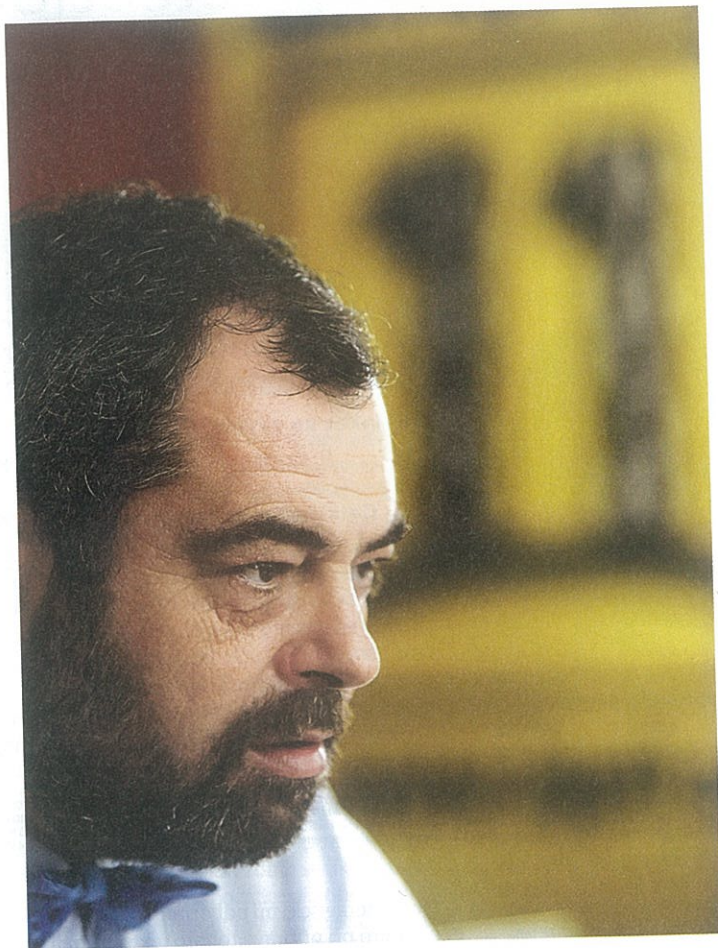


Útěk z ráje

Developeři začínají v boji o povolení stavět používat zbraň aktivistů.

Jmenuje se systémová podjatost úřadů



SHOŮTE MĚ ZE ŽIDLE!

„S developery se začnu bavit, až přijdou s nabídkou, která mě srazí ze židle,“ říká starosta Prahy 11 Jiří Štyler. Investoři nabízejí ústupky, ale dozvídají se, že mají stavět školy nebo divadlo.

atmosféra,“ říká Alexandr Adámek, spolumajitel developerské firmy Ungelt. Na radnici přinesl studii parku, který by zaplatila dceřiná firma Ungeltu – Alborg Development. Ta má v plánu vystavět v Roztylech stovky bytů v projektu Letokruhy. Park by měl oddělit starou zástavbu od té plánované tak, aby sousedé byli spokojení... a přestali stavbu blokovat. „Starosta na mě začal po pětiminutovém monologu rvát, že jediné, co musí, je platit daně, poslouchat manželku a já zase musím opustit místnost,“ popisuje schůzku Adámek.

Alborg je jednou z firem, které ruply nervy. Stavbu první etapy rezidencí, na niž už měla stavební povolení, musela zastavit na základě předběžného opatření soudu. Tam se proti povolení odvolali aktivisté – za mohutné podpory radnice, domnívá se Adámek. I když se podaří firmě projekt znovu rozeběhnout, Adámek ví, že nemá vyhráno. V plánu jsou ještě další etapy výstavby a nedělá si iluze, že se mu povede najít se starostou do budoucna společnou řeč. Kořeny animozity jsou v minulosti. „Alborg alias Finep tu bez povolení kácel vzrostlé stromy, čemuž se snažilo Hnutí pro Prahu 11 zabránit. Přijela i televize. Teď chce firma změnit pozemky určené územním plánem pro občanskou vybavenost zase pro byty. To je těžší, prospektor. Nic pozitivního do území nepřináší. Myslíte si, že je napadlo zeptat se, co městská část potřebuje?“ říká na adresu firmy Štyler.

Bývalý aktivista, dnes starosta Prahy 11, má stavebníky rozdělené do tří kategorií: investor, developer, developepř. Odmítá ovšem, že není schopen kompromisu. „Vždyť se tu staví Centrum Chodov, největší obchodák ve střední Evropě. Jenomže pan Neugröschel (zástupce firmy Rodamco, investora centra) ještě než začal projektovat, přišel a zeptal se nás, co chceme. Dvě třetiny našich požadavků akceptoval a nikdo se mu neodvolal. To je pan investor,“ argumentuje Štyler. Ať prý developeři přijdou s nabídkou pro všechny obyvatele městské části, která ho „sundá ze židle“, a on se s nimi bude bavit. A ať stavby projednávají s občany a přesvědčí je.

Hned na prvním zasedání loni v listopadu schválilo povolební zastupitelstvo usnese-

Když zástupci developerů jednáji na radnici Prahy 11 se starostou, musejí se hlásit, když chtějí promluvit. Debata většinou končí do dvaceti minut tím, že Jiří Štyler zavolá na sekretářku: „Otevřete okna, pánové odcházejí.“ Názorová propast mezi šéfem radnice a investory se ani po deseti měsících jeho úřadování nezmenšila. Spíše naopak. Každá strana považuje požadavky té druhé za naprosto absurdní a nehorázné.

Developeři jsou nyní v defenzivě. Zákopová válka aktivistů proti „zlým developerům“ se totiž zvolením Štylera a jeho Hnutí pro Prahu 11 přenesla na úřad. Vzdát se ale inves-

toři jen tak nehodlají. K prosazení svých zájmů chtějí použít zbraně, které se osvědčily těm, kdo stavby blokuji: aktivistům. Těm se podařilo zastavit výstavbu několika spaloven, když poukázali na takzvanou systémovou podjatost úřadů, které je povolily. Pokud teď developeři se stejnou taktikou uspějí, legislativní guláš ve stavební branži tím notně opepří.

INVESTOR, DEVELOPER, „DEVELOPEPŘ“

„Připadal jsem si, jako když mě sebrali v roce 1989 na Albertově a odvezli na výslech do Příbrami. Taková je na jednání s Jiřím Štylerem

Možná opravdu není daleko doba, kdy se o pražském metru bude rozhodovat třeba v Brně, protože město jako investor bude mít logicky na hladkém průběhu projednání stavby zájem.

ní, že bude chránit zdraví a životní prostředí, což je nadřazené stavebním záměrům, a nepřipustí další zahušťování Prahy 11 administrativní a bytovou výstavbou. Hnutí pro Prahu 11, v jehož čele Štyler stojí a které od roku 2002 na Jižním Městě notně zatápí investořům, dostalo v posledních volbách 38 procent hlasů.

Lví podíl na tom, že voliči postavili bojovníky proti další betonové kultivaci suverénně do čela městské části, má bývalý legendární starosta Dalibor Mlejnský (ODS). Jeho velkorysý mejdan s developery - za který jej ve dvou případech obvinila i policie - je do-

běhl. Doba se nicméně změnila. Za vlády nového starosty se v reakci na deklarace ochoty k ústupkům developeri dozvídají, že Jižní Město nepotřebuje další byty bez veřejné infrastruktury, ale divadlo nebo školu.

PODJATÝ ÚŘEDNÍK

Společnost Alborg se proto rozhodla, že se pokusí dosáhnout toho, aby její stavební záměry projednával jiný stavební úřad než ten příslušný, který je součástí radnice Prahy 11. Přenést projednávání projektu na jiný stavební úřad se už kvůli systémové podjatosti podařilo firmě Bau Invest, jejíž projekt projed-

nával úřad v Praze 6 místo toho příslušného v Praze 7. Alborg není v Praze 11 jedinou firmou, která chce dosáhnout téhož. Stížnost na systémovou podjatost úřadu Prahy 11 podal na magistrát i největší tuzemský rezidenční developer, společnost Central Group, a firma Hamr Sport, která chtěla postavit v Háji sportovní centrum. Dozvěděla se ale, že je moc velké a monofunkční.

Developeri tvrdí, že stavební úřad Prahy 11 nemůže rozhodovat nestranně a nezávisle, jelikož je součástí radnice, jejíž vedení se „antideveloperskými“ postoji nijak netají. Něco na tom může být. Stavební úřady »

INZERCE A151006323

PAVEL DRAHOTSKÝ ZE SAXO BANK:

Německé právo první noci

Uprchlická krize bobtná každým dnem. V Maďarsku padl další denní rekord, kdy do země, jako přestupní stanice, přišlo přes 5 000 uprchlíků. Politici ve většině evropských zemí sbírají pozitivní politické body za odmítavé stanovisko a dále utvrzují obavy veřejnosti. Tolik současný mediální obrázek, který je nám předkládán.

Vždy je však třeba hledat příležitosti i ve zdánlivě negativních zprávách. V investování to platí stejně jako ve společenském dění. To je to, co oděluje úspěšné od průměrných. Ptáte se, jak lze z přílivu uprchlíků cokoliv pozitivního vytěžit? Pojdme se na události podívat z jiného úhlu pohledu. Z pohledu země, která preferuje dlouhodobý přínos před krátkodobým nekomfortem. Tou zemí je Německo. Stejně tak jako Německo profituje z odvrácení odchodu Řeka z eurozóny, neboť díky relativnímu klidu na úrocích z vládních dluhů šetří mnohem více, než kolik činí jeho podíl na našich společných „podpůrných“ balíčcích pro Řecko. Navíc se tak staví do pozice humanitního evropského lídra. Tato společenská nadřa-

zenost, podpořená měřitelnými ekonomickými benefity, je zkrátka win. Ale bohužel jen pro Německo. Dovolím si tvrdit, že s vysokou pravděpodobností bude Německo ze současné uprchlické krize dlouhodobě těžit. Důvodů je hned několik.

Na rozdíl od většiny evropských států přijímá Německo většinu uprchlíků, a dovolím si dokonce tvrdit i to, že je svým štědrým podpůrným programem přímo láká. Pokud by tak Německo nechtělo, není nic jednoduššího než doslova přes noc tyto benefity zredukovat nebo snížit pod úroveň ostatních států. Tím by se vlna uprchlíků přesměrovala do jiné, aktuálně nejštědřejší země. To však, jak můžeme vidět, Německo nedělá.

Musí se sice krátkodobě postarat o i pro natolik vyvinutou ekonomiku velké množství lidí, na oplátku však získává právo „první noci“ podstatně kromě jiného pro vývoj demografie země. Přijmout všechny, identifikovat perspektivní, to znamená mladé, vystudované, finančně zabezpečené, těm poskytnout azyl a ostatní rozdělit do evropských zemí na základě kvót a „so-



lidárního“ přístupu zbývajících členů EU. No není to geniální? Díky tomu, že jsou ochotni krátkodobě pokrýt náklady a zabezpečit téměř 100 % z uprchlické vlny, získají právo výběru těch, kteří jejich společnosti mohou být v budoucnu dlouhodobě prospěšní. Kromě demografického a ekonomického přínosu je nezanedbatelný i přínos bezpečnostní. Představte si, jak se budete jako uprchlík dívat na zemi, jejíž obyvatelé vás vítají a postarali se o vás, byť jste u nich nakonec azyl ani nezískali, ve srovnání se zemí, do které jste potom byli deportováni na základě evropských kvót a z médií víte, že její obyvatelé uprchlíky nemají.

Není skutečně lepší si také cíleně vybrat své budoucí spoluobčany než je po „selekcí“ dostat nedobrovolně přidělené? Věřím, že se u nás najde dostatek moudrých lidí, kteří v této mediálně vděčné, byť lidsky nepřijemné atmosféře dokážou upřednostnit dlouhodobé ekonomické a společenské benefity i za cenu krátkodobých výdajů a zároveň ostatním ukážou směr, jak i v negativních zprávách hledat dlouhodobé příležitosti.

Pavel Drahotský,
ředitel Saxo Bank
pro Českou republiku,
Slovensko a Maďarsko

**SPORTU NAZDAR.**

Firma Hamr Sport chce postavit v Praze sportovní centrum. Má však tvrdý spor s radnicí. „Starosta nadává developerům, že nestavějí občanskou vybavenost. Když my ji stavět chceme, nedovolí nám to,“ tvrdí zástupce Hamru Jakub Strnad.

**ZASTAVENÁ STAVBA.**

„Raději bychom dali ty miliony za zakonzervování stavby třeba na školku, kdyby s námi radnice mluvila,“ říká Alexandr Adámek z Alborgu. V Praze 11 se dřív stavělo do nebes, dnes neprojde nic.

staňme ale prozatím u developerů a jedenácté městské části.

TAK SI TEN ÚŘAD VEZMĚTE!

„K podání stížnosti na systémovou podjatost nás vedla dlouhodobá systematická politika ‚nulové tolerance‘ vůči všem novým investičním záměrům na území městské části, nerespektování obecně platných pravidel a negativní způsob, jakým se představitelé této městské části staví byť jen k možnosti diskuse,“ vysvětluje ředitel společnosti Central Group Ladislav Váňa. Někteří představitelé samosprávy této městské části jsou podle něho nepochybně ve střetu zájmů, protože jsou zároveň členy občanského sdružení, jehož hlavním cílem byl a stále je boj proti jakékoli nové výstavbě.

Váňa soudí, že právě na případu Prahy 11 se jednoznačně ukazuje, že rozdělení samosprávy a státní správy v praxi zcela selhává. Utvrdila ho v tom personální smršť na stavebním odboru po Štylerově nástupu. „Jaképak ovlivňování? Já mám konzistentní postoje už 13 let a plním svůj volební program. A že všichni ze stavebního úřadu odešli? Dámy správně usoudily, že je načase se věnovat vnoučatům a nastoupí noví lidé z výběrového řízení,“ reaguje Štyler. Kdyby stavební úřad nespadal pod radnici, byl by nakonec vlastně rád. „My na výkon státní správy doplácíme 23 milionů ročně. Ať si úřad vezme ministerstvo pro místní rozvoj pod sebe. Na co nám je něco, co platíme, a nemáme ovlivňovat?“, navrhuje Štyler.

Nápad je to celkem logický, leč v současnosti pravděpodobně neproveditelný. Ministerstvo už před třemi lety navrhlo vytvořit nezávislou hierarchickou soustavu stavebních úřadů právě s odkazem na systémovou podjatost jejich zaměstnanců, riziko korupce a klientelismu v současném systému. Se zlou se ale potázalo u starostů, ostře proti ovšem vystoupila i ministerstva, která mají svoje speciální stavební úřady – například doprava pro dálnice, obrana pro vojenské stavby nebo ministerstvo průmyslu a obchodu pro energetická díla. ●

HANA BOŘÍKOVÁ • borikova@mf.cz

» jsou takzvanou přenesenou státní správou, takže by úředníci neměli být postojem starostů nijak ovlivněni (a ukládá jim to ostatně správní řád). V praxi je ovšem tento ideální stav těžko dosažitelný, jelikož úředníci stavebních úřadů jsou zaměstnanci radnic, a jsou tedy na starostovi a radních minimálně ekonomicky a kariéře závislí. Ostatně není žádným tajemstvím, že územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebyvalo v některých městských částech průchodné bez „dohody“ se starostou. A šéfové stavebních úřadů chodí se starosty na jednání s investory běžně i dnes.

Tento skrytý konflikt, který vyplývá z takzvaného smíšeného modelu státní správy a samosprávy, řeší už několik let odborníci, ovšem i Nejvyšší správní soud (NSS). Ten v roce 2012 vydal přelomový rozsudek. Přeloženo do lidské řeči dospěl k názoru, že daný stav nezakládá sám o sobě systémovou podjatost, ale její riziko. V praxi tento šalamounský verdikt obnáší to, že soudy musejí vždy zkoumat, zda úředník mohl být v konkrétním případě podjatý. Z rozsudku NSS vyplynulo, že důvod k pochybnostem nastává tehdy, když úředník rozhoduje o závažné věci, na které má samospráva zcela zjevně nějaký konkrétní zájem. Ten v praxi vyplývá například z různých „mediálních vyjádření, předvolebních slibů, konkrétních investičních či obchodních počínů“.

Že zmiňovaný rozsudek může mít významný dopad do povolování staveb, se ukázalo nedávno na dosud nejslavnějším rozsudku o spalovně odpadů v Chotíkově u Plzně.

Investor – Plzeňská teplárenská – musel loni v létě přerušit dostavbu spalovny za více než dvě miliardy, jelikož krajský soud zrušil stavební povolení na základě systémové podjatosti úředníků kraje, kteří rozhodovali o odvolání proti územnímu rozhodnutí i stavebnímu povolení. Hnutí Duha a Děti Země argumentovaly podjatostí krajského úřadu, jelikož kraj v roce 2010 uzavřel s investorem dohodu, v níž se zavázal stavbu podporovat. Rozhodovat pak musel Středočeský kraj.

Zdá se, že aktivisté jsou teď motivováni využívat institut systémové podjatosti u smluv obcí a krajů s investory, kde se obce a kraje běžně zavazují poskytnout součinnost při získávání povolení, a to i pod hrozbou sankcí nebo naopak s příslibem benefitů. A riziko si začínají uvědomovat i někteří politici. Letos prohlásil sebe a svůj úřad za systémově podjaté primátor Brna Petr Vokřál ve věci kontroverzního přesunu brněnského nádraží, kde by město bylo spoluinvestorem. Rozhodnout o podjatosti by měl Zlínský kraj. Možná opravdu není daleko doba, kdy se o pražském metru bude rozhodovat třeba v Brně, protože město jako investor bude mít logicky na hladkém průběhu projednání stavby zájem. Zů-