

## Dobrá zpráva pro Prahu: Experti vidí lepší budoucnost hlavního města podobně jako politici

*Praha, 20. září 2018* – Prioritou v Praze je doprava a bydlení. Před nadcházející komunálními volbami jsou politici s občany metropole zajedno. Průzkum, který si zadalo Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) před konferencí 10 vizí a konkrétní kroky pro stavební rozvoj Prahy a ČR ukázal, že tyto dva problémy trápí Pražany nejvíce. Právě nedořešené dopravě a bytové krizi v metropoli dali členové SAR a kandidáti na primátora ve svých prezentacích prioritu. Konference ukázala, že tentokrát se politici s názory odborníků více potkávají (například v otázce zřízení jednoho centrálního stavebního úřadu a celkového zjednodušení stavební legislativy nebo v rozvoji brownfieldů), než míjejí. A to je pro Prahu dobrá zpráva.

Náměstkyně ministryně pro místní rozvoj **Marcela Pavlová** na konferenci nastínila principy chystané celkové rekodifikace stavebního práva. Redukce počtu dotčených orgánů, které se musí ke stavebnímu záměru vyjadřovat, přehodnocení struktury stavebních úřadů a modelu smíšené státní právy, kdy jí vykonávají stavební úřady v rámci samosprávy, a cíl rekodifikace, kdy bude existovat jedno povolenácké řízení u jednoho stavebního řízení a účastníci stavebního řízení by se vyjadřovali pouze jednou, jsou změny, po kterých odborná veřejnost už dlouho volá. Shoduje se tak s požadavky, které sdružení nastínilo v legislativní části komplexního materiálu 10 vizí a konkrétní kroky pro stavební rozvoj Prahy a ČR.



„Mít jasné vize, je klíčové pro určení správného směru. Ale bez stanovení konkrétních kroků a tlaku a termínů na jejich plnění, zůstane jen u slov a nic se nezmění,“ poznamenal **rezidenční stavitel Dušan Kunovský**. Proto nyní Sdružení pro architekturu a rozvoj zdůraznilo právě jednotlivé postupové kroky. Není nutné čekat až na komplexní dlouhodobé změny jako je nový stavební zákon nebo nový pražský územní plán. Měnit věci k lepšímu je možné začít praktickými opatřeními už zítra a výsledky mohou být vidět už v nejbližších měsících.



Schválení návrhu zákona vládou předpokládá Pavlová v srpnu roku 2021. „*Je to plán velmi ambiciózní, ale reálný,*“ ubezpečila více než dvě stovky účastníků konference náměstkyně. Celkové rekodifikaci by měla předcházet novela stavebního zákona, která by měla zavést fikci souhlasu u dotčených orgánů, čímž by se měl vyřešit nešvar nedodržování správních lhůt. Novela by také měla přehodnotit přezkum závazných stanovisek, což zdržuje povolovací procesy až o roky.

„*Správný titulěk by měl znít, že se dostavuje, ne nestaví,*“ uvedl své vystoupení ředitel Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) **Ondřej Boháč**. Problém s nedostatkem bytů a strmého růstu jejich cen, který je hmatatelným důsledkem nefunkčního stavebního zákona, se bude podle něho prohlubovat. Za poslední tři roky se postavilo 17 tisíc bytových jednotek, což by ve srovnání s východiskem Strategického plánu Prahy, neznělo tak tragicky. Plán totiž počítá s tím, že se má stavět šest tisíc bytů, i když Boháč si myslí, že by jich mělo být spíše osm tisíc. Aktuální čísla ale ukazují, že stavební úřady v Praze v poslední době povolují ani ne čtvrtinu potřebného počtu. „*Ten největší problém se teprve ukáže,*“ upozornil Boháč.



V roce 2007 trvalo podle analýzy IPR vydat územní rozhodnutí jeden rok, dnes už jsou to čtyři roky a doba, kdy se investor prokouše od územního rozhodnutí ke stavebnímu povolení, což je teoreticky technický proces, se už prodloužila v průměru na tři roky. „*My neumíme reagovat na aktuální situaci a schopnost rychlé reakce je dnes pro města zásadní,*“ podotkl Boháč. Jak si Praha stojí ve srovnání s jinými městy ve složitosti nejrůznějších omezení a požadavků legislativy ukázal na tzv. „regulační dani“. Ta dosahuje v Praze v průměru 60 procent (v centru 84 procent, na okraji 55), například Detroit má nulu, Sydney 42 procent. „*Města s nulovou regulační daní nepatří mezi nejpůvabnější, kdyby ale Praha ubrala 20 procent, což je reálné, určitě se to promítne do finální ceny bytů,*“ tvrdí Boháč. Ukázal zároveň, že tato tzv. regulační daň je v Praze nižší v okrajových částech města než v širším centru. Důsledkem je, že se nestaví tam, kde je potřeba, ale tam, kde to nejjednodušší, tedy na okraji města. Přitom Praha trpí dvakrát větší suburbanizací, než ostatní evropské metropole. „*Snížení regulace nám umožní soustředit se na kvalitu budov,*“ soudí Boháč.

**Rezidenční stavitel a člen SAR Dušan Kunovský** uvedl, že povolovací proces už trvá neskutečných deset let. Do budoucna by ale neměl přesáhnout dva roky, a to včetně vyřízení odvolání. Jak se nejasná a přeregulovaná legislativa konkrétně projevuje na pražském bytovém trhu ukázal šéf společnosti Central Group na číslech: Za loňský rok stavební úřady povolily 2,5 tisíce bytů, prodalo se jich 5,5 tisíce. „*A prodalo by se jich více, kdyby byla dostatečná nabídka,*“ dodal Kunovský. Pokud se trend nezlomí, bude podle něho v roce 2030 chybět minimálně 50 tisíc bytů. Kvůli nepoměru nabídky a poptávky ceny neúměrně rostou a nabídkové ceny už atakují sto tisíc korun za metr čtvereční, což byty činí nedostupnými pro střední třídu. Přitom v různých fázích přípravy a schvalování je v Praze



umrtvených 90 tisíc bytů, z toho téměř 60 procent na brownfieldech. Dostupnost bydlení se ještě zhorší po říjnových regulacích poskytování hypoték. Dušan Kunovský se věnoval i horké otázce výstavbě bytů městem. „**Město nemá potřebné pozemky, know-how, ani peníze. Město má jiné úkoly než být developerem,**“ upozornil. „Byty pro střední třídu nejlépe vyřeší nedeformovaný trh,“ dodal.

I toto téma diskutovali následně kandidáti na primátora. Zdeněk Hřib (Piráti), Jakub Landovský (ČSSD), Jiří Pospíšil (Spojené síly pro Prahu), Jan Čížinský (Praha sobě), Petr Stuchlík (ANO) a Bohuslav Svoboda (ODS).



Záznam z konference je dostupný na <http://www.arch-rozvoj.cz/konference>