

Smutné rekordy roku 2018 a rok nadějí 2019 aneb Padající mosty, nekřesťanské ceny bytů a čekání na zázrak

Praha 9. 1. 2019 – Uplynulý rok by se dal nazvat rokem padajících mostů a strmě rostoucích cen bydlení. Rok 2018 byl také rokem volebním. A jaký je výsledek kombinace těchto faktorů? Politici a odborná veřejnost v debatách vzácně souzněli v pojmenování témat, která budou v následujících čtyřech dominovat. V letošním roce by mělo být zřejmé, zda se budou shodovat i v receptech, jak řešit bytovou krizi a dobudování dopravní infrastruktury.

Jde o dost – o to, jestli se v Praze bude dát bydlet nebo zažije exodus do Středočeského kraje, jestli bude metropole městem pro všechny – pro ty, kteří cestují veřejnou dopravou, na kole, chodí pěšky, ale i pro ty, kteří chtějí nebo musejí jezdit autem. V neposlední řadě se dozvíme, zda se politici přihlásí k tomu, že by Praha měla být i městem kultury a bude pokračovat v přípravě výstavby moderního koncertního sálu na Vltavské. Ten by mohl být po mnoha letech první veřejnou budovou, kterou postaví město, a dodá tak Praze punc zajímavosti. My jsme se pokusili vybrat několik událostí, které loňský rok z pohledu rozvoje charakterizovaly, a to v tom dobrém, i ve špatném smyslu:

„V letošním roce naplno na povrch vybulaly problémy. Konečně, skvělé! To je negativní i pozitivní zároveň. Nemravné ceny bytů, které jsou důsledkem špatného (žádného) plánování bytové výstavby ve spojitosti s dlouhými a línými povolovacími procesy a také důkazy o špatné a dlouhodobě zanedbané údržbě veřejných statků, kterými jsou například i mosty. Také se projevila určitá bezradnost odborníků. Situace se stala natolik alarmující, že se dostala i do volebních programů snad všech politických subjektů. Uvidíme, jak se s tím vším vyrovná vládnoucí koalice v příštím roce,“ řekl architekt a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) Josef Pleskot. *„Očekával bych domluvu, plán k dosažení společného cíle a vykročení cestou uvědomělého rozvoje a budování metropole,“* dodal.

Neveselé milníky

Loňský rok padl smutný rekord. Podle údajů společností Central Group, Trigema a Skanska Reality se ve 3. čtvrtletí přehoupla průměrná nabídková cena nového pražského bytu přes sto tisíc korun za metr čtvereční. Cena bytů začaly strmě růst v roce 2015 a od té doby se zvýšily o zhruba 60 procent. Loni meziročně stouply zhruba o 15 procent, a i když růst zpomaluje, ceny nových bytů jsou už teď mimo finanční možnosti většiny obyvatel Prahy. V kontextu průzkumu veřejného mínění, který si zadalo Sdružení pro architekturu a rozvoj před koncem minulého a ze kterého vyplynulo, že by 90 procent Pražanů preferovalo vlastnické bydlení, to nezní dobře. V roce 2018 se slova „**bytová krize**“ a „**nedostupné bydlení**“ pevně zabydlela ve slovníku odborníků i politiků.

Říjen pak přinesl jiné neveselé milníky: ve statistikách povolených bytů zasvítla za celou Prahu velká nula. Nejde přitom zas až o tak velký exces. Vysoké ceny pražských bytů jsou totiž důsledkem jejich nedostatečné nabídky. Ročně se povoluje v celé Praze jen kolem 2500 bytů. Tristní situace, když si uvědomíme, že v různé fázi přípravy a povolování je v metropoli uvíznutých 90 tisíc bytů. Podle odhadů odborníků se za loňský rok prodalo méně než 5000 bytů. Povolila se však jen asi povolína. „Vzhledem k nastřádanému deficitu bytů, přitažlivosti Prahy pro přespolní, přestárlému bytovému fondu a rostoucím nárokům na bydlení by přitom bylo ročně v Praze třeba stavět kolem deseti tisíc bytů,“ upozornil Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR. I oficiální představitelé Prahy už výkony pražských stavebních úřadů glosovali tím, že nejvíce bytů pro Pražany se staví za její hranicí ve Středočeském kraji. Bez nadsázky pak ředitel IPR Ondřej Boháč varoval, že Praha není schopna dopravně zvládnout další nárůst přespolních denně dojíždějících do metropole a starostové ve Středočeském kraji už začali vyjadřovat obavy z druhé vlny suburbanizace. „**Paralýza stavebních úřadů**“ se tak stala dalším politickým tématem minulého roku.

Výsledky vidí i svět. Podle žebříčku Světové banky Doing Business se Česká republika v obtížnosti získání stavebního povolení propadla na ostudné 156. místo (pro srovnání Německo je 24. místě a Polsko na 40. místě) ze 190 hodnocených zemí, když ještě v roce 2010 byla na 76. místě. „*Letošní výsledky bohužel opět potvrzují to, co zaznívá z odborných kruhů již dlouho: podmínky pro výstavbu jsou u nás nadále velmi složité a získat stavební povolení trvá neúměrně dlouho. Jak napovídá i název studie Doing Business, z dlouhodobého hlediska poškozují nastavené podmínky i konkurenceschopnost celé České republiky,*“ komentoval výsledky studie Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR. I ministerští úředníci nazvali v reakci tuzemské prostředí „**legislativní pastí**“ a investora „**chudákem**“. S tím se dá těžko polemizovat, když postavit obyčejný bytový dům trvá v Praze už deset let, z čehož osm let zabere jeho povolování.

Uplynulý rok také ukázal, že nejen že neumíme stavět, ale o statky, které máme, nedokážeme ani pečovat. Když předloni v prosinci roku 2017 spadla lávka v Troji, nikdo asi netušil, o jak moc systémový problém se jedná. Studie TSK v polovině roku ukázala, že v nedobré technické stavu jsou desítky mostů, některé musely být kvapně uzavírány. Nejprve lávka železničního mostu, pak Libeňský most, a nakonec most na Vltavské. Rok 2018 lze právem nazvat rokem „**padlých mostů**“.

Něco se povedlo

Rok 2018 ovšem nebyl jen rokem negativních rekordů. Kanceláři metropolitního plánu IPR se podařilo po pěti letech navzdory ne právě ideální politické konstelaci v dubnu zveřejnit nový územní plán Prahy – **Metropolitní plán**, a když všechno půjde dobře, za čtyři roky by mohl začít platit. Minulé radě se potom na druhý pokus o prázdninách podařilo vypuštěním z Pražských stavebních předpisů **zrušit povinnou míru**

oslunění, prehistorického požadavku, který bránil stavět kompaktní město typu Vinohrad. Na podzim přišly komunální volby. Už z veřejných diskusí kandidátů na primátora například na konferenci SAR v září v Obecním domě bylo zřejmé, že došlo ke změně paradigmatu a po čtyřech letech „zastavování developerů“ je nyní čas na spolupráci.

Z debat po volbách se zástupci nové koalice pak vyplynulo, že chtějí, aby se Praha rozvíjela a předvolební proklamace neskončily v šuplíku. Například na diskusním fóru na téma Jak vyřešit krizi dostupného bydlení v Praze? nebo kulatém stole 225. Žofínského fóra na téma Praha - přátelské místo pro investory? pořádaných Sdružením pro architekturu a rozvoj zaznělo, že by Praha měla obnovit jeden **centrální stavební úřad pro větší stavby**, radnice by měla dohlédnout, aby její **úředníci dodržovali správní lhůty**, mělo by se **zrychlit projednání prioritních změn územního plánu** a pracovat **na odblokování brownfieldů**. To jsou věci, u kterých se politici s odborníky shodují a Praha tady nemusí čekat, až pomůže stát.

Na ministerstvu pro místní rozvoj začal minulý rok vznikat komplet **nový stavební kodex**, který je velmi ambiciózní. Zakotvuje například principy jako je jeden stavební úřad, jedno řízení, jedno razítko a jedno odvolání, postavení stavebního úřadu jako svéprávného úřadu, který se nebude bát rozhodovat nebo redukcí počtu dotčených orgánů, po čemž volají i členové SAR. Zákon by ale měl platit nejdříve v roce 2023. MMR proto připravilo i novelu s **fikcí souhlasu**, která by měla donutit úřady, dotčené orgány a správce sítí vydávat včas stanoviska a vyjádření, čímž by se povolování mohlo rychle výrazně zrychlit.

Pozitivním milníkem minulého roku také jistě je, že se tématem pro koalici a odborníky stala **výstavba nového koncertního sálu na Vltavské**, která by nejen umožnila hrát v metropoli ty opravdu velké „spektákly“. Nový impulz by dala nejen zanedbané Vltavské, ale i Bubnům, Holešovicím a možná i Pražanům, pro které je představitelem moderní architektury stále jen Tančící dům a kteří s nostalgií vzpomínají na Kaplického chobotnici. Návštěva Hamburku a Elbphilharmonie, kam se členové SAR loni vypravili, ukázala, jak na moderní veřejnou budovu tohoto typu mohou být občané města hrdí.