

Stavět v Praze odlišně je přežitek

Nariadení č. 10/2016 hlavního města Prahy (tzv. pražské stavební předpisy), kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, bylo schváleno s účinností od 1. 8. 2016.

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků (ČKAIT) však předpisy kritizuje jako zmatečné ve vztahu ke stavebnímu zákonu a prováděcím předpisům.

Odlišné předpisy pro Prahu podle ČKAIT vytvářejí další druh požadavků v oblasti výstavby, kde jinak platí stejné technické předpisy, což je neracionální, protože pro to není věcný důvod. „Praha je výlučná svými stavbami a jejich uspořádáním, není však výjimečná podmínkami pro výstavbu, neboť i v jiných městech se potýkají s obdobnými podmínkami a problémy,“ uvádí se v prohlášení ČKAIT.

Navíc dvoje normy zvyšují nároky na projektanty a zhotovitele staveb. Stavebníci jsou zmateni bezdůvodně odlišnými požadavky, některé odlišné požadavky pak oprávněně vnímají jako diskriminační přístup.

Dvoji metr

Podle ing. Ladislava Bukovského to platí například o povinnosti zachovávat odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku (§ 29 odst. 2 písm. c nařízení), kde je činěn rozdíl v povinnostech v případě vlastníka pozemku a stavebníka jedné stavby (typické pro výstavbu rodinného domu přímo budoucím

uživatelem) a vlastníkem pozemku, který staví soubor staveb (typické pro developerskou výstavbu s následným prodejem). Zatímco v prvním případě musí být požadavky čl. 29 odst. 2 nařízení týkající se odstupových vzdáleností mezi pozemky dodrženy, ve druhém případě (stavba bytového domu developerem) nikoli, a to i když by se jednalo o typově shodný případ.

Dalším nedostatkem nových stavebních předpisů je omezení požadavků na bezpečnost a kvali-

Stavebníci jsou zmateni bezdůvodně odlišnými požadavky

tativní vlastnosti staveb. Například § 45 odst. 1 požaduje při přípravě projektů proslunění minimálně u 80 % navrhovaných bytů, u zbylých 20 % bytů tím pádem připouští ignorovat požadavky na přístup přímého slunečního záření. To v praxi znamená významné snížení přístupu denního světla do bytů nejen při zahušťování zástavby v centru, kde by to bylo v některých případech ještě pochopitelné, ale i na periferii, kde pro toto omezení není žádný důvod (vyjma ekonomiky developerských projektů).

Méně vzduchu

Rovněž požadavek na větrání obytných a pobytových místností je nedostatečný. Předpis požaduje průtok vzduchu 15 m³ na osobu/hod., zatímco podle vyhlášky 268/2009, která stanoví obecně



Maketa předpisového schodiště podle nových pražských stavebních předpisů.

Foto archiv ČKAIT

technické požadavky staveb v České republice, to musí být minimálně 25 m³ na osobu/hod. To spolu se snížením minimální světelné výšky obytných místností až na 2,4 m vytváří riziko rozvoje plísní a významně to zhoršuje kvalitu staveb a hygienické podmínky v nich.

O zlomení nohy

Některé úpravy vzbuzují dojem, že jejich autoři byli vedeni snahou zjistit, co všechno člověk vydrží. Například § 56, určující parametry schodiště, obsahuje požadavky značně odlišné od požadavků už zmíněné vyhlášky č. 268/2009 Sb. V čl. 6 přílohy 1 např. připouští ve stavbách individuálního bydlení a pro rekreaci šířku schodišťového stupně v odvodněných případech snížit až na 0,18 m, z čehož vyplývá přípustná výška stupně 23,5 cm. Schodiště v těchto stavbách a bytech může být široké pouhých 0,75 m, nepočítaje madlo či zábradlí, které zabere dalších 0,1 m. Uživateli tak zůstane průchozí šířka 0,65 m. Odborníci ze ČKAIT nechali zhotovit dřevěnou maketu „předpisového“ schodiště a procházka po něm mi připomněla název filmu „Tahle země není pro starý“.

Celkově vzato jsou nové pražské stavební předpisy dokumentem, který místo aby zavedl jasná a jednoznačná pravidla pro stavebníky v hlavním městě, přináší víc otázek než odpovědí a jen podtrhuje stanovisko ing. Jiřího Šály ze ČKAIT, že technické předpisy by neměly být prostředkem boje o moc.

Sreality usnadní výběr nemovitosti

S orientací v nepřeberném množství inzerátů na Sreality.cz pomáhají zájemcům od konce června štítky upozorňující na vybavení bytu či domu a také na občanskou vybavenost.

V prvním případě štítky upozorní na to, zda má například byt v dané lokalitě proti ostatním terasu, balkón nebo prostorný sklep. Mezi neobvyklejší požadavky u bytů patří úložné prostory a parkovací místo. U domů lidé zajímá rovnou garáž a samozřejmě i zahrada. V druhém případě se zájemce dozví, jak rychle je možné dojít na nejbližší zastávku městské hromadné dopravy nebo na poštu.

Do budoucna přibudou také informace o vzdálenosti k lékaři

nebo do mateřské školy. Z logiky věci je ale bude možné zobrazit pouze u těch inzerátů, u nichž bude známá přesná adresa. Informace o vzdálenosti jsou propojeny se serverem Mapy.cz, díky čemuž si lze také rovnou prohlédnout okolí nemovitosti.

„Chceme lidem pomáhat s hledáním relevantních informací při výběru nového bydlení. Právě utřídění požadavků na vybavení je jedním z časově nejnáročnějších kroků. Proto jsou štítky jednou z prvních novinek, které představujeme,“ říká Michal Zádák, manažer inzertního serveru Sreality.cz.

Zpětnou vazbu mohou uživatelé posílat na webovou adresu: podpora@sreality.cz.

Stranu připravil Karel Kvapil

Složité schvalování prodražuje byty

Čeští developéři chválí premiéra Sobotku za to, že se mu v Bruselu podařilo odblokovat nejdůležitější infrastrukturní stavby z hlediska procesu EIA (vyhodnocení vlivu na životní prostředí). Současná podoba tohoto zákona platná v České republice je jim však trnem v oku.

„Nová podoba zákona o posuzování vlivu na životní prostředí platná od loňského roku hází klacky pod nohy všem stavitelům včetně rezidenčních developerů. Ještě více zkomplikovala už tak velmi složité stavební řízení v Česku. Schvalování staveb kvůli tomu trvá dlouhé roky, získat povolení na stavbu bytového domu trvá průměrně pět až sedm let,“ stěžuje si předseda představenstva společnosti Ekospol Evžen Korec.

K největším nesmyslům nové

EIA patří podle jeho slov rozšíření práv takzvané dotčené veřejnosti. „Tento vzletný termín znamená, že proces mohou v kterékoli povolovací fázi blokovat nejen osoby s oprávněným zájmem, ale i chroničtí stěžovatelé, jichž se daná stavba vlastně vůbec netýká. Některá občanská sdružení mají na vydírání stavebníků dokonce postaven celý svůj byznys,“ stěžuje si Korec.

Legislativa, která by měla vytvořit přehledné podmínky pro tržní hráče, je tak podle Korece bariérou brzdící jejich rozvoj. V důsledku trpí nejen developéři, ale i klienti.

„Před časem jsme vypočítali, že kvůli neúměrným průtahům se zvedne cena bytu až o pět procent. U bytu za tři milióny tak zájemce kvůli špatné legislativě zaplatí až o 150 tisíc Kč více,“ zdůraznil Evžen Korec.

Trh s luxusním bydlením je na vzestupu

Trhu luxusních nemovitostí, který je spjat především s hlavním městem, se daří. K růstu poptávky v tomto velmi specifickém segmentu realitního trhu přispívá pozitivní ekonomický vývoj v České republice. Z analýz realitních odborníků vyplývá, že mezi kupujícími se objevuje stále více tuzemských zájemců. Podle statistik realitní kanceláře Lexxus Norton lze v luxusním rezidenčním segmentu očekávat stabilní růst cen okolo 4 %.

Luxusní nemovitosti musí splňovat několik základních kritérií, k nimž se řadí umístění v prestižní lokalitě (často v historické rezidenční zástavbě), atraktivní vzhled, nadstandardní kvalita provedení a základního vybavení a také výborná dopravní dostupnost a občanská vybavenost. Jejich průměrná nabídková

cena se pohybuje od 120 000 Kč/m², ale může přesáhnout i 250 000 Kč/m². Tento typ nemovitostí je považován spíše za dlouhodobé uložení finančních prostředků s jistotou stabilní a trvalé hodnoty majetku než za trvalý domov nebo investici za účelem výnosů z pronájmu. Často slouží ke krátkodobým pobytům majitelů či jako druhé bydlení v kombinaci s rodinným domem nebo bytem v zahraničí.

V současnosti se luxusní rezidenční segment rozvíjí převážně v Praze, kde se začal utvářet po restitucích historických činžovních domů. Postupně zde vznikl trh s luxusními byty, který rozšířily zrekonstruované exkluzivní bytové domy a novostavby s malým počtem bytů a zajištěným parkováním. Těch je však v Praze dlouhodobý nedostatek.