**Analýza SAR k procesu povolování staveb**

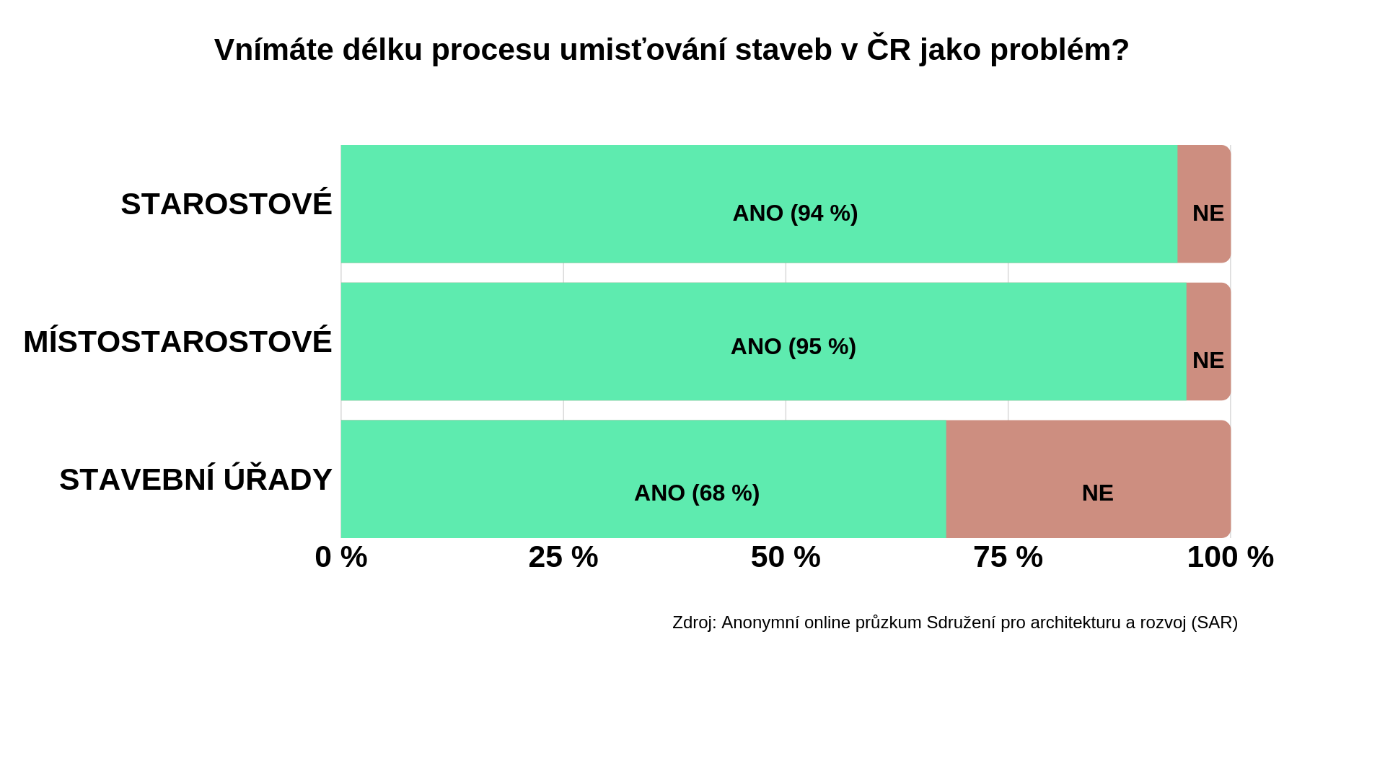
**Sdružení pro architekturu a rozvoj zpracovalo v březnu 2019 pro jarní mezinárodní Summit architektury a rozvoje unikátní analýzu k průtahům v povolování nových staveb. Velmi podrobně jsme se dotazovali předních developerů a investorů v oblasti výstavby, představitelů samosprávy v rámci jednotlivých městských částí (pražští starostové a místostarostové) a vedoucích pražských stavebních úřadů zejména na jejich zkušenosti s povolovacím procesem. Aby byly zmapovány názory a postoje všech aktérů rozvoje města, oslovili jsme ve zjednodušené formě rovněž veřejnost (1050 Pražanů v rámci průzkumu veřejného mínění prostřednictvím agentury IPSOS).**

1. **DÉLKA PROCESU POVOLOVÁNÍ NOVÝCH STAVEB**

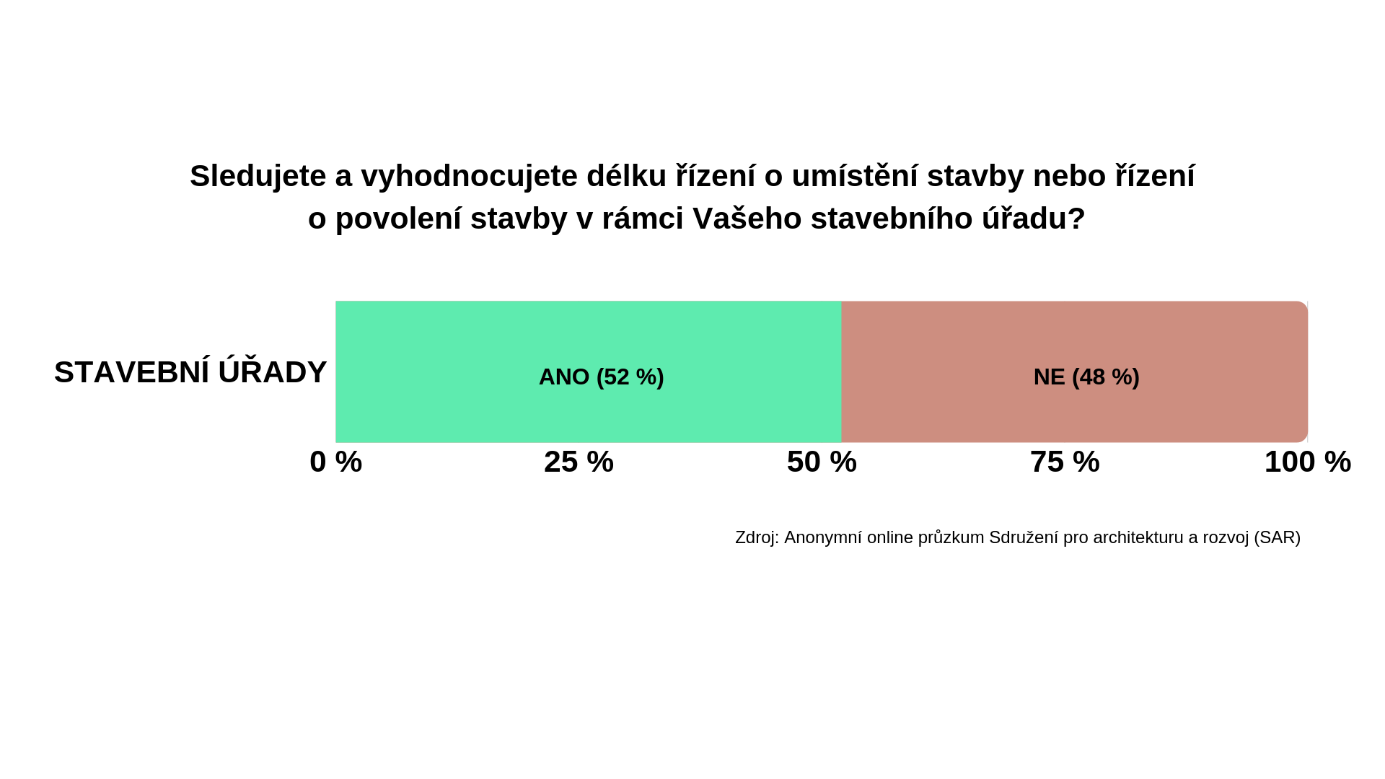
Délka povolovacích procesů staveb se stala v posledních letech horkým tématem. V mezinárodním srovnání Světové banky v délce povolování nových staveb jsme se za poslední rok propadli z nelichotivého 127. místa až na katastrofické 156. místo za mnoha rozvojovými zeměmi.

Povolit a postavit běžný bytový dům v Praze trvá od prvních prací na projektu, přes všechny stupně schvalování až po výstavbu a kolaudaci neuvěřitelných deset let. Samotná výstavba přitom zabere jen 1,5 až 2 roky.

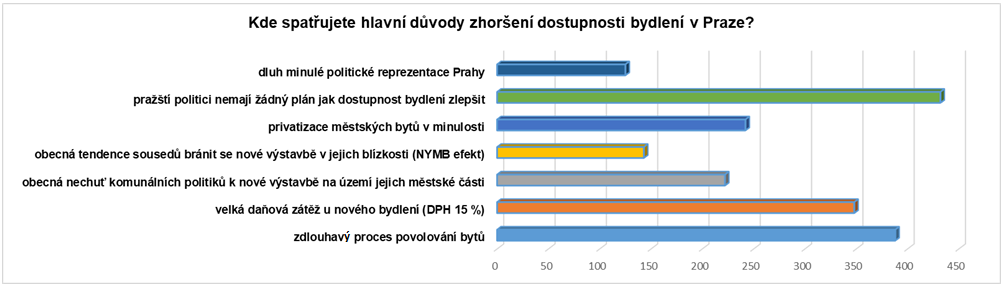
Z unikátního průzkumu SAR vyplynulo, že délku procesu umisťování a povolování staveb v ČR **vnímá jako problém** daleko intenzivněji samospráva (starostové 94,4 procenta, místostarostové 95,2 procenta) než státní správa (vedoucí stavebních úřadů jen v 68 procent).



Z průzkumu SAR vyplynula další velmi zajímavá okolnost, a to že skoro polovina (48 procent) stavebních úřadů **nesleduje délku řízení** o umístění stavby nebo řízení o povolení stavby v rámci svého úřadu.



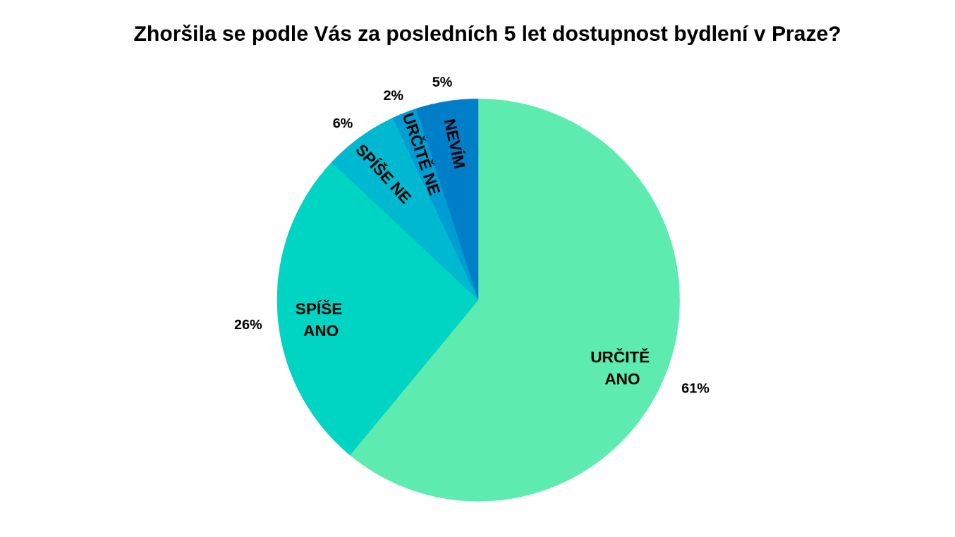
Zdlouhavého procesu povolování bytů si nicméně všímají už i běžní Pražané. Zdlouhavý proces povolování bytů označují Pražané jako v pořadí **druhý hlavní důvod zhoršení dostupnosti bydlení v Praze**.



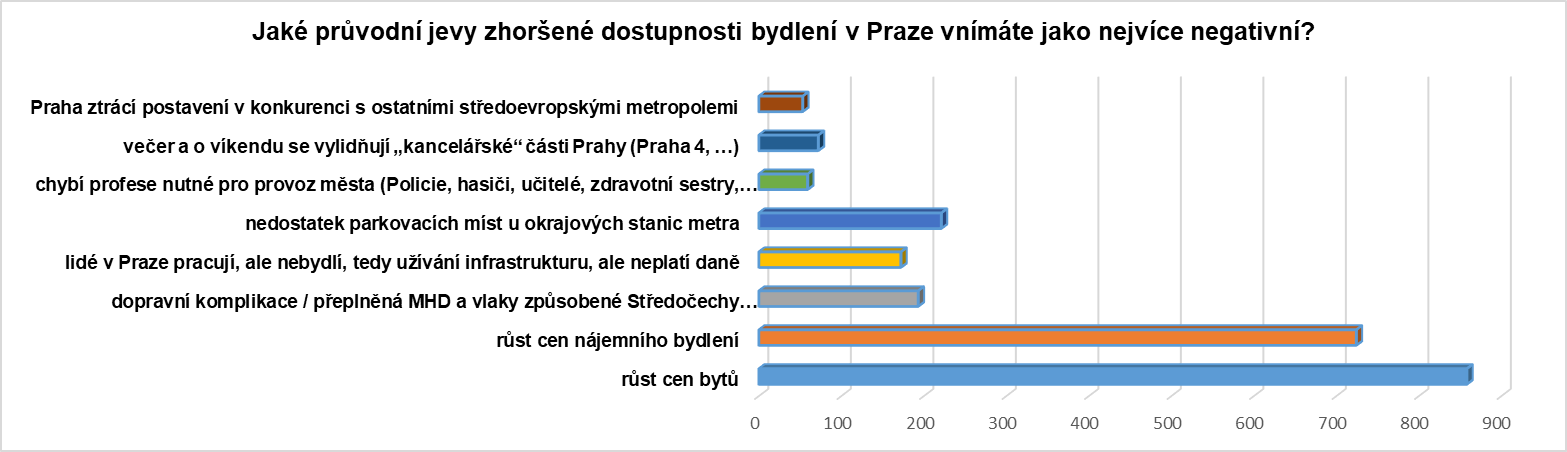
Jako další z důvodů krize bydlení uvádějí **velkou daňovou zátěž u nového bydlení**. Jen DPH v minulých letech vzrostla z devíti procent na 15. Dotazovaní Pražané se rovněž domnívají, že za nedostupností bydlení stojí i **privatizace městských bytů v minulosti** a **obecná nechuť komunálních politiků k nové výstavbě** na území jejich městské části.

Nejčastěji - téměř polovina z oslovených - nicméně Pražané jako důvod zhoršení dostupnosti bydlení uvádějí, že **pražští politici nemají žádný plán, jak dostupnost bydlení zlepšit.**

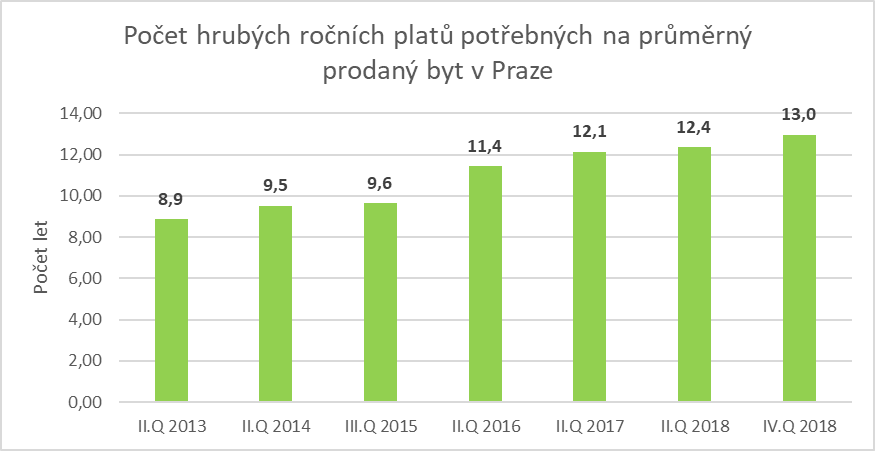
Průzkum SAR dále ukázal, že **bytová krize trápí více než tři čtvrtiny Pražanů**. Přesně 86,4 procenta obyvatel metropole vnímá, že se za posledních pět let dostupnost bydlení zhoršila.



Nedostupnost bytů dávají obyvatelé metropole do přímé souvislosti s **růstem jejich cen a zdražováním nájmů**. Důsledkem je podle nich také **nedostatek parkovacích míst u okrajových stanic metra** či **další dopravní komplikace** vyvolané každodenním dojížděním Středočechů stěhujících se za hranice města.



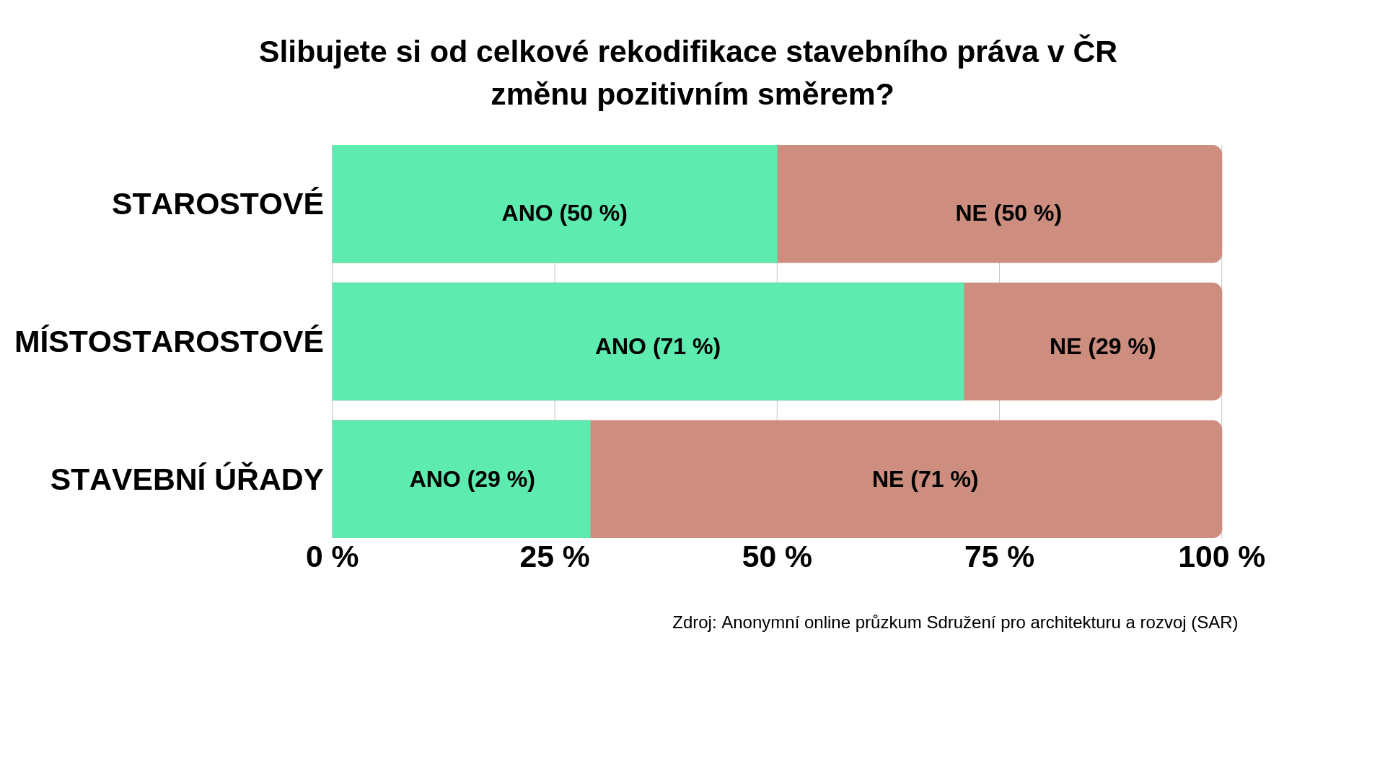
Výsledek průzkumu SAR potvrzují také analytická data. Zatímco před pěti lety šetřil průměrný Pražan na byt 8,9 roku, dnes na **nákup průměrného nového bytu potřebuje už téměř 13 průměrných ročních platů**. Cena metru čtverečního nového bytu už přitom loni před koncem roku překročila zlomovou hranici sto tisíc korun za metr čtvereční, takže se nákup bytu stává daleko hůře dostupný už i pro střední třídu.



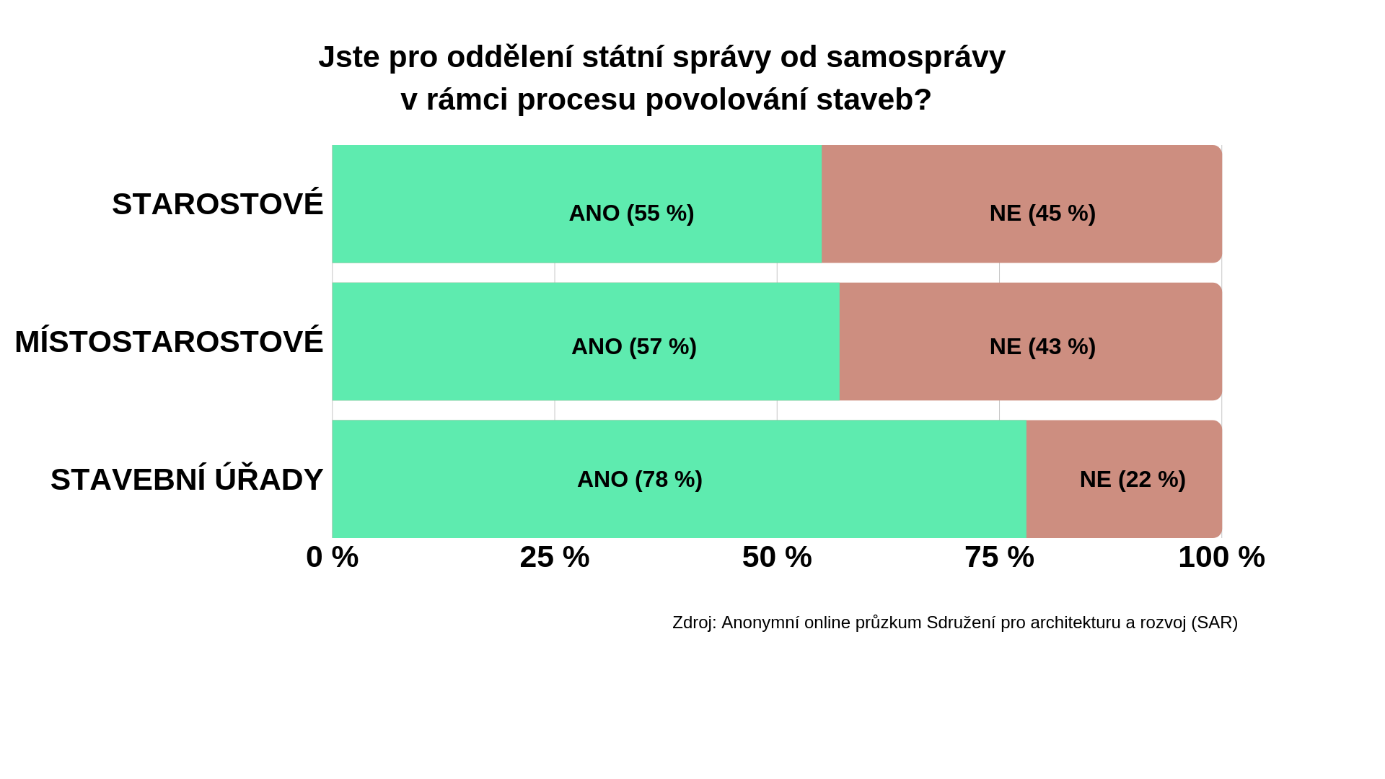
1. **REKODIFIKACE VEŘEJNÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA, CENTRÁLNÍ PRAŽSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD**

Členové SAR se shodují na tom, že jediným východiskem ze současné paralýzy je celková progresivní rekodifikace českého stavebního práva, kterou zahájilo Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR).

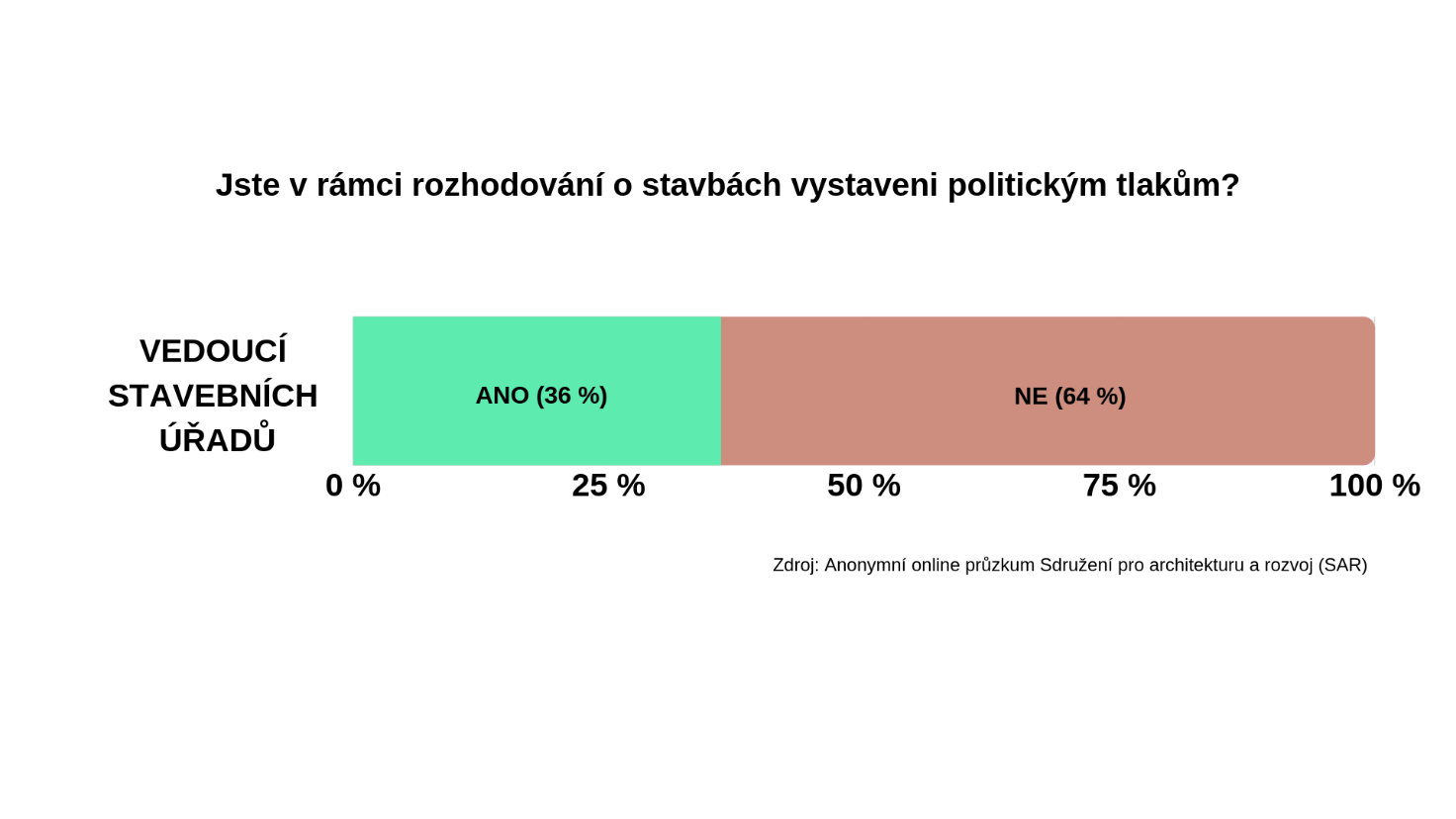
Právě **změna legislativy** je podle nadpoloviční většiny starostů a třetiny místostarostů tím, co by mohlo pomoci krizi dostupného bydlení odblokovat. Jak dále vyplývá z průzkum SAR, představitelé samosprávy a vedoucí stavebních úřadů mají poměrně rozdílný názor na to, **zda odblokování stavební paralýzy pomůže nový stavební zákon**, který připravuje MMR s ambiciózním plánem, že bude platit od roku 2021. Starostové (50 procent spíše ano) a místostarostové (52,4 spíše a 19 procent zcela ano) si od chystané rekodifikace stavební legislativy slibují změnu pozitivním směrem, naopak vedoucí stavebních úřadů v ní příliš nevěří (37,5 spíše a 33,3 zcela ne).

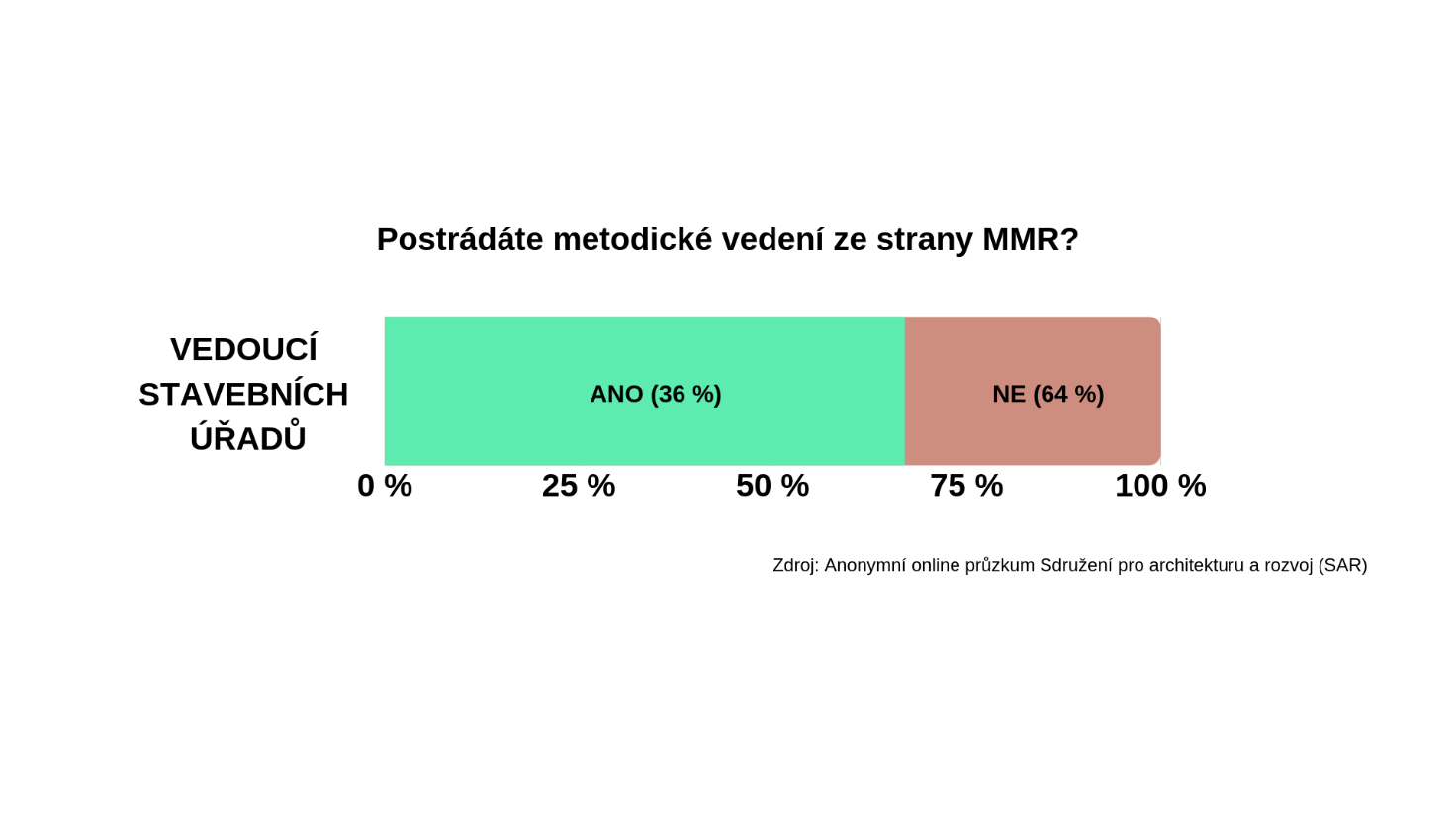


Jedním z cílů nové legislativy je vytvoření **nezávislé soustavy stavebních úřadů** v čele s Nejvyšším stavebním úřadem, která bude oddělena od samosprávy. Z výsledků průzkumu SAR je zřejmé, že právě téma **oddělení státní správy a samosprávy bude kontroverzním tématem** rekodifikace, a to přestože se jedná o je jeden z hlavních principů, na kterém je postaven nový stavební zákon. Jak se ukázalo, větší podporu má tento princip v řadách vedoucích stavebních úřadů.



V praxi bude vytvoření nezávislé soustavy stavebních úřadů a její oddělení od samosprávy znamenat, že zaměstnanci stavebních úřadů už nebudou placeni starostou, a **nebudou tak moci být obviňováni z podjatosti.** Zamezí se tak politickým tlakům na jejich odborné rozhodování. Budou mít také **jednotnou metodiku** pro výklad legislativy a své rozhodování. To by mělo vést k větší předvídatelnosti v rozhodování úřadů. Průzkum SAR potvrdil, že politické tlaky v rámci rozhodování o stavbách a absence metodického vedení v rámci stavebních úřadů jsou jevy, který se v praxi stavebních úřadů vyskytují, resp. jsou ze strany vedoucích stavebních úřadů poptávány ve velmi významném procentu.





S tématem nové soustavy stavebních úřadů úzce souvisí pražské téma **centrálního stavebního úřadu.** Ten by mohl zásadně pomoci schvalovacím procesům u speciálních a větších staveb. Pražský centrální stavební úřad by bylo možné snadno vytvořit pouhou změnou statutu hlavního města Prahy a mohl by začít fungovat maximálně do 12 měsíců. Po jeho vytvoření by zůstalo v činnosti všech 22 stávajících místních stavebních úřadů. Centrální úřad by však pro ně vytvořil jednotnou metodiku a byl by i odvolacím místem pro jejich rozhodování o stavbách místního významu. Centrální úřad by pak sám rozhodoval o speciálních a větších stavbách celoměstského významu. Odvolání proti jeho rozhodnutí by řešilo Ministerstvo pro místní rozvoj v termínu nejpozději do 60 dnů. Zřízení této instituce je také zcela v souladu s připravovanou celostátní rekodifikací stavebního práva, kdy by se tento centrální úřad velmi snadno transformoval na plánovaný krajský stavební úřad.

Naprostá **většina odborníků** (včetně pražského Institutu plánování a rozvoje a radního pro územní rozvoj) vytvoření tohoto velmi potřebného centrálního stavebního úřadu **podporuje**. Velmi zajímavý je v tomto světle poněkud paradoxní výsledek průzkumu SAR mezi vedoucími staveních úřadů, když na jednu stranu je naprostá většina z nich – konkrétně 61,5% ano a 19,2% spíše ano – **pro oddělení státní správy od samosprávy** v procesu povolování staveb a na stranu druhou pouze necelých 18% vedoucích stavebních úřadů je pro zavedení centrálního pražského stavebního úřadu.

