

Glosář D. Kunovského: politici mimo realitu



Author: Dušan Kunovský | Published: 14.12.2016

Příprava běžného bytového domu od zahájení práce na projektu, přes povolovací proces, výstavbu, až po kolaudaci u nás dnes v průměru trvá neuvěřitelných deset let. Přitom samotná výstavba je skutečně jen tou třetíčkou na dortu a zabere obvykle rok, maximálně dva u skutečně velkých projektů.

Nekonečná EIA

Přesto všechno nám politici v poslední době servírují jednu novelu za druhou a deklarují, že se díky jim zkrátí povolovací proces například u EIA z šesti měsíců na 4,5 apod. Všichni lidé v praxi a dnes nepochybně i laici už přitom vědí, že pokud chce jakýkoli projekt projít procesem EIA, musí se jeho investor obrnit notnou dávkou trpělivosti. Čeká ho totiž boj s byrokracií na mnoho let. Z naší analýzy plyne, že skoro polovina ze 40 000 bytů v bytových projektech, které se v Praze připravují a podaly oznámení do systému EIA, je v povolovacím procesu již déle než pět let a přesto se ani vzdáleně neblíží k realizaci. Developeři mají v přípravě celkem asi 70 000 bytů, přitom jen 23 000 z nich by se mohlo dostat na trh do pěti let.

Zkracování jen optické

Zjednodušení povolovacích procesů je ale přece v nejniternejším zájmu samotných politiků. Vždyť investorem, který musí podstupovat martyrium mnohaletého opakovaného vypořádávání irelevantních a předem zřejmě nesmyslných připomínek, je v řadě případů právě stát nebo obce. V jejich zájmu by tedy měla být změna už připravené novely stavebního zákona tak, aby přinášela skutečné a nejen optické zkrácení povolovacího procesu. Praha, která je ve vzhledem k zastavení výstavby v režii Strany zelených nyní paralyzována, by měla začít v této věci jednat s předkladatelem zákona, tedy Ministerstvem pro místní rozvoj. Novela totiž neadekvátně dlouhý povolovací v reálu možná dokonce prodlouží.

Kosmetické úpravy

Krokem správným směrem je určitě navrhované spojení tři povolovacích procesů (EIA, územní a stavební řízení) do jediného. Nicméně nakonec půjde opět jen o kosmetickou úpravu s velmi omezeným přínosem. Pokud totiž nedojde k omezení v celoevropském srovnání bezprecedentního rozsahu práv občanských sdružení s mnohdy pouze deklarovaným „ekologickým“ předmětem činnosti nebo ke stanovení lhůt pro

přezkum závazných stanovisek dotčených orgánů, skutečná délka stavebního řízení se nezkrátí. Jsou to totiž právě šikanózní a mnohonásobně opakovaná odvolání a správní žaloby občanských sdružení a doba přezkumu stanovisek dotčených orgánů, které povolovací proces neúměrně prodlužují. Není výjimkou, že se na přezkum závazného stanoviska čeká rok.

Novela povolovací procesy prodlouží

Přes deklarovaný záměr MMR navíc hrozí, že některé konkrétní kroky obsažené v novele stavebního zákona naopak povolovací proces ještě prodlouží. Typickým příkladem je rozšíření okruhu účastníků v rámci územního i stavebního řízení, kterým se budou doručovat písemnosti do vlastních rukou. Napříště půjde navíc o vlastníky nemovitostí, které budou dotčeny ochranným pásmem umístované nebo povolované stavby. Jednoduchý příklad pro představu: při přeložce sítí pod chodníkem před Residencí Garden Towers na Olšanské ulici by úřady nově musely hned dvakrát obeslat majitele všech 700 bytů v tomto jediném bytovém domě. A jak dlouho trvá takové doručování do vlastních rukou u mnoha stovek účastníků, to si asi dovedou všichni představit, nemluvě o nákladech.

Pokud se má v Česku a především pak ve zcela paralyzované Praze něco změnit k lepšímu, měli by se politici především vrátit do reality. A voličům se přestat chlubit virtuálními úspěchy, jako je zkrácení povolovacího procesu ve výstavbě v řádu měsíců. Dnes už totiž každý ví, že skutečný stav je zcela jiný.

Autor je majitelem a předsedou představenstva společnosti Central Group.

14.12.2016 08:00, Dušan Kunovský