

# Český stavební trh má svá rizika



Author: SF / Petr Bým | Published: 21.03.2008

Zdá se, že developeři, jakkoli realizují projekty v hodnotě stovek miliónů či miliard korun a disponují tedy adekvátními částkami, v Česku nemají na různých ustláno. Závažné problémy musí řešit už v přípravných fázích svých projektů, a to jak v oblasti veřejnoprávní (získání územního rozhodnutí, všech potřebných vyjádření a stavebního povolení), tak v občanskoprávní rovině - tady je řeč o dnes už takřka folklórním prvku tuzemského developmentu, o občanských iniciativách obvykle ekologického ražení. Olga Humlová hned na počátku diskuse konstatovala, že v obou těchto směrech nový stavební zákon příliš situaci neusnadnil. Za jeho přínos nicméně lze označit nový institut územně plánovací informace, která developerovi může ušetřit nákladné územní řízení, ovšem vzhledem k jeho „novosti“ se zatím málo využívá. „Pracovníci státní správy samotní příliš nevědí, co nový stavební zákon přináší,“ upozornil v těchto souvislostech na jedno ze slabých míst schvalovacích procesů Václav Havrlant.

## I s vyděrači je lepší jednat

Stejně málo efektivní je i překážka, kterou nový stavební zákon postavil občanským iniciativám - námitky vůči projektu lze dnes vznášet jenom ve fázi územního řízení, na protesty podané až ve stavebním řízení by se už neměl brát ohled. Na relativitu pozitivních dopadů tohoto ustanovení ovšem pravidla upozornil Martin Mládek: „Stále existuje institut takzvaného opominutého účastníka, který se může proti stavebnímu povolení odvolat i poté, co nabylo právní moci - v takovém případě ovšem jen fiktivní.“ V těchto souvislostech O. Humlová upozornila na přežívající praxi stavebních úřadů vykládat ustanovení o účastnících řízení extenzivně, takřka podle pravidla „kdo se za účastníka prohlásí, ten jím je.“ Přitom podle Havrlanta jsou ekologičtí aktivisté obvykle vedeni méně ušlechtilými zájmy než je ochrana životního prostředí. „Pokud stavíte v rezervacích či ochranných pásmech, námitky jsou zpravidla věcné a developer se takovým požadavkům musí a má přizpůsobit. Podle mého odhadu lze ale 70 % takových protestů označit za vydírání, když tak pětina z nich je motivována snahou projekt zhatit. Takže na ekologii zbývá tak 10 % těchto případů,“ tvrdí představitel developerské společnosti Multiprojekt.

Podobná je situace u neoprávněných staveb. Ty vznikají různě, například špatným vyměřením, omylem v evidenci nemovitostí apod. Jejím „pachatelem“ může být sám developer, který omylem zastaví kus pozemku jiného majitele. I tady se často objevuje vydírání v podobě nereálných finančních požadavků - lze jim čelit soudní žalobou, při rozhodování by se dokonce měla posuzovat jako škoda, tak i společenský význam stavby a její ekonomický význam. Pokud proti sobě stojí developer logistického parku a majitel nevyužití pastviny, kterou projekt připravil o pár čtverečních metrů, rozhodnutí by logicky mělo mluvit ve prospěch projektu. Jenže soudní spory se u nás táhnou léta a výsledek je vždy nejistý. „V těchto případech doporučuji kombinaci cukru a biče. Je nutné vyjednávat a souběžně vést soudní řízení,“ říká O. Humlová. Její názor potvrzuje i Martin Mládek: „Je třeba jednat pragmaticky. Je omylem si myslet, že námitkám a protestům lze utéci urychlením stavebního řízení. Možnost odvolání je vždy a schvalování projektu se tak prodlužuje.“ Soudy, stavební úřady,

„ekoteroristé“ a hamižní majitelé sousedních pozemků či nemovitostí - ani tady ovšem výčet developerských protivenství nekončí. Problémy jsou i v samotné realizaci.

## Černý Petr pro všechny

„V uplynulých deseti letech se situace na trhu stavebních prací výrazně změnila,“ říká na základě svých zkušeností Václav Havrlant. Na rozdíl od minulosti je dnes tento trh trhem dodavatelů. „Když jsme v roce 1997 vypsalí výběrové řízení na nějaký projekt, sešlo se nám šest sedm nabídek. Bylo z čeho vybírat. Dnes máme problém získat alespoň jednu firmu, která je schopna zaručit, že sjednané práce budou provedeny v řádných termínech a potřebné kvalitě,“ konstatuje Havrlant.

Ono pověstné a okřídlené „řádne a včas“ je v současnosti na stavebním trhu velmi vzácným kořením. O to více, že mezi tuzemskými stavebníky je stále povědomí nemála případů, kdy v důsledku tvrdých smluvních podmínek dodavatelé na některých projektech prodělali. Navíc dnes má celý sektor řadu objektivních potíží. Už dlouho se mluví o nedostatku pracovních sil, zejména těch kvalifikovaných - zahraniční dělníci v tomto ohledu nejsou ideálním řešením, protože podle mnohých developerů většina z nich nezná moderní technologie. Navíc k nám přicházejí v určitých vlnách. Právě nyní odcházejí domů Slováci a především Ukrajinci, tedy ti, kteří u nás v minulých letech potřebné znalosti a know-how získali. Jsou postupně nahrazováni především bulharskými a rumunskými stavaři, kteří ovšem začínají víceméně od nuly. Nedostatky personální přitom ještě ztěžují výpadky na trhu stavebnin, jejichž ceny navíc razantně rostou.

„Řádně a včas“ je tedy v tuzemském stavebnictví požadavek více než neskromný. I proto dnes stavební firmy dávají přednost zakázkám pro veřejnou sféru. „Soukromí investoři si své zájmy dovedou dobře pohlídat. Například u nás tak oblíbený institut takzvaných víceprací u nich příliš oblíbený není, což se odráží i v dikci smluv,“ tvrdí V. Havrlant ze společnosti Multiprojekt Group. Poněkud paradoxní nezájem tuzemských stavařů o práci reflektují také ceny, které účtují. „Požádali jsme o nabídku u jednoho konkrétního projektu domácí a maďarskou firmu. Rozdíl v ceně činil 50 %,“ tvrdí Havrlant. Přesto všechno se u nás staví, ale vzhledem k okolnostem je v zájmu odběratele, tedy standardně developerské firmy, i dodavatele správné nastavení prvních vztahů. Ty obvykle definuje smlouva o dílo. „Jsou pokusy vnášet k nám vzory a předlohy ze zahraničí, ale to není optimální z řady důvodů,“ komentuje smluvní vztahy ve stavebnictví Olga Humlová ze společnosti Salans. Podle ní jsou v tomto ohledu velmi podstatné právní tradice. „Přestože český právní řád nezná nějakou obecnou unifikovanou smlouvu o dílo, lze bez problémů použít příslušná ustanovení platného občanského zákoníku,“ tvrdí Humlová. Přitom by podle ní smlouva měla být nejen jasná a přehledná, ale také hlavně a především stručná: „Ve finále se smlouvou pracují lidé na stavbě a to s komplikovanou a rozsáhlou právní dokumentací dost dobře nejde.“

Smlouvy o dodávkách stavebních prací hlavně u větších projektů ovšem nemohou být nijak zvláště lakonické. Kromě samotného předmětu dodávky v ní musí být - či mělo by být zakotveno leccos dalšího. „Zvláštní pozornost by měla být věnována otázce garancí, mechanismu reklamací a institutu rozhodce pro případ sporů,“ uvedla na semináři Stavebního fóra k této problematice Adéla Vránová. Co se posledního týká, u nás se zatím jen velmi omezeně využívá institutu rozhodčího soudu. „Je to škoda, protože stavebnictví je technický složitý obor a obecné soudy samozřejmě potřebné technické a další znalosti nemají. Proto často rozhodují pomalu a nezřídka i špatně,“ říká O. Humlová.

Otázka garancí či záruk a stejně tak tzv. zádržného (odložení části plateb až na dobu po uplynutí záruční lhůty) je dnes ve stavebnictví velmi citlivá. Zatímco před časem stavební firmy souhlasily i s tvrdšími podmínkami (např. prodloužení záruky na pět let), dnes se závazkům „do budoucna“ brání. Mj. i nabídkou nižších cen za časově kratší garance. „Hlavně u developerů, kteří hodlají stavbu ihned po dokončení obsadit nájemníky a prodat, mají stavaři s touto cenovou politikou úspěch,“ konstatoval V. Havrlant. Bití jsou v tomto případě - pokud se nějaké závady objeví, což právě u staveb bývá až za delší dobu - nájemníci a v konečném důsledku i nový majitel, protože kratší záruka už uplynula,

nehledě na to, že „developer“ velmi často bývá pouze účelová firma zastřešující jeden konkrétní projekt, po jehož dokončení zaniká. Proto je i v zájmu investora v kupní smlouvě důkladně definovat přechody různých práv ke stavbě včetně záručních.

Advokátka Humlová v těchto souvislostech upozornila na to, že tato praxe ohrožuje i financující instituce - hypoteční banky mají své pohledávky zajištěny právě stavbou, ta ovšem může „díky“ z toho či onoho důvodů negarantovaným vadám výrazně ztrácet na hodnotě. Nekvalita právnické dokumentace se tak dotýká i rezidenční, respektive občanské výstavby. Na tomto trhu ovšem developři kralují a s jen minimálními zárukami se musí vyrovnávat majitelé bytů. „Je až s podivem, jak špatně a nekvalifikovaně lidé realizují svou největší životní investici,“ poznamenala na toto téma O. Humlová. Je ovšem zřejmé, že problémy developerů i majitelů nových bytů může vyřešit jenom trh. Jinak řečeno, k nápravě dojde až po vyrovnání nabídky a poptávky, které by eliminovalo příliš silnou pozici některých aktérů trhu.

---

21.03.2008 08:27, SF / Petr Bým

Stavební  
forum