

Summit architektury a rozvoje: Musíme změnit zákony i myšlení, jinak skončí Praha na periferii

Praha 29. 3. 2019 – Chystaná rekonstrukce stavebního práva je horkým tématem pro všechny aktéry rozvoje města a státu. Ukázal to Summit architektury a rozvoje, který proběhl 28. března v Obecním domě. O současné stavební paralýze a cestách, jak z ní ven, diskutovali na odborné konferenci pořádané Sdružením pro architekturu a rozvoj (SAR) hlavní představitelé státní správy a samosprávy se zástupci odborné a podnikatelské veřejnosti. Summit ukázal, že debaty o nové přelomové změně legislativy ještě zdaleka neskončily, rekonstrukce jako celek má ale jednoznačnou podporu na „všech frontách“.

Ta hlavní změna se ovšem bude muset odehrát v našem myšlení, které nesmí zůstat uvězněné v dobách Zlatých stránek. Jinak se naše země nevyhne úpadku, budeme koukat na záda Polsku a lidé nebudou moci bydlet ve městech, která jsou tahounem rozvoje a inovací.



Summit architektury a rozvoje, březen 2019

Optimisticky vyzněla v tomto ohledu snaha ministerstva pro místní rozvoj, které pochopilo, že z legislativní pasti vede cesta ven jen skrze revoluci, a v tomto duchu nový stavební zákon připravilo. Z vystoupení zástupců Prahy je pak zřejmé, že ani město nechce být jen pasivním divákem cesty ke dnu. Představitelé koalice připravili návrh jednoho centrálního stavebního úřadu a chystají koncepci městského developera, který by měl rozvíjet pozemky a hledat koncepty spolupráce se soukromým sektorem.

Přednáška Dušana Kunovského, člena SAR a šéfa největšího rezidenčního developera potvrdila, že pokud se podaří stavební paralýzu odblokovat a nastartovat povolování, investoři mají v zásobě dostatek bytů, které se mohou v krátké době na trh dostat. Pokud se to ovšem nepodaří, krize bydlení se už nebude týkat jen vysokých cen nového bydlení a rostoucích cen starších bytů, ale také zdražování nájmu a přelije se i do oblasti dopravy. Stále více lidí totiž bude hledat levnější bydlení za Prahou a denně dojíždět do města za prací, jak na konferenci doložil partner KPMG a člen SAR Pavel Kliment.

Rekodifikace a salámová metoda

Jedno řízení u jednoho úřadu a jedno povolení je cílem nového stavebního zákona, zopakovala na Summitu architektury a rozvoje **Marcela Pavlová, náměstkyně ministryně pro místní rozvoj** a přednesla další perspektivy stavebního práva. MMR totiž kromě komplexní rekodifikace stavebního práva připravuje i tzv. salámovou metodu, která by mohla ulevit stavebníkům dříve než v roce 2021, kdy by měl začít platit nový stavební zákon. Lhůty pro závazná stanoviska dotčených orgánů by měl zavést vládou projednávaný zákon číslo 416 o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a současně se mění správní řád a stavební zákon. Úřady by měly na vydání stanovisek 30 dnů, ve složitějších případech 60 dní.

Stejně lhůty jsou nastaveny i pro přezkum závazných stanovisek a přezkum bude možné zahájit do 12 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož byla závazná stanoviska podkladem. „*Ve stavebním zákoně jdeme ještě dál a zavádíme fikci závazného stanoviska, kdy pokud orgán ve 30 nebo 60 dnech stanovisko nevydá, bude se mít za to, že je stanovisko kladné bez dalších podmínek,*“ uvedla Pavlová. Novela zavádí i územní rozvojový plán, který vymezí plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu republikového a nadrepublikového významu. Rozvojový plán by byl závazný pro Zásady územního rozvoje územní a regulační plány. „*Třetí kolečko salámu je zavedení standardů pro vybrané části územně plánovací dokumentace,*“ dodala náměstkyně.

MMR aktuálně vypořádává meziresortní připomínky k věcnému návrhu stavebního zákona. Připomínek přišlo **1834**, z toho **1315** bylo označeno jako zásadní. „*Minulý týden jsme se čtyři dny konferenčním způsobem snažili připomínky vypořádávat, zůstaly některé zásadní rozpory. V půlce dubna bychom chtěli předložit záměr vládě,*“ dodala Pavlová a vysvětlila hlavní principy, které by měly povolování zrychlit. Především by se měla zjednodušit strukturu stavebních úřadů a zavést nová nezávislá soustava v čele s Nejvyšším stavebním úřadem a krajskými úřady, dotčené orgány by měly projít revizí, existovalo by pouze jedno řízení, přičemž ministerstvo dokonce navrhlo zavedení automaticky vygenerovaného povolení, pokud by stavební úřad v daných lhůtách nerozhodl.

Připravili jsme koncepci centrálního stavebního úřadu

Jak se podařilo postoupit v předvolebních slibech za půl roku fungování nové koalice shrnula **Hana Marvanová, pražská radní pro legislativu (Spojené síly pro Prahu)**. Její prezentace ukázala, jak horkým tématem je rekodifikace stavebního práva i pro město. *„Podporujeme rekodifikaci, současný stav je neudržitelný. Nestačí ale jen, aby parlament schválil nový zákon, rekodifikace musí být dopracovaná, promyšlená a kvalitní, jinak hrozí, že by vznikly nové problémy, které dnes ještě ani nemusíme tušit,“* uvedla radní. Praha se podle ní nebrání nové soustavě stavebních úřadů, ale obec by měla být účastníkem řízení. Další připomínka směřovala k automaticky vygenerovanému povolení. Takové rozhodnutí by mohlo být podle Hany Marvanové u správních soudů nepřezkoumatelné.

„Aktuálně pracujeme na tom, abychom mohli sledovat dodržování správních lhůt a připravili jsme změnu Statutu hlavního města Prahy, která by umožnila zřídit jeden centrální stavební úřad,“ pokračovala Marvanová. Centrální úřad by rozhodoval o celoměstsky významných stavbách a velkých stavbách definovaných například zastavěnou plochou. Důležité teď bude získat pro tento návrh, který podporuje řada odborníků a mimo jiné IPR, podporu koaličních partnerů. *„I pokud by se nám nepodařilo Prahu sobě a Piráty přesvědčit, stejně podle novely zákona o liniových stavbách přejde povolování dopravních staveb od srpna tohoto roku na magistrát. Pak by se mohlo ukázat, že je to dobré řešení i pro další stavby,“* dodala Marvanová.

Praha by měla mít svého městského developera

Kladu si otázku, jak se může Praha stát součástí nové světové ekonomiky, když ve městě není možné stavět, zahájil svůj příspěvek **Petr Hlaváček, náměstek primátora pro územní rozvoj (Spojené síly pro Prahu)**. *„Na veletrhu MIPIM jsem byl konfrontován paralelně s aférou polského masa s tím, že Polsko se proměňuje a má ambici stát se významným hegemonem severovýchodního regionu a na základě tohoto paradigmatu bude své města, rekodifikovalo stavební právo a má úplně jiný přístup k výstavbě než my. To mě vede k myšlence, že nejprve musíme změnit myšlení a pak teprve hledat nástroje. Od té doby jsem opatrný ke všemu, co Polsko dehonestuje,“* uvedl Petr Hlaváček, který přemýšlí nad tím, jak překonat nedůvěru obyvatel k nové výstavbě a naladit na spolupráci jednotlivé aktéry rozvoje a překonat jejich vzájemnou nedůvěru.

Praha vyhledala svoje pozemky a vytvoří katalog pozemků pro spolupráci města s různými sektory, nastíní další plány města Petr Hlaváček. Metropole by si podle něho měla zřídit městského developera, který zatím nebude stavět byty a jiné stavby. *„Neumíme to, je to otázka času, musíme se naučit stavět, ale vždy půjde jen určitý segment, třeba sociální bydlení. Hlavním smyslem městského developera bude práce s pozemky, koordinace v území, koordinace požadavků města, spolupráce se soukromým sektorem...Rádi bychom*

v tomto volebním období vyhodnotili pilotní projekty a koncepty,“ dodal Hlaváček. Takovou instituci už má například Moravskoslezský kraj, má ji i Vídeň nebo Mnichov. Úkolem města je v tomto volebním období také urychleně začít řešit ve spolupráci se Středočeským krajem dopravu, kdy v Praze je dobrý poměr využívání MHD a automobilové dopravy, ale katastrofální se ukázal přeshraniční dopravní tok.

Změna myšlení, nebo cesta ke dnu

„V diskusi je potřeba se vracet k základním principům rekonstrukce a jedním z nich jsou normy, kdy by všechny měly být důsledně doporučeny, ne závazné. Ty závazné město likvidují. Stát a jeho úřady by měly být zároveň povinny si všechny nároky na stavebníka nebo obec vyříkat mezi sebou a vydefinovat veřejný zájem předem,“ uvedl **Ondřej Boháč, ředitel Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR)**. Právě normy a soulad stanovisek jsou podle něho nejzásadnější a nejohroženější v procesu rekonstrukce, protože desítky profesních organizací a úřadů se nebudou chtít vzdát svého vlivu a razítek. Naopak posílit by se ale měla úloha měst. *„Rádi bychom, aby zájem samosprávy byl neopomenutelný v rámci rozhodování. Praha nemůže být jen divákem toho, co se v Praze děje,*“ dodal.

„Co znamenal telefon a různé mobilní aplikace pro změnu života?“, zeptal se provokativně Ondřej Boháč. Kdo se přizpůsobil, přežil, kdo ne, už není. Překotný vývoj je i v nemovitostech. *„Je to ale primárně o změně myšlení a o tom je i ta rekonstrukce. Kdo dnes používá Zlaté stránky? A my se je pořád snažíme do toho principu nacpat,*“ podotkl ředitel IPR. Pokud nezměníme myšlení, globální tlak je takový, že už to nebude bez následků a Praha a s ní Česká republika zamíří na periferii, varoval. *„Mnoho lidí má představu, že když to tady funguje, nemusíme nic měnit, a bude to pořád stejné. Nikoliv. Budeme pokračovat v závodu ke dnu,*“ dodal.

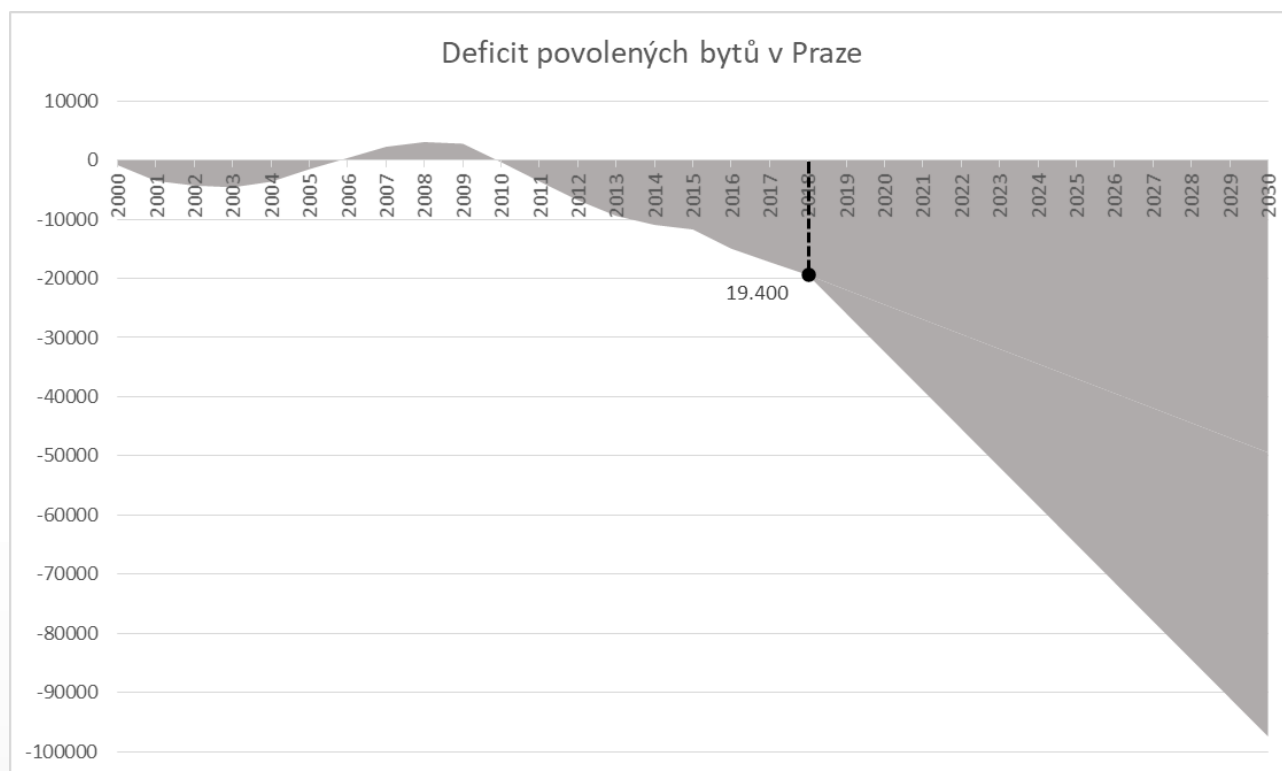
V Praze bude v roce 2030 chybět bydlení až pro 200 tisíc lidí

Na rezidenčním trhu se dají dobře demonstrovat problémy města, do dat je převedl **Dušan Kunovský, člen SAR a šéf Central Group**. *„V Praze je potřeba ročně postavit zhruba deset tisíc nových bytů, ale povoluje se jich čtvrtina. Proč deset tisíc? V Praze přibývají obyvatelé, je třeba obnovovat bytový fond, je tu 600 tisíc bytů, jejichž průměrná stáří je 65 let, navíc přibývají singl domácnosti, s čímž se mění požadavky na strukturu bytů, je větší poptávka po menších bytech,*“ uvedl Dušan Kunovský a nabídl další smutné statistiky. Za minulý rok se prodalo 5000 bytů, schválilo se jich jen 2700, ceny neúměrně rostou, dostávají se mimo dostupnost střední třídy, což je špatně pro fungování společnosti, která na střední třídě stojí i pro celou ekonomiku. Od roku 2015 ceny novostaveb vzrostly o více než 70 procent, psychologická hranice 100 tisíc korun za metr čtvereční byla prolomena, v roce 2013 bylo potřeba na nový byt devět průměrných ročních platů, dnes už je to 13 platů.

„V Praze se současný deficit odhaduje na 20 tisíc bytů, počet povolených bytů klesá od roku 2010, povoluje se jich v průměru 3500 a ročně jich tedy chybí kolem 6500, a pokud se situace nezmění, v roce 2030 by

mohlo chybět 100 tisíc bytů. Tedy bydlení pro zhruba 200 tisíc lidí. Přitom v přípravě je 96 tisíc bytů a z toho dvě třetiny na brownfieldech. Projekty se ale kvůli extrémně dlouhému povolování nedaří dostávat na trh, a to je zásadní důvod růstu cen bytů,“ vysvětlil Dušan Kunovský. Jen Central Group má v přípravě více než 30 tisíc bytů na více než milionu metrů čtverečních na brownfieldech, které má nakoupeny.

Legislativní past dostává na kolena celou zemi. Například schválení výstavby běžného bytového domu už trvá v Praze často i více než deset let, přitom samotná výstavba zabere jen 1,5 až 2 roky. Desítky investovaných miliard do nákupu pozemků je umrtvených v brownfieldech, investice jsou rizikové, budoucnost nepředvídatelná, a to se potom logicky promítá do cen bytů. „Dostupnost bydlení je daná tím, že bude dost stavebních pozemků, na stavební povolení se nebude čekat deset let a na trhu bude zdravá konkurence mezi developery a hypotečními bankami bez zbytečných přeregulací,“ uzavřel Dušan Kunovský.



Zdroj: Central Group

Čeká nás další stěhování do Středočeského kraje a růst nájmu

Srovnání Prahy s ostatním metropolemi nabídl **Pavel Kliment, člen SAR a partner KPMG**. Z jeho grafů bylo patrné, jak moc Praha za městy jako Varšava, Mnichov, Hamburk nebo Vídeň, v bytové výstavbě zaostává. Zároveň ukázal, jak počty povolených bytů korelují se zvyšujícími se cenami bytů – V Praze se povoluje nejméně a ceny rostly nejrychleji. Trh si vždy pomůže, je přesvědčen Pavel Kliment. Cestou z krize bydlení je stěhování obyvatel do Středočeského kraje, který v počtu zahájených i dokončených bytů předčil Prahu,

ovšem se všemi negativy především v dopravní zátěži pro metropoli. Ceny bytů ve Středočeském kraji rostou pomaleji než v Praze – za dva roky se v Praze ceny zvedly o 29 procent, zatímco ve Středočeském kraji o 17 procent. *„Nůžky se otevřely. Dostupnost bydlení v Praze se snížila, ve Středočeském kraji vztaženo k metropoli vzrostla,“* uvedl Kliment.

Druhý směr, kterým si trh pomůže, bude zvýšený tlak na trhu nájemního bydlení. Průměrný nájem v Praze byl ke konci roku 3540 korun za metr čtvereční bez služeb a růst bude podle Pavla Klimenta v příštích letech vyšší než loňská tři procenta. Množina dostupných nájemních bytů už ale začíná být také omezená – na trhu jich ke konci roku bylo volných jen 6324. *„Vedli jsme debatu, že omezená nabídka nových bytů ke koupi se týká jen určité omezené množiny lidí a zbytek je šťastný, protože jim roste cena jejich nemovitostí. Ted' se to ale láme, myslím. Přelévá se to do sekundárního trhu, nájmu a dopravy a bude víc lidí, které krize bydlení zasáhne,“* upozornil Pavel Kliment.

Na příštím Summitu architektury a rozvoje, který Sdružení pro architekturu a rozvoj uspořádá v září, se ukáže, co se na cestě k rozvoji podařilo, co ne a jaké další kroky bude potřeba udělat.