

Vytvořme v Praze specializovaný stavební úřad. Povolování staveb se tak zrychlí až o polovinu

Zřídit specializovaný stavební úřad v metropoli by šlo jednoduše změnou Statutu hlavního města Prahy. Není k tomu nutná změna zákona. Přitom tento úřad zaměřený na velké stavby by mohl zkrátit schvalování nové výstavby až na polovinu. A nejde o žádnou novinku. Takovýto úřad zde do roku 2003 již úspěšně fungoval.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje nový stavební zákon s ambicí dostat Českou republiku v délce a komplikovanosti stavebního řízení z neradostného 127. místa na světě v žebříčku Světové banky, na němž stojí za Kongem. Ještě než vzplanou debaty o tom, jak by měl nový zákon vypadat, je třeba si uvědomit, že Praha má problém teď. A velký. Snad nejlépe se dá paralyza města kvantifikovat v nedostatku nových bytů, kterých se povoluje v posledních osmi letech v průměru kolem 3500 místo šesti tisíc, což je minimální roční potřeba, kterou vyhodnotilo samo město. A Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) následně spočítalo, že nakumulovaný nedostatek bytů dosáhl už dnes 17,5 tisíce. Pokud se nic nezmění, v roce 2030 to už bude minimálně 50 tisíc chybějících bytů. Důsledek? Dvouciferný růst cen novostaveb i secondhandových bytů a první májová demonstrace za dostupné bydlení. Může ale Praha něco změnit sama, nespolehat na stát a nečekat roky? Podle Sdružení pro architekturu a rozvoj ano.

Přestat se bát

Praha by mohla poměrně rychle zřídit jeden velký specializovaný stavební úřad. Ten by snížil nejistotu úředníků i investorů. Dokud totiž nemáme lepší legislativu, musíme pracovat s tou, co máme, jak nejlépe to jde. Kromě toho, že jsou pražské stavební úřady personálně poddimenzované – v současnosti v metropoli chybějí desítky úředníků – jejich pracovníci často musejí být nejen stavební experti, ale i právníci zároveň. Velká část vydaných povolení je napadena a končí u soudů, a právě soudní řízení jsou vedle nejasné nebo nejednoznačné legislativy podle vyjádření stavebních úřadů tím největším

problémem, který zdržuje povolování staveb.

„U jakéhokoliv zákona či předpisu je velmi důležitý jeho výklad a jeho aplikace. To je stěžejní a ve chvíli, kdy se výklad sjednotí u právních předpisů, které dnes existují, všichni úředníci, pracovníci na stavebních úřadech, se přestanou bát rozhodnout. Rychlost jejich rozhodování je závislá na míře jistoty. V situaci, kdy jim odvolací orgány nebo soudy ruší jedno rozhodnutí za druhým, jistotu přirozeně ztrácejí. A to nemluví o tom, že za svá rozhodnutí nesou hmotnou odpovědnost,“ řekla Renáta Pintová Králová, předsedkyně Sdružení pro architekturu a rozvoj a zároveň členka České společnosti pro stavební právo.

Velký pro velké

Specializovaný stavební úřad by řešil velké stavby a složitější projekty, řekněme nad sto bytů. Hlavně by ale metodicky mohl vést malé stavební úřady. Na území hlavního města Prahy je nyní 22 stavebních úřadů, které umísťují stavby, a jeden odvolací orgán na pražském magistrátu. Každý stavební úřad rozhoduje na svém území a návaznosti na území dalších stavebních úřadů nejsou nijak koordinovány. Zároveň každý stavební úřad má svůj názor na věc, předvídatelnost rozhodování je tak nulová. Také zkušenosti úřadů s velkými stavbami jsou malé. Tato praxe trvá v Praze 14 let. Do roku 2003 totiž existoval na magistrátu odbor územního rozhodování, který zajišťoval koordinaci záměrů v rámci celého města, a investoři znali principy, na jejichž základě standardně rozhodoval, a jak. Tento odbor vydával územní rozhodnutí pro velké projekty, se kterými měli jeho zaměstnanci dostatek zkušeností.

Obnovit takový úřad by nebylo nijak složité. Toto řešení lze

provést změnou Statutu hlavního města Prahy, kde by stačilo odstranit „jednu větu“ týkající se přenesení působnosti na stavební úřady městských částí. Tím by byla zároveň posílena nezávislost úředníků, kteří jsou dnes velmi často pod vlivem politických zástupců městských částí, jichž jsou stavební úřady součástí, což už několikrát konstatovaly soudy. Tato tzv. systémová podjatost paralyzuje stavebnictví čím dál hmatatelněji.

Promarněná dekáda

„Délka stavebního řízení by se zřízením jednoho centrálního úřadu mohla výrazně zkrátit. Úřad disponující zkušenostmi s velkými stavbami bude logicky ve všech ohledech efektivnější než úřad, který se s větší stavbou setkává poprvé. U zkušeneho úřadu navíc významně klesá pravděpodobnost jeho pochybení, tedy pravděpodobnost, že v rámci správního soudnictví jeho rozhodnutí neobstojí,“ míní Dušan Kunovský, člen SAR a šéf společnosti Central Group, největšího tuzemského rezidenčního stavitele.

Doba od zahájení prací na projektu běžného bytového domu přes všechny stupně povolení a odvolání až po kolaudaci se dnes v Praze prodloužila na těžko uvěřitelných deset let. Vzhledem k tomu, že často je na vině zdoluhavé soudní řízení končící odlišnými rozsudky ve stejných nebo obdobných případech, mohlo by zároveň pomoci edukovat v technicky složitých věcech stavebního práva i soudce. „Jejich znalost prostě nemůže být tak obsáhlá. Zároveň si často jen těžko dokážou představit, jak funguje povolovací proces v každodenní praxi,“ vysvětlila Renáta Pintová Králová. Nejednou se setkala s rozsudkem, který právě nesouzněl se selským rozumem. Například když soud zrušil územní rozhodnutí u stavby, která je zkolaudovaná, lidé v ní bydlí, a důvodem ke zrušení byla nedostatečně řešená stavební doprava, která už v daném místě nikdy nebude, protože stavba již byla dokončena. „To už mi přijde jako přepjatý právní formalismus,“ podotkla expertka na stavební právo. /lum/

Anketa: Co je potřeba změnit k odblokování výstavby v Praze?

Josef Pleskot,
architekt

Asi fakt náladu. Získat budovatelskou náladu, touhu po kreativě. Možná to zní svazácky, ale bez chuti a radosti se stává ze stavění trápení. Na výsledky se mají lidé těšit, mají se těšit na proměny. Ne se jich bát. Současná stagnace je nebezpečná, je to zahňavací proces.



Jiří Plos,
právník a kunsthistorik

Praha musí především co nejrychleji a nejefektivněji projednat a schválit Metropolitní plán a v souběhu s ním důsledně aplikovat Pražské stavební předpisy. To je na místě prvním. Nápomocí s přípravou nového stavebního zákona a s revizí souvisejícího právního prostředí a důsledně začít využívat svého práva zákonodárné iniciativy – to na místě druhém. Zahájit proces založení investičního fondu, v němž by byly postupně soustředěny prostředky z rozpočtu a ze soukromých zdrojů velkých investorů, a tento fond by byl určen k aktivní podpoře investiční činnosti, zejména k tzv. iniciačním investicím – to na místě třetím.



Pavel Kliment,
analytik a partner KPMG

Kromě zřízení jednoho centrálního úřadu by se mělo město soustředit na rozvojová území, dokončit územní studie a sejmout alespoň z některých stavební uzávěru. Ta území jsou tak velká, že by dokázala saturovat potřebu nových bytů alespoň na několik let. Aby se Praha dostala na úroveň Vídně, se kterou se neustále srovnáváme a která ročně povolí deset tisíc bytů, musela by současné tempo povolování ztrojnásobit. Mezitím může Praha ladit nový Metropolitní plán, který má stejně začít platit až za čtyři roky.



Seřadí vzniká ve spolupráci

SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

