

# Jak vyřešit krizi dostupnosti bydlení v Praze?

## Jak zrychlit a zjednodušit schvalovací procesy?

### SITUACE NA BYTOVÉM TRHU SE NEZLEPŠUJE, ALE ZHORŠUJE!

- V Praze je **potřeba ročně postavit minimálně 10.000 bytů**, nepovoluje se ale ani čtvrtina
  - 2017 => 5.500 prodaných bytů a jen 2.500 povolených
  - **2018 (odhad) => méně než 5.000 prodaných bytů a jen zhruba 2.200 povolených**
- Přitom je v Praze v různém stádiu přípravy a povolovacích procesů **zablokovaných více než 90.000 nových bytů** (z nich zhruba 60 % na brownfieldech)
- Důsledkem nepoměru poptávky a nabídky je **růst cen o zhruba 60 % za poslední 3 roky**
- Aktuální nabídková cena nových bytů v Praze přesáhla **102.000 Kč / m<sup>2</sup>**
- Při dostatečné nabídce by mohly být ceny o 10 až 15 % nižší
  - => to je způsobené nepoměrem nabídky a poptávky a dlouhodobě umrtvenými mnoha desítkami miliard korun ležícími v pozemcích a brownfieldech kvůli zablokovaným schvalovacím procesům

### NOVÁ PRAŽSKÁ KOALICE JE VE SVÉM PROGRAMOVÉM PROHLÁŠENÍ PŘEVÁŽNĚ POZITIVNÍ A PRORAZOVÁ A SLIBUJE:

- Řešení problémů dopravy a dostupnosti bydlení a digitalizaci veřejné správy jako svou prioritu
- Zásadní urychlení výstavby bytových domů, zejména odblokováním velkých rozvojových území a revitalizací brownfieldů
- Úsilí o maximální rychlost a transparentnost schvalovacích procesů
- Omezení byrokracie a dalších překážek podnikání

**ALE** na druhou stranu je v programovém prohlášení mnoho záležitostí souvisejících s rozvojem velmi nekonkrétních nebo rozporuplných.

Je správné, že nové vedení Prahy neplánuje vlastní rozsáhlejší bytovou výstavbu. Město má jiné úkoly než být developerem. Praha nemá připravené vhodné pozemky, ani know-how, ani tým zkušených lidí a ani peníze. Schvalovací procesy pro město by nemohly být kratší než pro soukromé firmy. Veřejný sektor má zaměřit své investice do základních staveb dopravní a technické infrastruktury, na důležité stavby pro zdravotnictví, sociální účely, vzdělávání a kulturu a pak o klíčové stavby pro fungování a bezpečnost města a státu. To bude stát mnoho desítek miliard korun, které městu schází.

**ZŮSTANE JEN U SLOV? NEBO SE ZAČNOU DĚLAT KONKRÉTNÍ KROKY?**

...

## JAKÉ JE JEDINÉ ŘEŠENÍ KRIZE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ?

- Zrychlení a zjednodušení schvalovacích procesů nových staveb
- Dostatek pozemků pro novou výstavbu
- Fungující tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotečními bankami bez zbytečné přeregulace a zásahů veřejné správy

## CO BY MĚLA PRAHA UDĚLAT UŽ V NEJBLIŽŠÍCH ŠESTI MĚSÍCÍCH?

- Zajistit striktní **dodržování všech lhůt pro rozhodnutí a vyjádření** všech úřadů a institucí
- Aktivně prosazovat **změny současného územního plánu zejména na brownfeldech** a odstranit nadbytečné stavební uzávěry
  - proces změn územního plánu je neúměrně dlouhý (často i více než 10 let), velkým problémem jsou také tzv. balíčky změn územního plánu, kdy bezproblémové změny, na kterých panuje všeobecná shoda, jsou brzděny kontroverzními a často zpolitizovanými změnami
  - změny územního plánu řešící problémy dopravy a konkrétní projekty nového bydlení na brownfeldech musí dostat prioritu – pro zásadní urychlení je potřeba zpracovat transparentní a jasně argumentované přehledy těchto změn
- Schválit si koncepci **centrálního pražského stavebního úřadu** a zahájit kroky k jeho vzniku
  - schvalování velkých a specializovaných staveb a metodické vedení stávajících 22 místních úřadů, včetně řešení odvolání vůči rozhodnutí těchto místních úřadů
  - úřad by měl řešit nejen územní řízení ale i stavební a společná řízení
  - odvolacím orgánem MMR s jasně stanoveným termínem pro vyřízení odvolání (60 – 90 dnů)
  - zřízení takového úřadu plně odpovídá nové soustavě stavebních úřadů předpokládané v rámci rekonstrukce veřejného stavebního práva připravované nyní Ministerstvem pro místní rozvoj – s účinností nového stavebního zákona (2023) by tento úřad byl velmi snadno transformován na předpokládaný krajský stavební úřad
- Zpracovat koncepci plně **digitalizace schvalovacího procesu** a v postupných krocích ji zavádět

## CO BY MĚLO MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ UDĚLAT UŽ V NEJBLIŽŠÍCH ŠESTI MĚSÍCÍCH?

- **Zjednodušit požadavky na projektovou dokumentaci** pro území, stavební i společné řízení
- V nejasných nebo sporných věcech vydat jednoznačné **metodiky a výklad legislativy**
- Zajistit potřebnou **novelu stavebního zákona** (zejména závazné termíny, fikce souhlasu, omezení počtu dotčených orgánů)
- Zajistit meziresortně odsouhlasený **věcný záměr stavebního zákona**
- Zpracovat **koncepci plně digitalizace schvalovacího procesu** na celostátní úrovni