

Návrh požadavků na výstavbu (od socialistických králíkáren ke klecovému odchovu)

22.5.2024 - | PROTEXT

Pro pochopení podstaty navrhovaných změn je třeba se vrátit do 70. let 20. století a éry výstavby panelových sídlišť. Při jejich výstavbě platily tzv. sklopné výšky mezi budovami jako minimální odstupové vzdálenosti.

Nejprve se vraťme do minulosti

Pro pochopení podstaty navrhovaných změn je třeba se vrátit do 70. let 20. století a éry výstavby panelových sídlišť. Při jejich výstavbě platily tzv. sklopné výšky mezi budovami jako minimální odstupové vzdálenosti. Budovalo se zhruba 1 parkoviště na bytovou jednotku, existoval požadavek na proslunění obytných místností. V této souvislosti je třeba vnímat návrh nových obecných požadavků na výstavbu, které umožní stavět bytové domy v minimální odstupové vzdálenosti 4 m, ruší se požadavek na proslunění obytných místností i u stávající zástavby určené pro bydlení a navrhuje se 1 parkování na 120 m² bytové plochy, což představuje přibližně 1 parkovací stání na dva průměrné byty. Dále dochází ke snížení minimální výšky obytných místností z 260 cm na 250 cm, přičemž 50 % plochy bytu může být 220 cm. To snižuje tzv. vzduchový prostor v bytě, což má dopady na zdravotně nezávadné užívání bytu s ohledem na vlhkost a s tím souvisejících nežádoucích jevů.

Rezignace na ochranu veřejného zájmu

Autor článku je přesvědčen, že veřejné právo má hájit obecně minimální standardy toho, co lze označit neurčitým právním pojmem veřejný zájem. Nově navrhovaná právní úprava na ochranu veřejného zájmu ve své podstatě v mnoha ohledech rezignuje a zejména zakládá právní nejistotu u stávajících vlastníků rodinných domů a bytů, protože snižuje zásadním způsobem jejich veřejnoprávní ochranu a zásadně mění podmínky, za kterých byly tyto stavby realizovány. Majitelům stávajících staveb a rovněž budoucím stavebníkům lze tak jen doporučit si kupovat dostatečně velké pozemky okolo svých nemovitostí.

Nové požadavky: minimální odstupová vzdálenost, sklopná výška, proslunění a parkování

Z předloženého návrhu je tak zjevný trend umožňující dramatické zahuštění stávající zástavby a v celé řadě lokalit prohlubování problémů v oblasti parkování a snižování hygienických standardů na užívání bytů.

Nedostupnost bydlení je ve vysokých cenách

Jednou z manter rekodifikace je **urychlení bytové výstavby**, což umožní řešení bytové otázky mladých rodin. V ČR trh s nemovitostmi vykazuje nefunkčnost, i pokud dojde k poklesům prodejů, developeři reagují zastavením výstavby a čeká se na oživení poptávky. Myšlenka, že snížením nároků na výstavbu dojde ke zvýšení dostupnosti bydlení, na první pohled nemůže být pravdivý. Poptávka po nových bytech dramaticky převyšuje nabídky a v rámci EU tak dochází k jednomu z **nejvyšších nárůstů cen nemovitostí** a z tématu se stává citlivá politická otázka. Poptávku však netvoří jen zájemci o bydlení, ale především investoři, kteří v koupi nemovitosti vidí zdroj příjmu z nájmu a byt slouží jako uchovatel hodnoty. 80 % prodaných bytů jsou 1+KK a 2 +KK a jde především o investiční

nájemní byty, které vlastní úzká vrstva maximálně 15% společnosti. V této souvislosti Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě publikovala článek^[3], kde uváděla, že ve stávajících cenách se dá i s **přiměřeným ziskem** stavět čtvereční metr bytové plochy za 51 až 59 tisíc Kč. Reálné prodejní ceny se pohybují okolo 135 tisíc Kč za m² v Praze, ve velkých městech se ceny pohybují ve výši 100 tisíc Kč za čtvereční metr. Pokud se zisk developerské výstavby pohybuje v řádech 80 až 90 tisíc na m², je otázkou, zdali úplná liberalizace zvýší dostupnost bydlení. Obzvláště pokud existuje již pravidelná situace na trhu, kdy dochází ke krátkodobému poklesu poptávky a mělo by docházet k poklesu cen nemovitostí, **developerská výstavba se prostě zpomalí či zastaví**. Chování developerů je v tomto smyslu pochopitelné, v tomto kontextu však lze jen obtížně chápat návrh Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které má hájit veřejný zájem.

Nemůžeme se srovnávat s Německem nebo Rakouskem

To, že soukromý sektor zmnohonásobí zcela nedostatečnou výstavbu bytů a sníží ceny, je zjevně nesprávný ideologický předpoklad, který se v podmínkách Česka nemá šanci naplnit. Na základě tohoto předpokladu, tedy snižovat nároky na základní parametry i stávajícího bydlení pod úroveň civilizačních standardů v Evropě a pod úroveň nároků při výstavbě socialistických sídlišť, je podle autora článku zásadní omyl. Tyto ideologické teze do návrhu právního předpisu pomohl vpravit NERV^[4]. Ten ve svých doporučeních odkazuje na zjednodušení povolování staveb jako v Rakousku a Německu, ale kvalita a organizace výstavby v těchto západních zemích není projevem deregulace, kterou NERV navrhuje, ale území těchto států je pokryto podrobnou regulací území v podobě regulačních plánů, které na našem území nejsou. Proto jsou **povolovací procesy v těchto zemích podstatně jednodušší a kratší, protože vychází z dlouhodobé koncepce v území**, která u nás chybí. Mýtus mnohaletého povolování staveb v našem prostředí, jako limitu růstu, již vyvrátila ČKAIT^[5]. Mýtus vznikl dezinterpretací ročenky Světové banky Doing Business, která navíc vůbec nesrovnávala rychlost povolování v různých státech. Mediální prostor tak zaplavily dezinformace tvrdící, že jsme v rychlosti povolování staveb za Ugandou, což není pravdou.

Tvrzení, že u našich sousedů je větší svoboda ve výstavbě a je dávana větší důvěra obyvatelům, tak není pravdivá, větší libovůle a menší administrativní svázanost je patrná u nás. Asi není sporu o tom, že zejména v prostředí Německa je tvrdě potírána stavební nekázeň. V našich podmínkách vzniká 10 % staveb jako nelegálních a problém je mnohdy ochránit i celou řadu cenných lokalit. Tento prostý fakt je zjevný při pouhém srovnání sídel našich a sousedů. To, že tato podoba organizace prostoru funguje, je evidentní, její zavedení u nás je utopické. Asi dobře míněné teze NERVu, které patrně nebyly komunikovány s techniky, probouzí zejména u České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě nesouhlas. Je otázkou, zda anarchie ve výstavbě může být motorem ekonomického růstu. Směrem na západ se tento předpoklad nepotvrzuje. To, že nebudeme schopni dodržovat ani standardy obvyklé při výstavbě socialistických panelových sídlišť, budí přinejmenším rozpaky.

Řešení: pomůže zapojení státu a samospráv

Zvýšení dostupnosti bydlení není v našich podmínkách možné, pokud se do budování bytového fondu nezapojí stát a samospráva. Inspirací může být ukázková dostupnost družstevního bydlení ve Vídni^[6], kde je již dnes bydlení dostupnější než v Česku. Celá řada obcí si tento problém v poslední době začíná uvědomovat a začínají se objevovat projekty výstavby nájemního bydlení. Pokud se hledá inspirace v Rakousku či Německu, je dobré vnímat, že veřejný sektor tam buduje od 50. let 20. století masivní kapacitu sociálního bydlení a má k dispozici fond nájemních bytů, proto je zde logicky jiný vztah k nájemnímu bydlení. Touto cestou se náš stát po roce 1989 nevydal. Nájemní bydlení je v našich podmínkách čistě otázkou tržních mechanismů, a proto je pochopitelná inklinace populace k vlastnickému bydlení, které v našich podmínkách jako jediné garantuje jistotu „střechy nad hlavou“.

Hrozba zásahu do stávající zástavby rodinných domů

Hrozba zásahu do stávající zástavby sídlišť a bytových domů

Návrh vyhlášky o požadavcích na výstavbu úplně **upouští od požadavků na proslunění bytů** a zároveň **upouští od tzv. sklopných výšek** mezi budovami § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, což je Ministerstvem pro místní rozvoj ČR vydáváno za nástroj urychlení bytové výstavby v Česku a zvýšení dostupnosti bydlení.

Zde je třeba podotknout, že i při povolování panelových sídlišť před rokem 1989 se tzv. sklopná výška mezi budovami respektovala. Je třeba uvést, že sklopná výška je součástí právního řádu minimálně od roku 1976 s krátkým mezidobím 2007-2009, kdy z prováděcího předpisu vypadla, aby byla rychle vrácena zpět.

Nelze nevidět, že sklopná výška zejména ve velkých městech může být limitem při výstavbě výškových budov a jako taková v celé řadě případů již nebyla udržitelná, nicméně nový stavební zákon téměř rezignoval na minimální odstupové vzdálenosti mezi stavbami a **stavební úřady** tak **nebudou mít v ruce účinný nástroj**, který by bránil zjevným excesům. Budoucím stavebníkům tak lze vřele doporučit, aby si kupovali dostatečně velké pozemky v okolí svých staveb. Veřejnoprávní ochrana se v tomto smyslu vypouští.

Podle názoru autora článku by bylo dobré opět uvést praktické příklady, kde v Rakousku či Německu takto pojatá výstavba prakticky probíhá? Autor článku se domnívá, že tento typ zástavby v civilizovaných částech Evropy nebude patrně pravidlem.

Nedostatek parkovacích stání

Dále se zásadně **snižují nároky na parkovací místa** na 1 parkovací stání na 120 m² bytové plochy. To umožní do stávající zástavby rodinných domů, bytových domů umisťovat záměry, které budou automaticky přenášet problém parkování do svého nejbližšího okolí a zhoršovat již tak složitou situaci. To je poměrně revoluční návrh. V celé řadě stávajících měst a obcí se řeší poddimenzovaná nabídka parkovacích stání, jako zátěž z minulosti, proto se u nové výstavby požadavky na počty parkovacích stání po roce 1989 navyšovaly. Normové hodnoty i tak ne vždy plně uspokojí poptávku. Je pravdou, že budování parkovacích stání zvyšuje náklady na výstavbu, na stranu druhou je výstavba bytových domů i tak velmi lukrativní. V této souvislosti Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě publikovala článek, kde uváděla, že za stávajících cen se dá i s přiměřeným ziskem stavět za 51 až 59 tisíc za m² bytové plochy. Reálné prodejní ceny se pohybují mezi 100 až 140 tisíci za m².

V celé řadě měst tak existuje množství bytových domů, které byly povoleny za podmínky existence nájemní smlouvy na zajištění parkovacích míst, která je následně vypovězena a účel celé úpravy, tedy splnění normového počtu parkovacích stání u nové výstavby, se tak vytrácí.

Této nepříliš uspokojivé situaci nepomohl ani Nejvyšší správní soud, který ve svém rozhodnutí 10 As 224/2018 - 56 ze dne 27.6.2019 uvádí, že zákon ani žádný prováděcí předpis nevyžaduje jednotu pozemku stavby a pozemku, na němž budou zřízena parkovací místa. Nevyžaduje ani to, aby stavebník vlastnil jak pozemek stavby, tak pozemek, který bude užíván k parkování. Právní předpisy nekladou ani žádné podmínky formy, jakou je třeba zabezpečit parkovací stání.

Tento závěr je však v přímém rozporu se zněním § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby, odstavňá a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu

nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.

Tento bod však můžeme uzavřít s tím, že nová právní úprava tento problém bohužel definitivně řeší.

A opět si lze klást otázku, v kterých oblastech Rakouska a Německa dochází k tomu, že do již problematických lokalit z hlediska parkování, zákonodárce umožní problém s parkováním dramaticky navýšit bez navazujících opatření? V celé řadě měst našich západních sousedů nelze nevidět sofistikované řešení otázek parkování, v historické zástavbě se budují rozsáhlá veřejná podzemní parkoviště. Opět i v této otázce klesáme pod úroveň, která se vyžadovala při výstavbě socialistických panelových sídlišť. Tvrzení, že tato podoba právního předpisu je inspirována našimi západními sousedy, je tak obtížně uvěřitelná.

Je třeba se ptát, kdo v takto pojaté zástavbě bude chtít reálně dlouhodobě bydlet?

Podle názoru autora takto pojatá pravidla nemohou být dlouhodobě udržitelná a s největší pravděpodobností jsme svědky toho, jak krátkodobé podlehnutí lobbistickým zájmům napomůže v celé řadě našich měst vybudování budoucích ghett a vyloučených lokalit.

Jiří Kubík

právník specializující se na stavební právo

^[1] <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon/vyhlaskey>

^[2] *Proč by denní světlo mělo být prioritou městského plánování – ScienceDirect*

^[3] <https://www.ckait.cz/dostupne-bydleni-v-cesku-neni-chimera-za-60-tisic-kc-za-metr-ctverecny>

^[4] *Méně slunce v bytě? Ať si lidé rozhodnou sami, říkají experti – Seznam Zprávy (seznamzpravy.cz)*

^[5] *Délka povolování staveb v ČR? Nikoliv roky, ale měsíce, ukázal průzkum ČKAIT | ČKAIT (ckait.cz)*

^[6]

[https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-](https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-normalniho/?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR3w1BAkoHqtuYNTTmt9AcIAKUmgAP9MGCXe8oRIzaTSnHCuzb4_v75SKhM_aem_AdMDpl73VLVFcLNfQk0R5HRSEMoM3W9_60NUuXAwLqpi1ErwZ58K0Y70dEB153eZWLwW0ETdpW-cDIV-krE4KKV5)

[normalniho/?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR3w1BAkoHqtuYNTTmt9AcIAKUmgAP9MGCXe8oRIzaTSnHCuzb4_v75SKhM_aem_AdMDpl73VLVFcLNfQk0R5HRSEMoM3W9_60NUuXAwLqpi1ErwZ58K0Y70dEB153eZWLwW0ETdpW-cDIV-krE4KKV5](https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-normalniho/?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR3w1BAkoHqtuYNTTmt9AcIAKUmgAP9MGCXe8oRIzaTSnHCuzb4_v75SKhM_aem_AdMDpl73VLVFcLNfQk0R5HRSEMoM3W9_60NUuXAwLqpi1ErwZ58K0Y70dEB153eZWLwW0ETdpW-cDIV-krE4KKV5)

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/navrh-pozadavku-na-vystavbu-od-socialistickych-kralikaren-ke-klecovemu-odchovu/2521894>