

ZÁVĚRY A NÁZORY

z letního Diskusního fóra vedoucích představitelů veřejného a soukromého sektoru o stavebním rozvoji Prahy

Na letním Diskusním fóru SAR, které se konalo 25. června 2019 v Černé labuti, projednali klíčoví představitelé veřejné i soukromé sféry hlavní záležitosti stavebního rozvoje a dalšího směřování Prahy. A toto jsou závěry hlavních témat:

- 1. To, že vláda schválila věcný záměr stavebního zákona, je přelomový a celkově pozitivní krok, byť na některé dílčí věci jsou mezi odborníky různé názory. Ministerstvo pro místní rozvoj teď musí promítnout ambiciózní záměr zákona do paragrafového znění, které by mělo být hotové už v lednu příštího roku.**

Jinak bude dál paralyzována výstavba nejen soukromých investorů, ale i veřejné stavby, a to paradoxně v době největšího ekonomického růstu. Největším developerem by měl být stát, a ten sám zjišťuje, že se dostal do legislativní pasti. Není snad lepší důkaz než více než dvě dekády zablokované dokončení Pražského okruhu. Není se co divit, vždyť jen povolování stavby obyčejného bytového domu v Praze trvá často i více než deset let. Ministerstvo pro místní rozvoj si jako jedno z mála katastrofální paralýzu uvědomuje, nový zákon by měl podle jeho plánu začít platit už na jaře roku 2021.

- 2. Kvůli paralýze stavebního rozvoje Česká republika ztrácí konkurenceschopnost, není proto možné jen čekat a spoléhat se na rekodifikaci stavebního práva. Povolování staveb by mohlo už v krátkém horizontu velmi urychlit zjednodušení projektové dokumentace pro schvalování.**

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. Pomohly by tak řešit aktuální bytovou krizi. S technickými detaily, které dnes projektová dokumentace obsahuje, stavební úřady a další instituce mnohdy nejsou schopny pracovat. Detailní projektová dokumentace by měla být až pro vlastní realizaci stavby a následnou kolaudaci.

- 3. Dalšími kroky, které musí předcházet, nebo běžet souběžně s přípravou paragrafového znění zákona, by měly být novela s fikcí souhlasu a digitalizace povolovacího řízení.**

U stavebního procesu nesmí elektronizace znamenat jen to, že všechny složité dokumenty, které dnes máme v papírové podobě, překlápíme do elektronické formy. I proto je třeba zjednodušit projektovou dokumentaci, aby ji mohl stavebník na úřad podávat prostřednictvím datového úložiště a stejně tak s ní mohly pracovat všechny dotčené orgány on-line podobně, jako je to běžné v zahraničí. Poslanci by měli také podpořit vznik digitálně technických map, ze kterých budou jasně patrné všechny relevantní informace o území a bude zřejmý okruh dotčených orgánů.

- 4. Hlavní stavební úřad je jedno z mála opatření, které může pro rozjezd nové výstavby udělat Praha sama a hned, a to jednoduše změnou statutu města. Jedno koncepční pracoviště, které překoná roztržičnost rozhodování stávajících 22 stavebních úřadů a zájmů jednotlivých městských částí, je zcela nezbytné pro dostavbu zablokované dopravní infrastruktury a otevření umrtvených brownfieldů uvnitř města.**

Je velmi dobře, že nové vedení města dalo do pohybu dlouhodobě neřešené změny územního plánu a stavební uzávěry. Ale neschopnost koalice shodnout se na Hlavním stavebním úřadu je zásadním problémem. Jistá forma centralizace je nutná pro prosazení celoměstské koncepce. Pokud zvítězí alibismus a partikulární zájmy jednotlivých starostů, Praha se vpřed nepohne.

- 5. Pokud se má město úspěšně rozvíjet, musí magistrát, městské části a investoři spolupracovat a mít jasně definované role. Město musí především vytvořit podmínky pro soukromé investory, trvat na jejich dodržování a koordinovat je se zájmy obyvatel. Dostupnost bytů pro střední třídu zajistí jen dostatek nově povolených bytů a konkurence na trhu developerů a hypotečních bank.**

Úlohou magistrátu je především prosazovat celoměstskou koncepci nové výstavby, zajistit důležité veřejné stavby zejména dopravní a technické infrastruktury a finančně výrazně přispívat městským částem na výstavbu občanské

vybavenosti (zejména školských zařízení). Městská část pak podporuje kvalitní novou výstavbu a je připravena se vyrovnat s NIMBY (sousedským) efektem, pracuje s finančním příspěvkem nebo věcným plněním od investora, a ve spolupráci s magistrátem řeší potřebnou občanskou vybavenost a další záležitosti spojené s novou výstavbou v jejím okolí. Investor transparentně prezentuje připravovanou výstavbu včetně jejích dopadů a přínosů, zajišťuje a nese všechny investice na svém pozemku a v jeho bezprostředním okolí a měl by přispívat městské části finančně do fondu veřejných investic nebo odpovídajícím věcným plněním. Je potřeba diskutovat a zpracovat "manuál spolupráce" mezi magistrátem, městskými částmi a investory.

6. Je třeba začít diskusi o snížení DPH na novou výstavbu, která by zlevnila cenu bytů, a zvážit, zda by část daní z nové výstavby neměla být účelově vázána a být příjmem obcí, které nesou největší břímě vyvolané infrastruktury typu škol, dopravních řešení a podobně.

Nová výstavba je velkým ekonomickým zájmem státu. Jen z každého nového bytu získává stát na daních téměř milion korun. Od roku 2007 vzrostla DPH na novou výstavbu z 5 procent postupně na 15 procent a u větších bytů dokonce na 21 procent. Kdo si před 12 lety pořídil průměrný nový byt za zhruba 3,5 milionu korun, odvedl státu na DPH necelých 168 tisíc korun. Dnes stát inkasuje u identického bytu v důsledku růstu cen nemovitostí a DPH více než pětinašobek této částky. Snížení DPH na 10 procent by kupujícím u průměrného bytu ušetřilo téměř 300 tisíc korun. Toto zvýšení DPH by mohlo být plošné, nebo například jen pro ty, kdo si pořizují své první vlastní bydlení.

Dosažené pokroky ve stavebním rozvoji v Praze a ČR hodnotí pravidelně v pololetním cyklu vždy v březnu a v září Summit architektury a rozvoje. Menší, pracovněji laděná Diskusní fóra pořádá Sdružení pro architekturu a rozvoj v mezidobí, tedy v červnu a v prosinci. Příští Summit architektury a rozvoje se bude konat 26. 9. 2019 od 9:00 hod. v Obecním domě v Praze.

FOTOGALERIE Z DISKUSNÍHO FÓRA



ZAJÍMAVÉ NÁZORY VYSTUPUJÍCÍCH Z LETNÍHO DISKUSNÍHO FÓRA



Marcela Pavlová

náměstkyně ministryně pro místní rozvoj

„Je za námi první velký boj, a to schválení věcného záměru nového stavebního zákona vládou. Máme ambici, aby nový zákon začal platit už na jaře roku 2021, a děláme pro to vše. Obcím 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.“



Petr Hlaváček

1. náměstek primátora a radní HMP pro územní rozvoj a územní plán

„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. Prioritní pro Prahu jsou dopravní stavby typu metra D a něco, čemu říkáme metro S, tedy propojení mezi Smíchovským a Hlavním nádražím, nebo trať na Kladno. To jsou totiž stavby, které propojí město s regionem, což je určitě největší prioritou současnosti.“



Hana Kordová Marvanová

radní HMP pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení

„Rozhodování o velkých stavbách na 22 stavebních úřadech není efektivní a vede k velkým průtahům. Řešením je Hlavní stavební úřad. Myslím si, že rozhodování o velkých infrastrukturních stavbách bude možné přenést na Hlavní stavební úřad, výhrady se týkají dalších staveb. Chceme najít kompromis, aby bylo možné změnu statutu Prahy schválit. Hlavní stavební úřad, který by měl řešit významné infrastrukturní stavby a stavby nad čtyři tisíce metrů čtverečních hrubé podlažní plochy, v určité podobě ovšem již v srpnu vznikne tak jako tak alespoň pro významné technické a dopravní stavby v reakci na novelu zákona číslo 416 o urychlení výstavby liniových staveb.“



Dušan Kunovský

zakladatel a šéf CENTRAL GROUP a člen SAR

„Ministerstvo pro místní rozvoj funguje jako velmi progresivní instituce, která jako jedna z mála, nebo možná jako jediná, vnímá ten obrovský průšvih, do kterého se stavební rozvoj dostal. Už se nestaví nejen stavby soukromé, ale ani veřejné a veřejně prospěšné, a to paralyzuje celou zemi a ta tak ztrácí konkurenceschopnost. Otevřeli jsme velmi praktický aspekt s rychlým dopadem na zjednodušení a urychlení schvalovacího procesu, a tím je zjednodušení schvalovací projektové dokumentace. Ta se u velkých projektů vozí na stavební úřad v dodávkách a je tak složitá, že s ní úředníci často nejsou schopni vůbec pracovat, což znamená velké zdržení povolování staveb.“



Tomáš Portlík

zastupitel HMP a místostarosta Prahy 9

„Myslím, že (chystanými legislativními změnami) určitě nedosáhneme toho, že by se cena bytů v Praze snižovala. Můžeme ale dosáhnout toho, že růst cen už nebude tak výrazný jako v minulých letech. Pokud by se navíc nepovedla rekonstrukce stavebního práva, určitě prospěje i debata o digitalizaci. To znamená zpřehlednění toho, jak vůbec celý ten stavební proces vypadá, jak probíhá, a zjednodušení tohoto procesu právě formou digitalizace.“



Eva Smutná

místostarostka Prahy 6 a architektka

„Jako bývalý zaměstnanec Útvaru hlavního architekta vím, jak je strašně důležité koncepční řešení města. Nemyslím si, že přenos kompetencí na jednotlivé městské části byl pro město jako celek přínosem. Na mnoho let se zablokovaly významné stavby dopravní infrastruktury a velká rozvojová území. Město potřebuje jedno koncepční pracoviště, kde se bude rozhodovat v zájmu celku. A myslím si, že Hlavní stavební úřad je dobré řešení.“



Pavel Hnilička

architekt, urbanista a člen SAR

„Praha by se měla rozvíjet hlavně efektivně a lépe využívat půdu, kterou už má, a nezabírat krajinu za městem. Ušetří tak náklady na dopravní infrastrukturu, kdy náklady na člověka narůstají v řidších oblastech až šestkrát ve srovnání s kompaktním městem typu Vinohrad nebo Dejvic. Když město zahustí zástavbu, vzniká prostor pro parky a zahrady. Je nutné zásadním způsobem urychlit stavební řízení. Dnes jsou procesy neuvěřitelně zdoluhavé. Je třeba jednoznačně nastavit práva a povinnosti účastníků řízení, v současné chvíli existuje nezměrné množství dotčených orgánů, které v podstatě dnes rozhodují. Paradoxně tím, kdo nerozhoduje, už není stavební úřad, ale dotčené orgány. Chybí celek, který by dokázal vyvážit zájmy jednotlivců. Věřím, že rekodifikace k řešení tohoto problému přispěje.“



Pavel Kliment

partner KPMG, ekonom a člen SAR

„Vysoké ceny bytů vyvolávají tlak v nájemním sektoru, kam se přelévá neuspokojená poptávka po vlastnickém bydlení. Zatímco cena za metr čtvereční nového bytu aktuálně na úrovni přesahující 106 tisíc korun by mohla stagnovat z důvodu vyčerpání skupiny zájemců, kteří si ji mohou dovolit zaplatit, ceny nájemného ještě porostou stejně, jako se ještě nějaký čas bude masivně stavět ve Středočeském kraji, kam směřuje část Pražanů, pro niž jsou metropolitní ceny bydlení nedosažitelné. Rezervu nevidím ani v dlouhodobě nevyužívaných bytech, podle odhadů jich může být v Praze zhruba sedm tisíc, což je ale jen 1,5 procenta bytového fondu.“



Jiří Nouza

prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví

„Bez nové legislativy nepostavíme v Praze už nic, nepostavíme ani metr vysokorychlostní trati. Paralýza 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. Je třeba si uvědomit, že největším investorem výstavby je stát a nese tak břímě aktuální situace nejvíce. Až fakt, že se legislativní past projevila v soukromé sféře, ale začal věci dávat do pohybu.“



Pavel Křeček

předseda České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

„Vnímám, že by se měla skutečně změnit pravidla povolování staveb. Vadí mi, že Praha přestala pracovat koncepčně a zabývá se margináliemi, jako je například Mariánský sloup. Ale podstatnými věcmi, jako je vnitřní okruh Prahy, ne. Pokud jde o vnější okruh, městští politici by měli dělat víc než jen apelovat na stát.“