

Jednodušší projektová dokumentace by výrazně urychlila povolování nových bytů, shodli se odborníci na konferenci SAR

Praha 17. 7. 2019 – Česká republika vykazuje jeden velký paradox: stavební rozvoj země stagnuje v době největšího ekonomického růstu. Nutně proto potřebuje rekodifikaci stavebního práva, paralýza povolování veřejných i soukromých staveb už totiž dospěla do katastrofálního stádia. Rekodifikace, byť ji ministerstvo velmi intenzivně posouvá vpřed, se ale nestihne dříve než v roce 2021. Co by mohlo pomoci již v krátké době, je zjednodušení projektové dokumentace k povolování staveb, která je v Česku nesrovnatelně složitější než v zahraničí. Právě zbytečná míra detailu, kterou úřady požadují, má pak velký podíl na délce procesu povolování staveb, shodli se odborníci na letním Diskusním fóru vedoucích představitelů veřejného a soukromého sektoru o stavebním rozvoji Prahy, které koncem června uspořádalo Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).



Náměstkyně ministryně pro místní rozvoj Marcela Pavlová představila hlavní principy rekodifikace stavebního práva

Účastníci akce ocenili, že vláda nedávno schválila věcný záměr nového velmi ambiciózního stavebního zákona. Náměstkyně ministryně pro místní rozvoj Marcela Pavlová na diskusním fóru nastínila také dílčí kroky, které budou probíhat souběžně, nebo budou předcházet rekodifikaci. Jedním z nich je kontinuální práce na digitalizaci, novela s fikcí souhlasu závazného stanoviska, ale i možnost zjednodušit vyhlášku upravující požadavky na povolovací projektovou dokumentaci pro bytové stavby a alespoň pro řízení o společném povolení.

„Projektová dokumentace je tak složitá, že ji vozíme na stavební úřad dodávkou. Než

pocítíme efekt komplexní rekodifikace, ještě to nějaký ten rok potrvá. Zjednodušit dokumentaci můžeme ale v řádu měsíců,“ poznamenal Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR. Česká republika podle něj velmi rychle ztrácí konkurenceschopnost, není proto možné jen čekat a spoléhat se na rekodifikaci stavebního práva. Povolování staveb by mohlo velmi urychlit právě zjednodušení projektové dokumentace.

To by šlo zařídit v horizontu několika měsíců změnou ministerské vyhlášky. Ministerstvo pro místní rozvoj by uvítalo, pokud by Česká komora architektů (ČKA) a Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků (ČKAIT) našly shodu na tom, kde a jak by šlo dokumentaci zjednodušit alespoň pro společná řízení v bytové výstavbě, a pomohly by tak řešit aktuální bytovou krizi. S technickými detaily, které dnes projektová

dokumentace obsahuje, stavební úřady a další instituce mnohdy nejsou schopny pracovat a celý schvalovací proces se tím velmi zdržuje a komplikuje. Detailní projektová dokumentace by měla být až pro vlastní realizaci stavby a následnou kolaudaci.

Pražský zastupitel a místostarosta městské části Praha 9 Tomáš Portlík doplnil, že rychlejší nápravu může přinést i již zmíněná digitalizace procesu. „*Tedy zpréhlednění toho, jak konkrétně stavební proces vypadá a jak probíhá. Digitalizace určitě rovněž povede ke zjednodušení povolovacího procesu,*“ uvedl.

Přelomový krok: kabinet schválil věcný záměr stavebního zákona

Věcný záměr nového stavebního zákona přijala vláda den před diskusním fórem. Přestože se názory odborníků na úpravu dílčích bodů v novém stavebním zákoně různily, ministerstvo pro místní rozvoj si na diskusním fóru vysloužilo od většiny přítomných gratulaci. „*Vnímáme to jako přelomový krok. Je třeba opravdu rychle konat. Je tristní, když země tak stagnuje v době největšího ekonomického boomu,*“ podotkl ke schválení věcného záměru Kunovský. Zákon by měl platit od roku 2021 a paragrafové znění by mělo být hotové do konce ledna příštího roku.

Náměstkyně ministryně pro místní rozvoj Pavlová představila hlavní principy nového stavebního zákona, na kterých se kabinet shodl. Obcím podle jejího názoru určitě udělá radost, že územní plány budou mít formu obecně závazné vyhlášky, naopak přes nesouhlas krajů a obcí dala vláda při schvalování staveb zelenou striktnímu oddělení státní správy a samosprávy vznikem nezávislé soustavy stavebních úřadů v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Ten by neměl spadat pod ministerstvo pro místní rozvoj, ale bude mít postavení ústředního orgánu státní správy, čímž by měl být vyřešen problém tzv. systémové podjatosti. Pavlová také zdůraznila, že resort i nadále počítá s integrací dotčených orgánů do stavebního úřadu, kde se budou na rozhodnutích přímo spolupodílet. Ty, kterým zůstane samostatné postavení, by měly revidovat veřejné zájmy, které hájí, a do budoucna tak budou činit formou vyjádření, nikoli závazných stanovisek.



Vyslechla si také debatu odborníků, kteří volali především po dílčích krocích, které přinesou rychlé řešení ještě před rekonstrukcí

Ve věcném záměru zákona zůstalo zachováno i automaticky vygenerované rozhodnutí v případě, že úřad nedodrží správní lhůtu. Proti tomu se vymezila další účastnice diskusního fóra Hana Kordová Marvanová, pražská radní pro legislativu. Upozornila, že takové rozhodnutí může být před soudem nepřezkoumatelné. „*Rozhodování musí být nejen rychlé, ale také kvalitní,*“ uvedla radní.

Další diskuse se rozproutila kolem toho, že záměr zákona chce odejmout Praze možnost mít vlastní Pražské stavební předpisy. „Celostátní předpisy pojmem nově a moderně a pokusíme se, aby se co nejvíce přiblížily Pražským stavebním předpisům,“ slíbila přítomným náměstkyně Pavlová.

Je třeba si uvědomit, že největším investorem výstavby je stát, který břímě aktuální situace nese nejvíce. Až fakt, že se legislativní past projevila v soukromé sféře, ale začal věci dávat do pohybu. „Bez nové legislativy nepostavíme už v Praze nic, nepostavíme ani metr vysokorychlostní trati. Paralyza začala už před patnácti lety a nejdříve se projevila ve veřejném sektoru. To je důvod, proč se dodnes nestaví Pražský okruh, proč nestojí Komořanská radiála. Přece není možné, aby mohl obstruovat každý proti všemu a stát mu k tomu dal tak obrovský nástroj v podobě stavebního zákona. Největším developerem by měl být stát a stavět školy, silnice, nemocnice... Když k tomu teď má podmínky a chce, zjistil, že to nejde,“ podotkl Jiří Nouza, prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví a uzavřel tak živou diskusi k novému stavebnímu zákonu.

Praha se zatím na Hlavním stavebním úřadu neshodla

Krok k rozpořívování zamrzlého města by mohla učinit sama Praha, a to zříváním jednoho Hlavního stavebního úřadu. Byť se k němu před volbami hlásily mnohé politické strany, dnes se na koncepci, která by pomohla překonat roztříštěnost města a nejednotnost rozhodování 22 stavebních úřadů při městských částech, neshodne ani koalice.



Hana Kordová Marvanová, pražská radní pro legislativu představila návrh Hlavního stavebního úřadu

Návrh zároveň naráží na odpor starostů. „Výsledek připomínkového řízení k návrhu ještě nemáme na stole, ale už teď je zřejmé, že jsou k němu značné výhrady,“ potvrdila Kordová Marvanová s tím, že se při společném jednání ještě pokusí najít kompromis. Že se to může podařit, naznačil Zdeněk Kovářik, místostarosta Prahy 4. Současných 22 stavebních úřadů je podle něho paskvil, který nikdy nedokáže zajistit jednotnost rozhodování a mít celoměstský pohled. „Hlavní stavební úřad je krok správným směrem, jen jeho technická podoba se v návrhu nepovedla,“ uvedl.

Náměstek primátora pro územní rozvoj Petr Hlaváček doplnil, že Hlavní stavební úřad by podle navržené koncepce i v budoucnu řešil jen zlomek staveb. Nejde tedy ani v nejmenším o likvidaci stávajících stavebních úřadů, naopak by stavebním úřadům při městských částech zajistil „klid na práci“, které mají i bez povolování velkých celků dost. „Bud' město zůstane rozpadlé a diverzifikované, nebo dospějeme k nějaké dohodě, která zabrání tomu, co se stalo v Miláně. Tam totiž vláda vzala výstavbu do svých rukou, když vyhodnotila, že město samo ztratilo schopnost se rozvíjet a hlavní ekonomický motor země se zadrhl,“ dodal Hlaváček.

Porostou nájem v bytech i v kancelářích

Krise se v Praze projevuje především v bytové výstavbě. Partner KPMG a člen SAR Pavel Kliment poukázal na to, že vysoké ceny bytů vyvolávají tlak v nájemním sektoru, kam se přelévá neuspokojená poptávka po vlastnickém bydlení. Rezervu nevidí ani v dlouhodobě nevyužívaných bytech, podle jeho odhadů jich může být v Praze zhruba sedm tisíc, což je ale jen 1,5 procenta bytového fondu.

Prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Zdenka Klapalová následně upozornila, že Praha netrpí jen nedostatkem bytů – stejný trend se začíná projevovat i u kancelářích, kde neobsazenost klesá pod pět procent, přičemž zdravá míra je kolem deseti procent. To vytváří tlak na komerční nájem a Praha začíná ztrácet svou konkurenceschopnost v kontextu jiných evropských měst.

„Města se rozvíjejí, to nezastavíte, a je třeba se rozhodnout, jestli má Praha růst do šířky, nebo dovnitř, kde je dostupná infrastruktura,“ dodala Klapalová.

Místostarosta Prahy 9 Portlík doplnil, že chystané kroky typu rekodifikace stavebního zákona či digitalizace celého procesu sice samy o sobě ceny nesníží, ale mohou přispět k jejich pomalejšímu růstu. *„Můžeme dosáhnout toho, že ceny neporostou tak výrazně jako v předchozích letech,“* myslí si Portlík.



Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR hovořil o růstu cen bytů i kancelářích