



SAR

SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

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

POLOLETNÍ PŘEHLED
podzim – zima 2019/2020

POLOLETNÍ PŘEHLED

VLÁDA

Co se povedlo?

- schválit věcný záměr nového progresivního stavebního zákona, který je velmi potřebný a měl by platit už od roku 2021
- podpořit opoziční novelu, která koordinuje vznik digitálních technických map

Co se nepovedlo?

- schválit novelu zákona 416 o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, která obsahuje i velmi potřebnou fikci souhlasu

Co je potřeba udělat?

- urychlit dostavbu dálniční sítě, vysokorychlostních tratí a dalších potřebných infrastrukturních staveb
- vyčlenit v rozpočtu více peněz na potřebnou infrastrukturu a občanskou vybavenost pro města a obce, v nichž vznikají nové byty
- snížit DPH na nové byty z 15 na 10 procent
- intenzivně podporovat stavební rozvoj a vytvářet zdravé tržní prostředí bez zbytečné přeregulace

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Co se povedlo?

- vytvořit věcný záměr nového stavebního zákona, který si klade za cíl výrazně zjednodušit a zkrátit povolovací proces a vést k nezávislosti rozhodování stavebních úřadů
- prosadit fikci souhlasu do novely zákona 416, jehož další osud je však v gesci ministerstva dopravy
- podpořit zjednodušení projektové dokumentace pro povolování staveb tak, aby byla detailní projektová dokumentace nutná až pro samotnou realizaci a kolaudaci staveb

Co se nepovedlo?

- prosadit záměr na zavedení fikce souhlasu již od září 2019

Co je potřeba udělat?

- dále intenzivně pracovat na moderní rekodifikaci stavebního práva a vytvořit paragrafové znění nového stavebního zákona
- schválit změnu vyhlášky, která zjednoduší schvalovací projektovou dokumentaci (alespoň u bytové výstavby povolované ve společném řízení jako součást kroků reagujících na současnou bytovou krizi)
- s využitím zahraničních zkušeností intenzivně pracovat na digitalizaci schvalovacího procesu a zavedení do praxe
- pokud v dohledné době neprojde novela zákona 416 s fikcí souhlasu, prosadit tento institut samostatnou novelou stavebního zákona

Co se povedlo?

- prosazovat potřebné změny územního plánu zejména na brownfieldech a začít odstraňovat nadbytečné stavební uzávěry
- připravit koncepci velmi potřebného Hlavního stavebního úřadu pro větší stavby a metodické řízení 22 místních stavebních úřadů
- pracovat na urychlení přípravy rozšíření metra o linku D a dalších potřebných dopravních staveb
- v souvislosti s rozvojem velkých transformačních území dotáhnout územní studii pro Bubny-Zátory s plánovaným umístěním nové koncertní budovy v Holešovicích na břehu Vltavy

Co se nepovedlo?

- shodnout se na zřízení Hlavního stavebního úřadu a získat pro to podporu městských částí
- zavést transparentní elektronické sledování průběhu stavebních řízení, aby město vědělo, kde jsou hlavní problémy a průtahy v řízení
- dosáhnout u svých podřízených organizací a u stavebních úřadů striktního dodržování správních lhůt

Co je potřeba udělat?

- dále intenzivně prosazovat změny územního plánu a přednostně schvalovat ty, které se týkají dopravy a bydlení
- schválit ambiciózní Metropolitní plán pro dynamicky se rozvíjející město
- vytvořit metodiku spolupráce města, městských částí a investorů pro stavební rozvoj Prahy
- schválit vytvoření Hlavního stavebního úřadu jednoduchou změnou statutu města
- prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje (IPR) požadovat po developerech transparentní veřejnou prezentaci všech připravovaných větších projektů a pořádat pravidelná pracovní setkání vedení města, IPR a investorů o stavebním rozvoji
- pracovat na přípravě mezinárodní architektonické soutěže na moderní koncertní budovu na Vltavské
- dotáhnout portál sledující průběh a termíny stavebních řízení
- hledat širokou společenskou shodu o potřebě stavebního rozvoje a provést aktualizaci Strategického plánu minimálně do roku 2050

V Praze je potřeba jasně pojmenovat role investorů, městských částí a magistrátu. A potřebná je jejich spolupráce pro rozvoj města

A) Investoři

- realizují kvalitní stavby a nesou všechny náklady a rizika spojená s výstavbou na svém pozemku
- platí daně, které financují činnost státu a celého systému
- přispívají městským částem do fondu veřejných investic (finančně nebo věcným plněním)
- transparentně prezentují připravovanou výstavbu včetně jejích dopadů a přínosů pro okolí

B) Městské části

- podporují kvalitní novou výstavbu a jsou připraveny se vyrovnat se "sousedským efektem" lidí z okolí připravovaných staveb, kteří se téměř vždy staví proti nové výstavbě (NIMBY)
- ve spolupráci s magistrátem a jeho finančním příspěvkem řeší potřebnou občanskou vybavenost (zejména školská zařízení) a případně další veřejné investice
- využívají finanční příspěvek nebo věcné plnění od investora pro svůj rozvoj

C) Magistrát

- prosazuje proročkovou a celoměstskou koncepci stavebního rozvoje
- financuje a realizuje důležité stavby dopravní a technické infrastruktury a další potřebné veřejné stavby
- městským částem hradí výstavbu potřebných školských zařízení souvisejících s novou výstavbou

Žijeme v době velké ekonomické prosperity a blahobytu. Jak je možné, že je země tak stavebně paralyzovaná a nerozvíjí se?

Stát z nové výstavby získává na daních desítky miliard korun ročně. A mohl by mít výrazně více, kdyby fungovala legislativa a úřady

Například za každý nový byt v Praze stát získává v průměru na DPH a dalších daních kolem jednoho milionu korun. Při zhruba 5000 prodaných bytech v minulém roce tak stát získal jen v Praze kolem pěti miliard korun. Kdyby se stavěl potřebný dvojnásobný počet bytů, mohl by mít stát i dvojnásobné daňové příjmy. A stejně je tomu i u dalších oblastí nové výstavby, která je paralyzována nefunkční legislativou a často nefungujícími úřady. Výraznou podporou nové výstavby tak stát pomůže nejen rozvoji země, řešení problémů dopravy a bytové krize, ale také získá do rozpočtu mnoho desítek miliard korun navíc.

Současné rozdělení daní není spravedlivé. Města a obce, kde se staví, by měly od státu získávat výrazně více peněz na svůj rozvoj

Města a obce nesou největší zátěž spojenou s novou výstavbou a na zajištění potřebné infrastruktury a občanské vybavenosti nemají často finanční prostředky. Není se proto čemu divit, že se nové výstavbě často brání. Více peněz ze státního rozpočtu pro jejich rozvoj by mohlo tento postoj změnit. Tyto peníze by pak měly směřovat zejména na veřejné stavby technické a dopravní infrastruktury a stavby občanské vybavenosti. Ty už ze své podstaty nemůže hradit soukromý sektor.

Země se dostala do vlastní legislativní pasti, kdy se nedaří povolovat nové stavby. A to ani ty veřejné, obecně prospěšné

Současnou paralýzu stavebního rozvoje způsobila původně dobře míněná opatření, zaváděná postupně v průběhu let. Ministerstvo pro místní rozvoj si uvědomuje současný katastrofální stav povolování nových staveb a jeho důsledky pro ekonomiku a rozvoj země. Proto intenzivně pracuje na komplexní rekodifikaci stavebního práva. Vláda již schválila ambiciózní věcný záměr nového stavebního zákona. Nyní se pracuje na jeho paragrafovém znění a platit by mohl od roku 2021. Na dílčí záležitosti mohou být mezi odborníky různé názory, ale panuje téměř univerzální shoda na tom, že komplexní změna stavebního práva je nezbytná.

Celková rekodifikace stavebního práva je správná cesta, jinak naše země bude dále ztrácet konkurenceschopnost

Podpora nové výstavby je ve velkém ekonomickém zájmu státu. Ten na moderním stavebním zákoně teprve pracuje a státní instituce bohužel stále často neplní své zákonné lhůty a povinnosti. Vydání stavebních povolení se tak zbytečně prodlužuje na mnoho let. Například v Praze je časté, že povolení stavby běžného bytového domu nyní trvá 10 i více let. Když si své povinnosti neplní občané nebo firmy, stát je tvrdě postihuje. Když však své povinnosti neplní stát, je stavebník odsouzen do pozice "dofajčího prosebníka". Pro investory je však takové prostředí silně nepředvídatelné a zásadně to poškozují konkurenceschopnost celé země.

Snížení DPH na nové byty z 15 na 10 procent by pomohlo řešit bytovou krizi. Kupujícím by ušetřilo kolem 300 tisíc korun

Na DPH stát nyní vybírá u bytů 5x více než před lety! Od roku 2007 vzrostla DPH na novou výstavbu postupně z pěti 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 kolem 170 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 pražského bytu ušetřilo téměř 300 tisíc korun.

Zavedení fikce souhlasu, zjednodušení schvalovací projektové dokumentace a digitalizace výrazně zrychlí povolování

Nový stavební zákon by sice měl začít platit už v roce 2021, jeho praktické přínosy pro zjednodušení a urychlení povolování se však projeví až za několik dalších let. Co by mohlo pomoci urychlit současné nekonečné schvalovací procesy už v krátké době, je zjednodušení schvalovací projektové dokumentace. To lze zařídit v horizontu několika měsíců změnou ministerské vyhlášky. Pokud se zjednodušení podaří alespoň pro společná řízení v bytové výstavbě, pomůže to řešit aktuální bytovou krizi. Motivovat úřady, aby plnily své povinnosti a dodržovaly lhůty, je možné zavedením fikce souhlasu. Klíčová je digitalizace stavebního procesu, která ale nesmí znamenat jen to, že všechny složité dokumenty, které dnes máme v papírové podobě, překlopíme jen do elektronické formy.

Bytovou krizi nevyřeší veřejná výstavba ani další regulace, ale jen dostatečná nabídka bytů a fungující trh s konkurencí developerů a bank

Z hlediska nové výstavby má stát své veřejné úkoly, které za něj nemůže vyřešit soukromý sektor. Měl by financovat a realizovat jasně definovaný okruh staveb – základní stavby dopravní a technické infrastruktury, důležité stavby pro zdravotnictví, sociální péči, vzdělávání a kulturu a stavby potřebné pro bezpečnost a fungování státu. U všech ostatních staveb by měla veřejná správa jen určit jasná a dlouhodobá pravidla pro ochranu veřejného zájmu. A podle těchto pravidel by měli ostatní stavby zajišťovat soukromí investoři za své peníze a se svým rizikem. Soukromý sektor je totiž v naprosté většině případů při výstavbě a rozvoji efektivnější než veřejná správa.

Za 10 let bude v Praze o 150 tisíc obyvatel více, za generaci až o půl milionu. Na tento růst musí být metropole připravena

Podle statistiky obyvatel Prahy stále přibývá. A to příchodem lidí z regionů, ze zahraničí a přirozeným přírůstkem. Urbanizace je celosvětovým trendem a naše země v tom není výjimkou. Praha spolu se Středočeským krajem už teď tvoří kolem čtvrtiny obyvatel České republiky. Strategický plán metropole by měl být aktualizován a rozšířen minimálně do roku 2050. A měl by výhledově pojímat Prahu jako metropoli pro zhruba dva miliony obyvatel. Tomu by měl odpovídat i ambiciózní a progresivní Metropolitní plán.



Ááá, paní legislativa! Jako vždycky poslední !!!



Podle naší studie by kanál Dunaj-Odra-Labe jako obchvat Prahy měl smysl...

Praha musí nalézt shodu v tom, zda se chce rozšiřovat do okolí, nebo stavět hustěji a více do výšky. Jiná cesta není

Město se může rozhodnout, že se bude dále rozrůstat do šířky. Pak si ale musíme uvědomit, že správa řídce osídlených částí města je velmi nákladná a dopravně neúnosná. Na rozdíl od jiných rostoucích západních metropolí má přitom Praha uvnitř svých hranic dostatek prostoru v podobě brownfieldů pro stovky tisíc nových obyvatel. Aby mohly vznikat nové kompaktní městské čtvrti a takzvané město krátkých vzdáleností s kvalitním veřejným prostorem, je potřeba jej plánovat dostatečně hustě a ve vhodných lokalitách i do výšky. Díky tomu pak také budou moci v nových lokalitách i ekonomicky fungovat v parterech domů služby, obchody, restaurace a kavárny, které jsou tak potřebné pro kvalitní metropolitní život.

Město by se mělo zaměřit na dostavbu okruhů, radiál, mostů, rozšiřování metra, tramvajových tratí a P+R parkovišť a snažit se postupně omezovat individuální automobilovou dopravu

Aby Praha byla příjemným místem pro život pěších i řidičů, musí dostavět vnější a vnitřní okruh a spojit kolejemi centrum s letištěm. Po kolejích by měli dojet do města i Středočeši, kteří zanechají auta ve svém kraji. Musí se rovněž rozšířit zcela nedostatečné kapacity P+R parkovišť. Namísto podmiňování nové výstavby zkapacitněním páteřních dopravních komunikací by město mělo motivovat Pražany k tomu, aby preferovali MHD před automobilovou dopravou. S tím souvisí rozšiřování MHD a zvyšování jejího komfortu. Pak by město mohlo postupně omezovat vjezd do centra zavedením mýta či vyšším parkovným a vzdát se magistrály nešťastně vedoucí centrem. V rámci efektivního nakládání s veřejnými financemi by měla Praha podporovat novou kompaktní výstavbu v místech s dobrou dopravní obslužností tak, aby vznikalo město krátkých vzdáleností.

Podpora změn územního plánu na brownfieldech a odstraňování stavebních uzávěr v Praze je nutná a správná cesta

Nelze jen čekat, až bude schválen Metropolitní plán (předpoklad 2023). Do té doby musí běžet změny současného územního plánu. Prioritou města by měl být jeho rozvoj uvnitř stávajících hranic na rozvojových a transformačních územích tak, aby se dále nerozšiřovalo do krajiny. Přednostně by měly být proto projednány a schváleny ty změny, které se týkají dopravní infrastruktury a ty, které pomáhají zvýšit dostupnost bydlení. Jen tak se staré nevyužitě továrny a haly přemění na fungující části města.

Vytvořením Hlavního stavebního úřadu by Praha mohla prosazovat celoměstskou koncepci a řešit paralyzovanou výstavbu

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. Jistá míra centralizace je nutná, jelikož jedno koncepční pracoviště, které překoná roztříštěnost rozhodování stávajících 22 stavebních úřadů a zájmů jednotlivých městských částí, je zcela nezbytné pro dostavbu zablokované dopravní infrastruktury a otevření umrtvených brownfieldů uvnitř města. Úřad určený primárně pro velké stavby a projekty dopravní a technické infrastruktury celoměstského významu by zároveň jednotlivé lokální stavební úřady metodicky vedl, aby systém jejich rozhodování byl jednotný a předvídatelný.

V Praze je potřeba postavit alespoň 10 tisíc nových bytů ročně, ale povoluje se jich jen zhruba čtvrtina

Už nyní má Praha velký deficit počtu bytů. Pokud se současné tempo povolování nezrychlí, v roce 2030 zde bude chybět kolem 100 tisíc bytů, tedy bydlení pro více než 200 tisíc lidí. Pozitivní je, že město nemá v plánu krizi řešit samo vlastní masovou výstavbou bytů. Ta by se totiž velmi snadno mohla stát jen černou dírou na peníze daňových poplatníků. Město zároveň čekají obrovské investice do tolik potřebných dopravních staveb (okruhy, radiály, mosty, metro, tramvajové tratě atd.). Schválená koncepce družstevní výstavby je spíše zajímavým doplňkem, ale dostupnost bydlení pro střední třídu zajistí pouze dobře fungující tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotečními bankami bez zbytečné regulace a zásahů veřejné správy.

Výstavba moderní koncertní budovy v Praze bude obrovskou příležitostí pro rozvoj metropole a špičkovou světovou architekturu

Praha nemůže žít jen ze svého historického dědictví. Musí investovat i do kulturních a veřejných staveb a přivést tak do metropole moderní světovou architekturu. Koalice by měla ještě v tomto volebním období připravit a vyhlásit velkou mezinárodní architektonickou soutěž na moderní koncertní budovu. Před tím se ale musí jednoznačně shodnout na všech podstatných parametrech ohledně vybraného místa u stanice metra Vltavská v pražských Holešovicích s vyřešením dopravy v okolí.



Copak to v Brně dostali, že je na to fronta až z Prahy?

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

Kdo jsme – zakládající členové

Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je volným sdružením odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Je to pracovní spojení lidí, kterým není lhostejná dlouhodobá paralýza stavebního rozvoje naší země. Členy tohoto think-tanku pojí společný názor, že naše země nemůže žít jen ze své minulosti, ale že se musí rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku. Proto se chtějí k problémům aktivně vyjadřovat a společně se pokusit změnit věci k lepšímu.



Josef Pleskot
architekt



Zdeněk Fránek
architekt, pedagog



Pavel Hnilička
architekt, urbanista



Pavel Nasadil
architekt a fotograf



Pavel Štěpán
projektant



Jiří Plos
právník, kunsthistorik



Renáta Pintová Králová
odbornice na stavební
legislativu



Pavel Kliment
ekonom a partner
KPMG



Dušan Kunovský
stavitel a šéf
CENTRAL GROUP

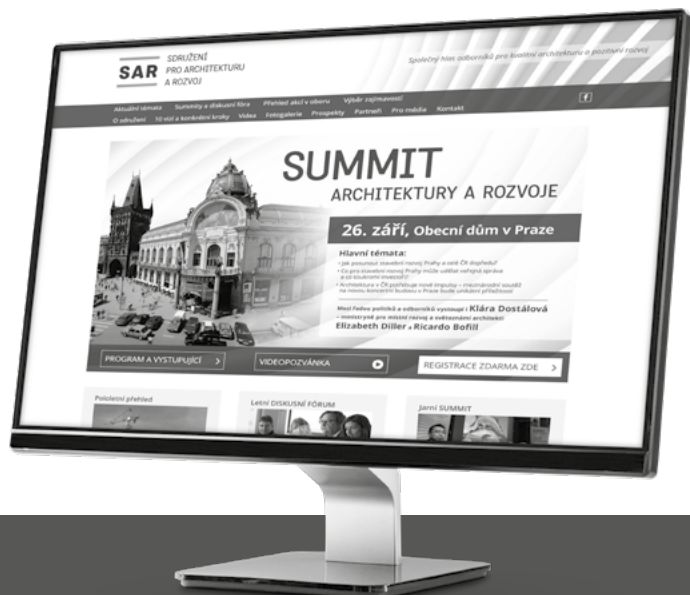
O co nám jde?

Cílem sdružení je podpořit pozitivní a dynamický stavební rozvoj v České republice, a to s respektem k životnímu prostředí a historickému dědictví. Úkoly sdružení jsou dva – jednak popularizace oboru a vzdělávání a jednak dosažení prozvoje legislativy a praxe úřadů. Chceme spojovat a společně hledat správná řešení. A to ve spolupráci s dalšími odborníky z oboru, politiky a úřady. Schvalovací procesy pro novou výstavbu jsou totiž u nás extrémně zdoluhavé, zbytečně komplikované a přeregulované. To chceme změnit! Vymýšlet a stavět nové věci je krásná práce, která posouvá celou společnost dopředu. S novou výstavbou jsou ale u nás bohužel spojeny i některé negativistické hlasy, které se halasně staví proti všemu novému. My chceme být tím pozitivním hlasem pro kvalitní architekturu a rozvoj! Chceme pojmenovávat věci pravým jménem, diskutovat a společně hledat správná řešení problémů. A tato řešení pak jasně formulovat a jít s nimi za politiky a úřady, aby se věci mohly změnit k lepšímu. Dvakrát ročně, vždy v březnu a září, SAR pořádá Summit architektury a rozvoje, který vždy hodnotí co se povedlo, co nepovedlo a co je potřeba udělat pro podporu stavebního rozvoje.

Web sdružení

Na přehledném webu sdružení najdete podrobně rozpracovaný dokument "10 vizí a konkrétní kroky pro stavební rozvoj Prahy a ČR", a dále průběžně aktualizované všechny novinky a konference sdružení, přehled všech plánovaných odborných akcí a také výběr zajímavostí z oboru.

www.arch-rozvoj.cz



TAJEMNICE SDRUŽENÍ: Ing. Barbora Procházková
E-mail: sar@arch-rozvoj.cz | Tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 20. 9. 2019. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.