

PŘÍLIŠ MNOHO PATER

Češi se učí bojovat s budovami, které ničí okolí jejich domovů

□ EVA MOŠPANOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ

Stavitelé potřebují jasná pravidla hry, místní zase možnost bránit se jejich necitlivým nápadům.



Index podlažní plochy. Tato tři nevinná slovíčka mohou někdy pořádně zkomplikovat život. Například tím, že zastíní pohled z druhého patra rodného domku dvanáctipatrovým věžákem přímo naproti. Všechno legálně a bez možnosti jakkoli se bránit. Časy divoké výstavby čehokoli kdekoli jsou však možná u konce. Nejvyšší správní soud v Brně totiž ukázal, že bránit se před necitlivými stavbami má smysl. A aktivisté začínají volat po obraně ve velkém.

Zlom v Brně

Když brněnští soudci před několika týdny v kauze výstavby na brněnském sídlišti Majdalenky rozhodli ve prospěch obyvatel sídliště, jimž se nelíbil nápad na šestnáctipatrový dům mezi stromy a nízkými paneláky, v pražském sdružení Arnika právě do-

končovali databázi, která se týká stejného problému - indexu podlažní plochy. Toto číslo stavitelům říká, jak rozsáhlou stavbu mohou na pozemku postavit - jak do šířky, tak zejména do výšky. Jeho smyslem je zabezpečit, aby ve vesnicích nevyrostaly předimenzovaná monstra a aby nová stavba zapadala do dosavadní podoby území.

V Česku jde ovšem tuto pojistku změnit jednoduchým podáním žádosti na příslušný úřad, čímž stavitelé eliminují riziko veřejného projednávání citlivých změn s občany nebo komunálními politiky. V Brně se tak z nenápadné čtyřpatrové budovy rázem stal devítipatrový kolos. Zcela legálně, bez opletaček kvůli nezákonně postaveným patřům, za která sice lze zaplatit pokutu, ale hrozí, že k jejich legalizaci vůbec nedojde.

Nikdo si netroufá ani odhadnout, kolika budovám v Česku jednoduchá změna

hodnoty indexu pomohla vyrůst o desítky metrů. Obyvatelé Majdalenek se však stali prvními, kdo se rozhodli dotáhnout svoji stížnost na zkažený výhled z okna až do konce. A Nejvyšší správní soud jim dal za pravdu - rozloha stavby se nemá měnit za zavřenými dveřmi, ale jenom formou oficiální žádosti a rozhodování, které je veřejně vidět.

„Brno je jenom začátek,“ říká Martin Skalský ze sdružení Arnika, když mluví o projektu, na kterém v Praze pracovali, zatímco v Brně probíhal soud. Jeho výsledkem je rozsáhlý seznam neveřejných změn indexu podlažní plochy v Praze. Od roku 2000 jich Arnika zaznamenala 1200 a z toho jsou podle jejich odhadů tři čtvrtiny problematické. Záznamy toho, jak v Praze zázračně rostly domy do výšky, zatím mají podobu rozsáhlé excelové ta-

bulky plné čísel a kódů. Za nimi dokážou aktivisté vystopovat dvoupatrový dům, z něhož se rázem stala kancelářská budova. V dohledné době by se měl seznam dostat ve formě databáze i na webové stránky sdružení, zatím jsou jeho autoři ochotní vyhledat konkrétní údaje každému, kdo má pocit, že v jeho okolí neprávem vyrostl mnohem větší dům, než jaký tam patří.

„Takových kauz budou po celé republice pravděpodobně tisíce,“ říká Skalský. Samotná Arnika nemá peníze ani lidi na to, aby se mohla zajímat o všechny problematické změny plánů v zemi. Jejich pražský seznam by tedy měl dát nástroj do ruky samotným obyvatelům okolí staveb. „Chceme, aby se nebáli obrátit se na ministerstvo nebo soud, protože je velká šance, že se tím už teď bude někdo zabývat,“ vysvětluje smysl své akce Skalský. Týkat by se to mělo zpětně všech změn v posledních třech letech.

Do vlastních řad

Přesně o to se teď snaží muž, který patří dlouhá léta na druhou stranu bariéry. Sám je totiž developer a o atmosféře v branži svědčí fakt, že s rozhovorem souhlasí pouze pod podmínkou zachování své anonymity. Že má v jeho čtvrti vyrůst desítipatrový kolos, se dozvěděl úplnou náhodou, když nahlížel do územního plánu kvůli své práci. „Byl jsem překvapen, jak velká ta změna byla oproti původním omezením, stanoveným územním plánem. Ta výstavba byla v rozporu se zdravým rozumem,“ líčí u kavárenského stolku. „Lidé kolem vůbec nevěděli, že se něco takového má dělat.“

A zkušený stavebník byl možná jediný z celé čtvrti, kdo přes hromadu čísel dokázal rozpoznat, jak velká bude chystaná stavba, a celou věc se rozhodl zastavit. Na otázku, zda se pokusil jít za developerem jako kolegou a domluvit mu, kroutí hlavou: „To nemá cenu, na jeho místě bych to taky odmítl. Developery tohle zatím vůbec nezajímá,“ tvrdí muž, kterému se povedlo vyburcovat své sousedy do té míry, že zastupitelstvo i stavitel museli od původních deseti pater ustoupit a plánovaná změna územního plánu byla zamítnuta.

Developer se vzápětí rozhodl zúročit svůj pozemek tak, jak se to v případě rozporů s pravidly v územních plánech dělá – žádostí o změnu indexu podlažní plochy. Sice by tak přišel o několik podlaží, ale stavba by ještě pořád byla mnohem výnosnější, než kdyby se striktně držela územního plánu. Starousedlíci nyní zvažují, zda spor po vzoru Brna pošlou k soudu. „Nejsem proti zástavbě jako takové, chci jenom, aby respektovala své okolí,“ říká iniciátor stížnosti (on sám prý nikdy o změnu indexu podlažní plochy nepožádal, jelikož to neměl zapotřebí).

A jedno tvrdí s absolutní jistotou – i když to on sám využil, občanská sdru-

žení jako boj proti neúměrným projektům nejsou řešením. „Nemůže kdokoli přijít s tím, že má občanské sdružení Zelený palouk a tohle je lumpárna. Řada staveb má svůj smysl, který by měl mít přednost před zájmy několika jednotlivců,“ vysvětluje stavitel. Jeho slova mluví jasným směrem: o pořádek by se podle něj měla starat veřejná správa.

Oboustranný chaos

Pražský architekt Petr Klápště, který se snaží posílit hlas veřejnosti při debatách o rozvoji měst, s tímhle pohledem v podstatě souhlasí. „Občanská sdružení doplňují to, co by měla dělat veřejná správa,“ říká a popisuje chybějící kontrolu. Zároveň přiznává, že pokud si v zahraničí někdy vymohli nějaké podstatné změny, většinou to bylo skrze aktivitu samotných občanů. Ideální by podle něj bylo, kdyby obec měla požadavky a účel pozemku probrané s obyvateli ještě předtím, než se pozemek dostane k developerovi – včetně obecních požadavků na sociální byty, školky nebo parky, které jsou v zahraničí u velkých projektů běžnou záležitostí (a u nás před válkou napomáhaly dobrému jménu stavitelů).

Proč se tyto veřejné služby vlastně v Česku nestaví? Znalci upozorňují na to, že na straně developera stojí miliardy korun a nejlepší právníci, zatímco na straně veřejnosti pracuje chudý a mnohdy nekompetentní úředník. Osvícenější developeri tvrdí, že stavba školky v rámci nějaké větší investice nikomu nevádí, ale stavitelé potřebují od města jasné informace. V opačném případě dochází k situaci, která frustruje obě strany – občany děsí nová zástavba a stavitelé se obávají požadavků veřejnosti.

Podle Petra Klápštěho se však situace pomalu mění a posouvá se od „zastavíme výstavbu“ k „chceme se podílet na jejím plánování“. On sám se nyní se svými kolegy pokouší debatu mezi developery a občany zprostředkovávat a tlumit případné konflikty. Když se lidé brání výstavbě, zjišťuje, co přesně chtějí v dané lokalitě dělat. Vytvoří pak jakýsi seznam, který předloží staviteli na posouzení. V ideálním případě najdou obě strany shodné řešení.

Stav, který je v Česku teď a který se pomalu reguluje striktními výroky soudu, přitom podle nezávislých odborníků není dobrý ani pro jednu stranu. „Systém je stejně špatný i pro developery – jejich žádosti leží na úřadech měsíce, situace se mění a oni nemají jistotu, že někde budou moci stavět,“ shrnuje Martin Skalský. Když se aktivisté přou s developery, velmi často to skončí u toho, že mají společný problém. V Česku jeho pojmenování nikoho nepřekvapí: jsou to špatně fungující úřady. ■

ŽÁDNÁ VĚDA

Rozporný zákoník

Z novinových zpráv se mohlo laikovi zdát, že se 1. ledna probudí do jakéhosi nového světa. Musel pak pocítit zklamání. Vždyť se s příchodem nového občanského zákoníku nic nezměnilo, i ta novoroční kocovina byla stejná!

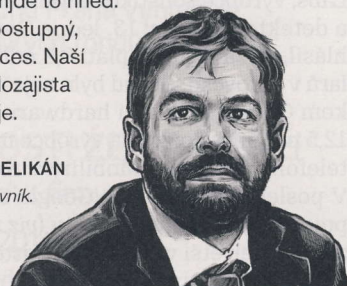
Laik ale nejspíš nový občanský zákoník nezná, stejně jako neznal ten starý. Na nic ho ostatně nepotřebuje. Jeho hospodářský styk se omezuje na jednoduchou směnu, která nevyvolává žádné spory. A tak nejspíše nikdy nepředstoupí před soud, který by začal zkoumat právní stránku jeho jednání. J. Carbonnier hovořil o sféře *nepráva*, obrovské oblasti, kde dochází k právně relevantnímu jednání, nikdy však nebude právně hodnoceno. A tak zde mohou klidně existovat a být plněny neplatné smlouvy a dodržována pravidla, jež pozitivní právo nepřipouští.

Přesto je právo stejně důležité jako motor automobilu, jaderný reaktor a všechny ty další věci, které nám slouží, aniž bychom cokoli věděli o jejich fungování a nejednou i existenci. Jednak v nezanedbatelném počtu případů k soudu dojde: pračka vyvolá požár, čistírna zničí oblek, při operaci nastanou komplikace, které způsobí dlouhé útrapy. A tu je třeba, aby se právo co nejlépe shodovalo s představou o něm, aby přinášelo řešení spravedlivá. Aby poctivý člověk pro neznalost práva nedošel úhony. Je v tomto ohledu nové právo lepší? Snaží se. Přesto ale občas nastraží past: jaké bude například překvapení toho, kdo koupí byt zatížený hypotékou, až zjistí, že na něj přešla i povinnost splatit úvěr!

Ještě důležitější je role druhá. V oné oblasti *nepráva* působí právo svoji *domnělou* autoritou. Lidé nepoctiví se nejednou zachovávají poctivě v – často liché – představě, že by je jinak stihl spravedlivý trest. A zde ve mně nový zákoník vyvolává obavy. Nepodařil se. Je nejasný a rozporný. Již dnes víme o stovkách sporných míst. To říkám na základě zkušenosti z desítek školení, které jsem vedl. A to ještě ani nezačal fungovat! Soudy budou rozhodovat pomalu, rozporně, mnohdy nespravedlivě. Vliv na autoritu práva bude zničující. Nepoctiví ztratí svou bázeň. Poctiví ztratí svou důvěru. Nepřijde to hned. Bude to postupný, plíživý proces. Naši zemí ale dozajista neprospěje.

ROBERT PELIKÁN

Autor je právník.



▶ PŘÍŠTÍ TYDEN PIŠE
PAVEL JUNGWIRTH