

Dlouhé povolování výstavby v Česku: Data, praxe a nová legislativa

Mgr. Václav Orcígr

Arnika – Centrum pro podporu občanů

Seminář Rekodifikace stavebního práva:
Zrychlení výstavby nebo poškození životního
prostředí a dalších veřejných zájmů?

2. 7. 2020 PSP ČR



- Dílčí analýza příčin zdržení správních řízení o výstavbě
- Reakce na nedostatek empirických analýz (+ absenci komplexní analýzy – MMR vychází „z aplikační praxe“)
- Faktická znalost příčin zdržení na základě dat jako klíč pro optimalizovanou legislativu
- Autorský tým: 2x sociolog 1x právník; konzultanti: 2x právník 1x architekt
- Dílčí data získaná od stavebních úřadů, identifikuje některé z příčin zdržení
- Námět pro další výzkum příčin (stále je potřeba – digitalizace zřejmě nezaručí komplexní sběr dat)

Problém:

- **Mediální & veřejný diskurs:** povolování výstavby se z různých důvodů protahuje -> v celosvětovém žebříčku délky povolování jsme na chvostu -> rostou ceny bydlení
- o příčinách bytové krize se nemluví komplexně, diskuse je vychylována pouze k výstavbě jako klíči
- statistika povolování vychází z žebříčku World Bank -> pouze dílčí kritéria pro konkrétní typy staveb (= nemůže sloužit jako komplexní hodnocení)
- neexistují komplexní kvantitativní data



Analýza Arniky 2018: **Kdo blokuje výstavbu?**

- Veřejnost není odpovědná za zdržování výstavby
- Účast spolků v zahájených ÚŘ (2013, 2017): 2,77 %
- Odvolání spolků ze všech ÚŘ: 0,46 %
- Žaloba spolků ze všech ÚŘ: 0,025 %



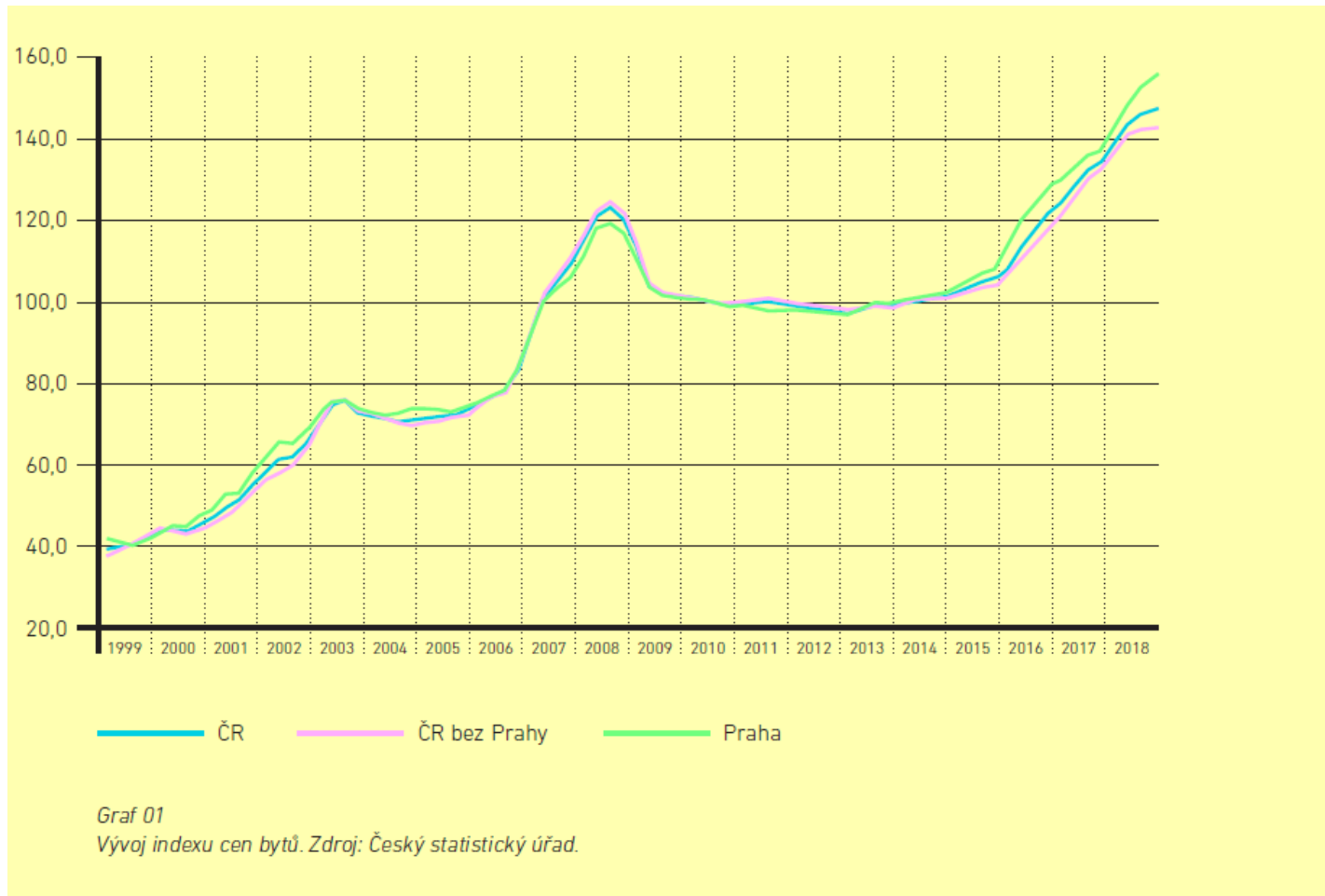
ROK	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahájené byty	22108	24351	26378	27224	31521	33121
Dokončené byty	25238	23954	25095	27322	28569	33868

Tabulka 02

Zahájené a dokončené byty v Česku v letech 2013 – 2017. Zdroj: „Bydlení v České republice v číslech“, Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019.

Mýty & fakta

- Bytová výstavba v Česku významně roste, největší růst indexu cen bytových nemovitostí v letech 2016 – 2018, kdy také nejvíce rostla výstavba
- Největší developer v Praze Central Group v r. 2017 zdvojnásobil svůj čistý zisk (1,2 miliardy Kč)
- Marže soukromých developerských společností se zdvojnásobily (cca 20 %)
- Dnes cca 40 % bytů na investice (cca 2015 – 16 to bylo 20 %)
- (Arnika 2018 – Analýza bytové situace v Praze)



Existující analýzy:

Deloitte (2018): Analýza připravovaných projektů (délka procesů rezidenčních projektů v Praze)

ČVUT/Headhand/IPR (2019): Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení (o příčinách zdržování)

-> bez jednoznačných empirických kvantitativních dat (ev. doplněných o kvali složku)

Otevřená společnost (2019): Zastavení stavby -> zdůraznění problému absence dat

- Absenci dat kritizovala i LRV

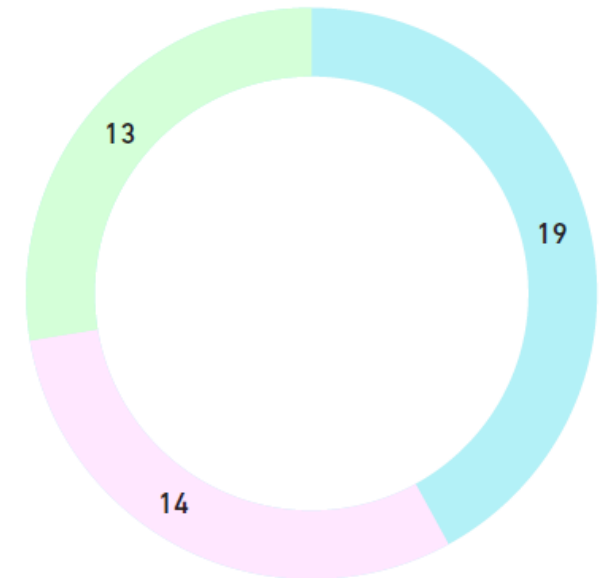
Mýty & fakta:

Dle ČSÚ v polovině roku 2019 při porovnání se situací z roku 2018 došlo ke zvýšení stavební produkce o 8,9 procenta. Také vzrostl počet vydaných stavebních povolení (o 5,5 %) a bylo realizováno dokonce o 34,2 % více zahájení stavebních prací. Za rok 2018 stavební firmy provedly stavební práce v hodnotě 502 miliard Kč (nárůst o 10,7 %)

Metodika analýzy:

- žádosti dle 106/2009 Sb. **46** stavebním úřadům statutárních měst a MČ hl. m. Prahy
- **10** otázek (počet dlouhých řízení a jejich příčiny)
- 19 úřadů data neviduje
- 14 úřadů neviduje „dlouhá“ řízení (ÚR po více než 24 měsících)
- 13 úřadů alespoň 1 „dlouhé“ ÚŘ v posledních 5 letech

- odmítlo poskytnout
- nevydaly žádná rozhodnutí
- dodaly informace



Náklady na pořízení informací o dlouhých řízeních a příčinách:

- Hradec Králové: 171 150 Kč / 1 145 hodin (92 763 obyv.)
- Opava: 29 610 Kč / 126 hodin (56 834 obyv.)
- Havířov: 9 270 Kč / 40 hodin (72 146 obyv.)
- Přerov: 5 520 Kč / 24 hodin (43 358 obyv.) // ČSÚ 2018

?? Náklady na pořízení komplexních dat vs. komplexní náklady rekodifikace ??

KDE	Počet vydaných územních rozhodnutí po více než 24 měsících
FRÝDEK MÍSTEK	3
JABLONEC NAD NISOU	3
JIHLAVA	1
KARLOVY VARY	8
LIBEREC	2
MLADÁ BOLESLAV	1
OLOMOUČ	40
PLZEŇ	3
PRAHA 14	4
PRAHA 19	2
PRAHA 20	1
PRAHA 7	2 přerušena více než dva roky
ZLÍN	1

PŘÍČINY ZDLOUHAVÝCH ŘÍZENÍ

- chybějící dokumentace k územnímu řízení; chybějící stanoviska dotčených orgánů; chybějící posudky a odborné studie, které jsou potřeba jako důkazy (zastavovací studie, hluková studie, rozptylová studie, dopravní posouzení, nedoložení radonového průzkumu, požárně bezpečnostní řešení stavby),
- chybějící souhlas vlastníků dotčených nemovitostí (4x)

- nedostatečné odůvodnění umístění stavby do území
- nesoulad záměru s územním plánem,
- nesplnění obecně technických požadavků,
- chybějící povolení zvláštního užívání místní komunikace pro umístění inženýrské sítě, chybějící vyjádření správců sítí k napojení, chybějící vyjádření správců dopravní a technické infrastruktury, chybějící platné sdělení o existenci sítí od vlastníků nebo správců technické infrastruktury, zajištění připojení objektu na centrální zásobování teplem

Bezproblémové žádosti (další buď nevidují, nebo vykazují 0):

KDE	Počet vydaných územních rozhodnutí po více než 24 měsících	Počet bezproblémových žádostí
KARLOVY VARY	8	1
LIBEREC	2	355 (z 837 všech vydaných rozhodnutí)
OLOMOUC	40	cca 10 %
PRAHA 12	0	cca 5 % (z celkového počtu žádostí)
PRAHA 5	0	cca 10 %

Účast spolků v „dlouhých“ řízeních:

KDE	Počet vydaných územních rozhodnutí po více než 24 měsících	Z toho se řízení účastnily spolky
FRÝDEK MÍSTEK	3	1
JABLONEC NAD NISOU	3	1
JIHLAVA	1	0
KARLOVY VARY	8	0
LIBEREC	2	netýká se zdlouhavých řízení (0)
MLADÁ BOLESLAV	1	0
OLOMOUC	40	cca do 10
PLZEŇ	3	0
PRAHA 14	4	3
PRAHA 19	2	2
PRAHA 20	1	nevidují
PRAHA 7	2 přerušena více než dva roky	nevidují
ZLÍN	1	0

Odvolání:

KDE	Počet vydaných územních rozhodnutí po více než 24 měsících	Z toho bylo podáno odvolání	Vráceno k novému projednání
FRÝDEK MÍSTEK	3	3	3
KARLOVY VARY	8	3	2
LIBEREC	2	16 ze všech případů	0
OLOMOUC	40	70 ze všech případů (celkem 850 úz. rozhodnutí)	32
PRAHA 12	0	cca 80 % všech případů	neuveдено
PRAHA 14	4	4	1
PRAHA 19	2	2	2
PRAHA 5	0	cca 60 % všech případů	Cca 20 % všech případů
ZLÍN	1	1	1

ZÁVĚRY:

- souvislá a souhrnná data o počtu zdlouhavých řízení neexistují,
- stejně tak neexistují souhrnná data o jejich příčinách,
- neexistují ani data, která by potvrzovala účelové zdržování ze strany občanských spolků (naopak – data ukazují, že příčiny průtahů stojí v naprosté většině případů mimo spolky),
- některé úřady tyto informace zaznamenávají z vlastní iniciativy, jiné je neevidují vůbec,
- pokud už nějaká data existují, pak poukazují spíše na chyby v žádostech,
- některé úřady jsou schopny informace dohledat při navýšení finanční a časové kapacity (vidíme potenciál vytvoření komplexnější analýzy v případě, kdy by pořízení dat poptávala státní správa); je otázka, jakým způsobem by úřady reagovaly v případě zadání analýzy např. Ministerstvem pro místní rozvoj (tj. jaký podíl úřadů informace nebude schopen dohledat ani při navýšení personální a finanční kapacity; ze získaných informací se ukazuje, že potenciál získání takových dat je vysoký, záleží na způsobu organizace úřadu)

Děkuji za pozornost!

vaclav.orcigr@arnika.org