



SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

Co se povedlo, co nepovedlo
a co je potřeba udělat?

POLOLETNÍ PŘEHLED
jaro – podzim 2021

POLOLETNÍ PŘEHLED



PRAHA (magistrát, městské části, IPR)

Co se povedlo?

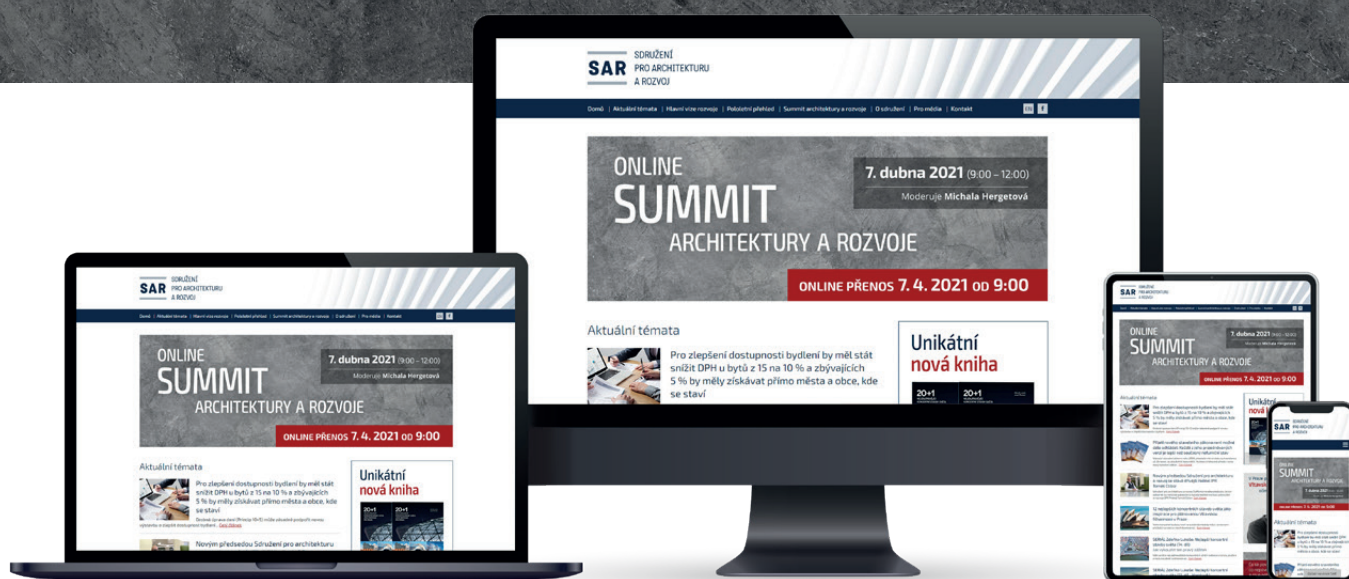
- Podporovat a vyřizovat potřebné **změny územního plánu** zejména na brownfieldech a podpořit zahájení výstavby některých dlouho připravovaných velkých rozvojových projektů. Magistrát si správně uvědomuje, že budoucnost dalšího rozvoje Prahy je na brownfieldech, kde se připravují 2/3 ze všech více než 120 tisíc bytů plánovaných v metropoli
- Pokračovat s vypořádáním **připomínek k Metropolitnímu plánu**, kdy jeho upravená verze by měla být představena do konce tohoto roku a v platnost by měl vstoupit v roce 2023
- Společně s dalšími velkými městy zformulovat a prosazovat tzv. **Čtyři městské artikuly**, které v novém stavebním zákoně správně prosazují posílení role samospráv v územním plánování a možnost vlastních stavebních předpisů pro velká města
- Dále pracovat na celoměstské koncepci **nastavení úloh a spolupráce magistrátu, městských částí a investorů**. Ta při správném nastavení může vést k pozitivnímu "nakopnutí" nové výstavby a tak k výraznému zlepšení dostupnosti bydlení. Při nesprávném nastavení však může vést k paralyzování výstavby nových bytů, zastavení rozvoje mnoha brownfieldů, ke zvýšení cen bytů a prohloubení bytové krize
- V rámci IPR vytvořit reorganizaci **Sekci rozvoje města**, která propojuje územní a strategické plánování, a vytvořit z **Centra architektury a městského plánování (CAMP)** respektované místo pro popularizaci architektury a územního rozvoje
- Schválit zahájení druhé fáze příprav výstavby **nové národní koncertní budovy Vltavské filharmonie** s plánovaným vyhlášením velké mezinárodní architektonické soutěže ještě v tomto roce

Co se nepovedlo?

- Nepodařilo se zatím stále vytvořit celoměstskou koncepci **financování a výstavby potřebných škol a školek**, což zásadně brzdí rozvoj zejména velkých pozemkových celků na brownfieldech, kde by mohly vznikat cenově dostupné byty
- Dlouhodobě se nedaří povolovat **dostatečné množství nových bytů**. V loňském roce se jich v Praze povolilo o 40 % méně než v roce 2019 a dochází tak k dalšímu nárůstu deficitu bytů, což dále tlačí na růst jejich cen. V metropoli by mělo vznikat minimálně 10.000 nových bytů ročně, ale dlouhodobě se jich povoluje jen zhruba třetina z tohoto počtu
- Zatím se stále nepodařilo zavést dlouhodobě slibované transparentní **elektronické sledování a vyhodnocování průběhu stavebních řízení** v metropoli
- Přes deklarovaný zájem o maximální urychlení výstavby **klíčových dopravních staveb** dochází někde k časovým průtahům. Praze se ale nedá upřít aktivita zejména co se týká přípravy výstavby metra, železnice na letiště a do Kladna a záchytných P+R parkovišť na okrajích metropole
- Městu se stále nedaří vytvořit platformu pro transparentní veřejnou **prezentaci všech větších připravovaných developerských projektů** tak, aby veřejnost mohla vnímat development jako přínosnou a transparentní činnost pro rozvoj metropole, ne jako podezřelou "šedou zónu". Vhodné by bylo takové místo pro veřejné představení všech větších projektů vytvořit v rámci IPRu a vyčlenit pro to pravidelně prostor 1x měsíčně

PRAHA – co je potřeba udělat?

- Dále intenzivně pracovat na vypořádání **přípomínek k Metropolitnímu plánu** a do doby jeho definitivního schválení dále vyřizovat potřebné **změny stávajícího územního plánu** zejména na brownfieldech
- Dopracovat a schválit celoměstskou koncepci **nastavení úloh a spolupráce magistrátu, městských částí a investorů**. Tato nová koncepce by však neměla být nastavena jen jako jednostranné vybírání financí od aktivních investorů, neměla by zpomalit rozvoj brownfieldů, neměla by se týkat jen bytových staveb a neměla by vést ke zvýšení cen bytů pro koncové kupující
- Využít svou zákonodárnou iniciativu pro systémové **řešení nedostatku peněz samospráv** na výstavbu potřebné veřejné infrastruktury v místech, kde se staví nové byty. Řešením je **snížení DPH u nových bytů z 15 na 10 %, kdy zbylých 5 % by šlo formou místních poplatků přímo městům a obcím**, kde se tyto byty staví (PRINCIP 10+5)
- Zpracovat a schválit celoměstskou koncepci **financování a výstavby veřejných škol a školek** a vytvořit podmínky pro povolování alespoň 10.000 nových bytů ročně, aby se dále neprohluboval bytový deficit v metropoli a dále se tak nesnižovala dostupnost bydlení
- Klást důraz na **zrychlení povolování nových staveb** důsledným dohledem na dodržování předepsaných lhůt a postupů u svých podřízených institucí a u pražských stavebních úřadů. Zintenzívnit **projekční a inženýrskou přípravu** svých stavebních projektů (zejména dopravních staveb), aby Praha vybědla z dlouhodobé neschopnosti plnit své investiční plány
- Případnou **obecní výstavbu nových bytů** nebo případnou družstevní výstavbu s podporou města připravovat a realizovat tak, aby za peníze daňových poplatníků nedeformovala férové tržní podmínky a byla zcela transparentní
- Dále pokračovat na přípravě výstavby nové **národní koncertní budovy Vltavské filharmonie** a uzavřít s Ministerstvem kultury připravované memorandum o spolupráci a financování této důležité veřejné stavby



STÁT (parlament, vláda, ministerstva)

Co se povedlo?

- Prosazovat celkovou **rekodifikaci stavebního práva**, protože stávající stavební zákon z roku 2006 se i přes svých 26 novel absolutně neosvědčil a zcela paralyzoval povolování nové výstavby, a to včetně veřejných, obecně prospěšných staveb
- Účinnosti nabyla **novela zákona o liniových stavbách**, která má za cíl urychlení zejména dopravních staveb a současně do procesu povolování všech staveb zavádí fikci souhlasného závazného stanoviska, která může výrazně urychlit povolování nové výstavby

- Schválit historicky **nejvyšší rozpočet Státního fondu dopravní infrastruktury**. V letošním roce by mělo být dokončeno 47 km dálnic, dokončena modernizace D1 a začít by měla výstavba dalších cca 100 km dálnic
- Zahájit využívání soukromých investic pro velké **infrastrukturní projekty ve formě PPP** (Public Private Partnership) projektů. Prvním PPP projektem bude dálnice mezi Příbramí a Pískem, kterou bude financovat, stavět, spravovat i udržovat soukromý koncesionář
- Schválit strategické dokumenty Dopravní politika a Koncepce veřejné dopravy a vytyčit **směr, kterým se doprava v ČR bude v následujících letech ubírat**
- Podpořit **revitalizaci brownfieldů** z prostředků Státního fondu podpory investic a pomáhat tak tyto nevyužívané a zanedbané plochy znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obcí
- Prosazovat **zákon o dostupném bydlení**, který plně nahrazuje původní kontroverzní návrh zákona o veřejně prospěšných bytových společnostech a který stanoví právní rámec pro neziskovou veřejnou výstavbu bytů

Co se nepovedlo?

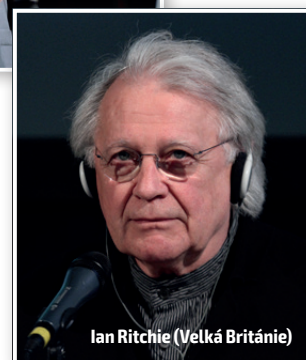
- V rámci protikrizových opatření jsou veřejné investice do potřebných infrastrukturních staveb klíčové, ale vláda **zatěžuje státní rozpočet nesystémovými neinvestičními výdaji** a vytváří obrovský schodek bez akcentu na nutné úspory v provozu státu
- Nepodařilo se jednoduchou změnou ministerské vyhlášky zkrátit a zjednodušit schvalovací proces tím, že by se zjednodušily **požadavky na rozsah a detailnost projektové dokumentace** pro povolování staveb
- Vládní **programy pro podporu dostupnosti bydlení** jsou příliš omezující, komplikované a tudíž téměř nevyužívané
- Široce prezentovaný **Národní investiční plán**, který by ve správném pojetí mohl výrazně pomoci v koncepčnějším plánování a přípravě důležitých veřejných investic, zůstává zatím jen zcela abstraktním materiálem
- Některé **legislativní návrhy** jsou nesystémové a populisticky laděné. Příkladem je původní návrh zákona o veřejně prospěšných bytových společnostech, který by umožňoval obcím získat až čtvrtinu bytů v komerčních stavebních projektech za nákladovou cenu, čímž by však vedl k celkovému zvýšení cen nových bytů na trhu

STÁT – co je potřeba udělat?

- Neodkládat **přijetí nového stavebního zákona**, protože pro další rozvoj celé země je nezbytný. Kterákoli ze tří projednávaných verzí nového zákona znamená posun k lepšímu oproti současnému katastrofálnímu stavu
- Pro zlepšení dostupnosti bydlení **snížit DPH u bytů z 15 na 10 % s tím, že zbývajících 5 % by formou místního poplatku získávaly přímo města a obce**, kde se tyto byty staví (PRINCIP 10+5)
- Intenzívně pracovat na **digitalizaci schvalovacího procesu** a zprovoznění digitálních technických map, kde bude možné získat na jednom místě veškeré informace o území
- V rámci protikrizových opatření a udržení konkurenceschopnosti ČR maximálně urychlit **dostavbu dálniční sítě**, vysokorychlostních tratí a dalších potřebných infrastrukturních staveb
- Finanční zdroje z fondu a půjček Evropské unie v rámci **Národního plánu obnovy** využívat v maximální možné míře na infrastrukturní investice
- Při výdajích veřejné správy klást maximální **důraz na účelnost a efektivitu, nikoliv na "proinvestování"**
- Pro zlepšení dostupnosti bydlení **podporovat dekontaminace brownfieldů** jak pro veřejné, tak i pro soukromé projekty, kde vznikají nové byty
- Pro podporu české kultury a architektury světového formátu by měla být připravovaná nová národní koncertní budova **Vltavská filharmonie spolufinancována společně Prahou a státem** jako vzor pro další významné veřejné stavby, jejichž výstavba se úplně zastavila. K tomu je třeba mezi Prahou a státem uzavřít připravované memorandum o spolupráci a stát by měl vyslat své zástupce do pracovní skupiny pro přípravu stavby

Summit architektury a rozvoje

vždy na jaře a na podzim o klíčových tématech oboru





Princip 10+5

Pro zlepšení dostupnosti bydlení by měl stát snížit DPH u bytů z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by formou místního poplatku měly získávat přímo města a obce, kde se tyto byty staví

Veřejné finance by touto drobnou změnou na Principu 10+5 nepřišly ani o korunu. Ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Stát z nové výstavby na daních velmi profituje. Například **za každý nový byt v Praze stát inkasuje kolem milionu korun** jen na DPH. Ale města a obce, kde se nové byty staví, z těchto vysokých daňových výnosů od státu téměř nic nemají. Přitom nesou veškerou zátěž a veškeré náklady na zajištění potřebné veřejné infrastruktury.

Princip 10+5 by zajišťoval, že spravedlivou a nutnou část peněz pro svůj rozvoj získávají samosprávy, kde se staví. **Města a obce by tak měly dostatek peněz na potřebnou veřejnou infrastrukturu, zejména tolik potřebné školy a školky.**

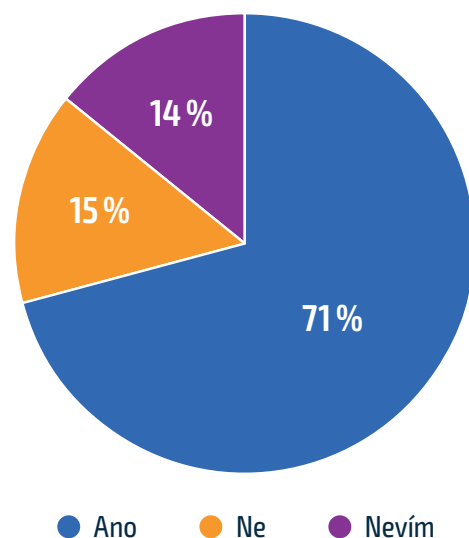
Proto by neměly důvod se nové výstavbě bytů bránit, naopak by ji mohly podporovat a vidět v ní příležitost ke svému rozkvětu. A to **může zásadně podpořit novou výstavbu a tak zlepšit dostupnost bydlení.**

Nový stavební zákon k tomu sám o sobě nestačí. Novou výstavbu musí chtít a podporovat města a obce. Ty však nyní kvůli špatnému systému rozdělování daní nemají od státu dostatek peněz na potřebné veřejné investice. Místní poplatky vybrané z nových bytů by pak mohly být účelově vázány na investice do potřebné veřejné infrastruktury, případně na investice do pořízení nebo úprav vlastního bytového fondu samospráv. Zároveň by města a obce mohly úpravou výše místního poplatku **regulovat svou bytovou politiku** a podpořit třeba dostupné nájemní nebo družstevní bydlení.

Drobná změna systému daní a poplatků na Principu 10+5 je správným systémovým řešením problému. Naopak **požadovat po stavitelích bytů vysoké příspěvky na veřejnou infrastrukturu by bylo učebnicovým příkladem deformace systému zhoršující dostupnost bydlení.** Bezpochyby by to zastavilo transformaci mnoha brownfieldů, omezovalo by to výstavbu nových bytů a vedlo k růstu jejich cen pro koncové kupující. Úlohou investorů je uspokojovat poptávku v jejich byznysu a platit státu daně. A z vybraných vysokých daní by přeci veřejná správa měla logicky zajišťovat veřejnou infrastrukturu sloužící široké veřejnosti. Tuto svou odpovědnost nemůže veřejná správa přesouvat na investory a zhoršovat tak dostupnost bydlení.

Průzkum veřejného mínění

Měl by stát podpořit novou výstavbu snížením DPH u nových bytů a tím, že města a obce budou od státu získávat více peněz z vybraných daní na výstavbu škol a infrastruktury?



Zdroj: Sdružení pro architekturu a rozvoj – agentura Ipsos, 1000 respondentů

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

www.arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: +420 605 227 221

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je nezávislou iniciativou odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Cílem tohoto think-tanku je podporovat pozitivní stavební rozvoj a zájem o moderní architekturu.