

Central Group nabízí Praze ročně 50 milionů korun. Za 10 let to dělá půl miliardy jen od tohoto developera. A to jen za dodržování stanovených lhůt a zrychlení schvalování.

Praha 20. 6. 2018 – Největší rezidenční developer Central Group přichází s návrhem vytvoření fondu veřejných investic, který by mohl pomoci řešit současnou krizi dostupného bydlení. Do tohoto fondu by transparentním způsobem přispívali všichni developeři nových staveb v Praze. A to podle jednotného klíče – v případě bytových staveb by příspěvek do fondu mohl činit 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy bytu. Při prodeji zhruba tisíce bytů ročně to znamená jen v případě Central Group 50 milionů za rok. To obnáší půl miliardy korun během 10 let. A to jen za to, že úřady a pověřené instituce budou dodržovat stanovené termíny a zkrátí se schvalovací procesy pro nové stavby.

„V případě zhruba 5000 prodaných bytů ročně všemi developery bytové výstavby v Praze by celkové příspěvky činily kolem čtvrt miliardy ročně, tedy 2,5 miliardy za 10 let. A za to už se dá něco udělat a postavit! Navíc, v případě vyšších prodejů bytů, které jsou potřebné pro uspokojení poptávky a vyrovnání deficitu z minulých let, by příspěvky do fondu veřejných investic byly samozřejmě výrazně vyšší,“ řekl šéf Central Group Dušan Kunovský.

Obdobným způsobem by mohli transparentně přispívat nejen investoři bytové výstavby, ale i developeři kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí. Celkem by si tak Praha a městské části mohly přijít na mnoho stovek milionů každý rok, tedy na mnoho miliard během deseti let.

Polovina peněz pro městskou část a polovina pro magistrát Prahy

Developery hrazené prostředky do tohoto transparentního fondu veřejných investic by se mohly dělit na dvě poloviny. Jedna by příslušela městské části, kde se projekt staví, a druhá pak Praze, tedy magistrátu.

Tyto peníze by se pak transparentním způsobem využívaly na investice do technické a dopravní infrastruktury v okolí projektu, ale mimo území investora. A také na řešení veřejné zeleně a kvalitního veřejného prostoru. A pak také jako částečný příspěvek na potřebnou občanskou vybavenost v okolí – tedy školství, zdravotnictví a podobně. Prostředky vynaložené v rámci pozemku developera by samozřejmě zůstaly plně jeho nákladem, ledaže by v rámci tohoto pozemku byla řešena také infrastruktura nebo vybavenost i pro širší okolí a veřejnost.

Důsledné dodržování lhůt může zrychlit schvalování až o polovinu

„Pokud Praha a městské části mají od investorů získávat miliardy korun na svůj rozvoj, tak se však nemůže říct jen A, ale musí se dodat i B. Tedy, že veřejná správa za to musí investorům garantovat to, na co mají právní nárok – aby schvalovací procesy pro novou výstavbu netrvaly často až neuvěřitelných 10 let,“ zdůraznil Kunovský. Musí se hlavně striktně dodržovat stanovené lhůty pro rozhodnutí úřadů a pro vyjádření dotčených orgánů. Tam, kde nejsou pevně dané, se musí okamžitě stanovit a také musí být určeny sankce za průtahy s vydáním rozhodnutí nebo vyjádření (například

zavedení tzv. propadných termínů nebo fikce souhlasu, případně možnost odebrání kompetencí a rozhodnutí jiným pověřeným subjektem).

Z příspěvků do fondu veřejných investic se však nesmí stát nová sektorová daň pro investory, která by se v konečném důsledku promítla do navýšení cen. Příspěvek 500 korun z metru hrubé podlažní plochy, který navrhuje Central Group, ceny bytu na trhu nezvýší, pokud budou prostředky z fondu investovány pro veřejný zájem v okolí projektu a pokud dojde k podstatnému zrychlení schvalovacích procesů. Městské části by měly ale také skončit s praxí, kdy v některých případech pod různými záminkami blokují přípravu nových projektů například odmítáním napojení na stávající veřejnou infrastrukturu nebo odmítáním přechodu přes pozemek, který má městská část svěřený do užívání.

Má město samo stavět byty?

Zrychlení povolování nové výstavby je jedinou cestou, jak vyřešit krizi dostupného bydlení, která dnes panuje minimálně na pražském trhu. A dostupné bydlení se jistě stane také jedním z hlavních témat podzimních voleb, jak avizují již některé billboardy politických stran.

Řešením ale není výstavba nových bytů státem nebo městem, po které někteří politici volají. Stát samozřejmě musí řešit sociální případy – pro své občany v sociální nouzi musí zajistit tzv. sociální bydlení. Zde je jediným možným a spravedlivým řešením transparentní a motivační systém příspěvku na bydlení. Město by pak mělo mít speciální programy pro profese potřebné pro jeho chod jako jsou hasiči, policisté, učitelé, zdravotníci nebo úředníci a jim zajistit vhodnou formu služebního bydlení. Dostupné bydlení pro střední třídu ale zajistí jedině tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotečními bankami bez zbytečné přeregulace a zásahů veřejné správy.

„Cesta do pekel bývá dlážděna dobrými úmysly. Vždyť i podpora fotovoltiky, která je teď noční můrou státu, byla založena na bohulibém úmyslu. Pokud teď před volbami začínají někteří politici mluvit o potřebě výstavby dostupných a sociálních bytů městem nebo státem, jsou to jen populistické a socialistické vize. V praxi by se jasně ukázalo, že je to jen černá díra na peníze nás všech,“ řekl Kunovský a dodal: *„Veřejný sektor nebude ve výstavbě nikdy tak efektivní jako firma, nemá naše know-how, které jsme získávali dvacet let.“*

Veřejná správa se z hlediska nové výstavby musí postarat o základní stavby dopravní a technické infrastruktury, o důležité stavby pro zdravotnictví, vzdělávání a kulturu a pak o klíčové stavby pro fungování a bezpečnost státu. Vše ostatní zajistí lépe zdravý trh. Ze strany veřejné správy by bylo kromě vlastní výstavby také zcestné chtít dostupnost bydlení řešit nějakými dotacemi. Takováto nepovolená podpora by byla v rozporu s legislativou EU a absolutním šlápnutím vedle.

Co můžeme udělat hned?

„Jediné, co může udělat byty dostupné pro maximum lidí, je spuštění několika větších konkurenčních projektů současně na trh. Pokud zároveň bude existovat dostupné hypoteční financování na normálním trhu nedeformovaném zbytečnou regulací, ceny bydlení se výhledově mohou dostat na dosažitelnou úroveň,“ poznamenal Kunovský.

K tomu je ale nutné zajistit dostatek pozemků vhodných k výstavbě. Město proto musí průběžně měnit současný zastaralý územní plán, a to především na brownfieldech a musí zrušit již překonané

stavební uzávěry. Také by mělo dát jasné metodiky a výklad legislativy pro jednoznačné a předvídatelné rozhodování úřadů. Ty je nezbytné personálně a odborně posílit. Základním předpokladem zrychlení procesů je pak důraz na striktní dodržování lhůt.

Ve střednědobém horizontu pomůže v Praze zřízení specializovaného stavebního úřadu pro velké stavby, což je možné provést velmi jednoduše jen změnou Statutu hlavního města. Postupně je také nezbytné novelizovat stavební legislativu tak, aby vedla ke zrychlení a zjednodušení povolovacího procesu. Nutná je například redukce dotčených orgánů, digitalizace státní správy a zavedení principu, kdy úřady obíhá žádost, ne stavebník, stanovení propadných lhůt s fikcí souhlasu v případě jejich nedodržení. Z dlouhodobého pohledu pomůže jen celková rekonstrukce stavebního práva a nový ambiciózní územní plán pro metropoli.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: 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, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním stavitelem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Za 24 let svého působení firma dokončila již 155 rezidenčních projektů a prodala více než 14.000 nových bytů, domů a parcel. 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.

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.