpravu, kdy se jakéhokoliv povolování mohl účastnit spolek z druhého konce republiky založený třeba jen třemi osobami.

O tom, jak byl v praxi tento institut zneužíván by každý developer mohl držet samostatnou přednášku. „*Zároveň je velkým přínosem i jasné vymezení účastníků řízení, především spolků a občanských sdružení. Pokud nebude stavba předmětem posouzení vlivů na životní prostředí, pak nebude spolek účastníkem územního, stavebního ani společného řízení, a to bez jakýchkoliv pochybností a dohadů v průběhu povolovacích procesů,*“ vysvětlila Pintová – Králová.

Původní úmysl překonat důsledky předchozího politického režimu a otevřít rozhodovací procesy širší veřejnosti, se totiž nakonec obrátil proti věci samé. *„Pravidla byla nastavena od samého počátku velmi nedokonale a velmi široce a umožňují nyní účast mimořádně široké škále různých spolků, které často vznikají ad hoc jen k zabránění určitému záměru. Za zájmy ochrany přírody a krajiny často skrývají zcela soukromé zájmy, které by jinak prosazovat nebylo možno. Otevřel se tak zásahům veřejnosti i prostor velmi soukromý,“* soudí Jiří Plos, pedagog Fakulty architektury ČVUT Praha a poradce České komory architektů.

Také podle zprávy OECD je třeba revidovat předpisy upravující podávání odvolání a zapojení veřejnosti. Měla by být například zavedena omezení týkající se odvolání z důvodu způsobených nepříjemností, což je v mnoha zemích OECD běžnou praxí. *„Je zapotřebí přijmout řadu opatření, aby došlo ke zlepšení vztahů a snížení využívání formálních odvolacích řízení. Dialog o projektech by měl být v koncepční fázi procesu schvalování plánů otevřený, a to zejména u velkých projektů,“* uvádí zpráva.

### **Jeden stavební úřad pro soubor staveb**

Stavebníci vítají také možnost vyřizovat samostatná stavební povolení pro vedlejší stavby, jako například technickou infrastrukturu a inženýrské sítě, které dosud povoloval speciální stavební úřad. Nově bude možné tyto stavby povolit v rámci jednoho stavebního povolení s hlavní stavbou, přičemž jedním z podkladů bude závazné stanovisko speciálního stavebního úřadu, takže investor už nebude muset shánět několik stavebních povolení na různých místech jako dosud.

### **Zpřísnění požadavků na závazné stanovisko, omezení doby jeho přezkumu**

V současnosti musí developer pro projekt získat závazná vyjádření od 23 orgánů. V některých případech se musí vyjádřit až 45 různých státních a obecních subjektů. Ty si pak navíc často protirečí, což znamená další průtahy. Developer si potom připadá jako filatelista na lovu za razítky. Novela stavebního zákona by měla přinést zlepšení alespoň v tom smyslu, že závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, bude muset mít alespoň odůvodnění. Důležité také je, že jej bude možné zrušit nebo změnit jen po dobu jednoho roku.

*„Věříme, že tato změna povede k urychlení přezkumu závazných stanovisek, protože nadřízené orgány nebudou chtít dopustit, aby v důsledku jejich nečinnosti odpadl přezkum případně nezákonných stanovisek,“* řekla Tomášková. *„Hlavní ambicí do budoucna je jasné vymezení dotčených orgánů podle typů staveb, včetně vyřešení jejich kompetencí a roztržštěnosti po jednotlivých ministerstvech. Ideálem by byla existence jednoho ´ministerstva stavebnictví´, které by řešilo a koordinovalo veškeré požadavky dotčených orgánů,“* dodala Pintová – Králová.

### **Přeregulovanost stavebního práva ale novela neodstranila**

Podle Jiřího Plose je stavební zákon špatný a ani rozsáhlými novelizacemi jej nelze zbavit různých rozporů, které budou vždy velmi zneužitelné. *„Jedná se především právě o působení dotčených orgánů a (ne)řešení kolizí mezi jejich stanovisky stavebními úřady, o přenášení odpovědnosti za obstarání závazných stanovisek na stavebníky, místo aby byl celý proces pod efektivní kontrolou stavebních úřadů,“* soudí.

Hlavním negativem novely je to, že je opět pouze uměním možného, byť experti předpokládají, že současnou tragickou přeregulovanost stavebního práva alespoň částečně zlepší. „*Já v zákoně stále nenacházím zakódovaný entuziazmus, aby se stavělo, budovalo. Duch zákona může být totiž pozitivní nebo negativní. Otevřené dveře k tomu, aby se při splnění jasně daných podmínek snadno dosáhlo stavění, nenacházím. Spíše bych řekl, že je stavební zákon koncipován tak, že při splnění četných často vágních podmínek bude stavění možné připustit. To je velký rozdíl!*“ shrnul závěrem jeden z předních českých architektů Josef Pleskot.

---

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 150 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 1,8 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 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.