

Nová EIA ztíží i komerční development



Author: SF/pb | Published: 08.06.2016

Novelou zákona EIA se oddálí výstavba budov, protože získat stavební povolení trvat déle. Předpokládají to všichni ředitelé developerských společností zabývajících se výstavbou kancelářských budov. Riziku časové prodlevy přiřadili na stupnici od nuly do desítky (desítka označuje maximální komplikace při přípravě projektů) vysokou hodnotu 8,6. Dalším nepříznivým faktorem bude podle ředitelů developerských společností velmi administrativně náročná příprava projektů (8,1 bodu).

Kanceláře za devět let?

„Bohužel, novela zákona EIA posiluje roli veřejnosti v procesu přípravy a schvalování developerských projektů, což mnohdy vede k neopodstatněným průtahům. Obecně se ale dá říci, že příprava nového projektu, od akvizice pozemku do zahájení stavby, trvá 3-4 roky v závislosti na složitosti celého záměru,“ říká Omar Koleilat, generální ředitel, Crestyl. Jiří Linhart ze společnosti Karimpol je pesimističtější - dobu pro kompletní realizaci projektu odhaduje na sedm let. A obává se prodloužení této dlouhé lhůty: „Novelou EIA se příprava značným způsobem prodlužuje, a to řádově o 1-1,5 roku. Novela kromě jiného dává možnost podstatně širšímu okruhu subjektů činit procesní úkony jako odvolání, podání správní žaloby a podobně, přičemž se dá očekávat častější přezkoumávání ze strany odvolacích orgánů. Toto by samozřejmě dále značně prodloužilo dobu realizace. Zda k tomu skutečně bude docházet, teprve uvidíme.“

Pesimistická logistika

Ještě větší obavy mají z novely zákona EIA developeři tzv. industriálu, tedy průmyslových a skladových areálů. Riziku prodloužení realizace stavby přiřadili ředitelé firem, působících v tomto segmentu realit, hodnotu 9,3 bodu z deseti možných. Novela zákona EIA podle nich také nahrává lobbyismu a korupci (8 bodů).

Za nejmenší problém naopak považují developeři v obou odvětvích finanční náklady spojené s přípravou dokumentace, byť i tady se potřebná doba k jejímu vypracování prodlouží. „V současné době připravujeme projekt šest až devět měsíců. Obávám se, že po nové EIA to bude 12 a více měsíců,“ komentuje situaci Viliam Záthurecký, ředitel firmy Leis.

Je zřejmé, že novela EIA podle mínění developerského managementu oboru neprospěje a v „souběhu“ se stávající problematickou stavební legislativou nakonec může výstavbu nových komerčních objektů v letech 2017 - 2018 zřetelně omezit. Třetina respondentů ze sféry logistiky takový propad odhadují dokonce na 10 - 30 % stávající nabídky. Je na místě zmínit, že podobné černé scénáře se už delší dobu objevují rovněž na scéně developmentu rezidenčního - v tomto segmentu trhu už nabídka viditelně zaostává za nabídkou.

08.06.2016 08:00, SF/pb