

Tisková zpráva

Kontakt: Lukáš Kropík
Pozice: PR Manager
Tel: +420 775 013 139
Email: lkropik@deloittece.com

Kontakt: Klára Vyskočilová
Pozice: Senior Content Coordinator
Tel: + 420 736 513 244
Email: kvyskocilova@deloittece.com

Praha ve srovnání s vybranými evropskými městy postrádá při svém rozvoji a výstavbě stabilní legislativu a dlouhodobou koncepci

- **Deloitte porovnal vybraná evropská města: V Praze ve srovnání s ostatními referenčními městy chybí jasné podmínky a stabilní pravidla pro výstavbu a její plánování**

Praha, 29. června 2016 – Pražské stavební předpisy byly nedávno schváleny s účinností od 1. 8. 2016, a Praha se tak opět zařadila mezi ostatní evropská města, která svou vlastní regulaci mají. Ukazuje se však, že v oblasti stavební legislativy se lze inspirovat mnohem více. Realizace staveb v Praze představuje složitý proces, jenž postrádá dlouhodobé koncepční řešení i stabilní legislativu. Dvoustupňové schvalovací řízení celý proces přípravy a realizace výstavby prodlužuje a prodražuje. V porovnání s ostatními metropolemi jsou sice administrativní náklady na přípravu stavby v Praze nejnižší, ve složitosti schvalovacích procesů a jejich náročnosti však Praha jednoznačně vede. To jsou hlavní shrnutí Analýzy regulace stavební legislativy v Praze a vybraných evropských metropolích, kterou provedla společnost Deloitte.

Stavebnictví a na něj navázaná legislativa potřebují stabilní a dlouhodobou koncepci. Tu ale Praha v současnosti postrádá. Postavení Mnichova, Vídně, Berlína, Kodaně nebo Londýna je proti ostatním městům v dané zemi specifické: Proces výstavby buď upravuje speciální stavební řád, který platí pouze na území daného města, anebo městům náleží zvláštní postavení v územním plánování, jež samo o sobě upravuje možnosti výstavby tak, že pak už není nutné vydávat další zvláštní stavební předpisy. Diskuse kolem nedávno schválených pražských stavebních předpisů a připravované novely stavebního zákona ukazuje, že v tomto směru se Praha i stavební legislativa jako taková může nechat inspirovat.

„Požadavky na výstavbu v hlavních městech a metropolích nelze srovnávat s výstavbou v menších městech - situace je v nich z podstaty věci odlišná. Názory, že jednotná legislativa pro všechny oblasti, kdy není brán v potaz charakter města, požadavky na kulturu života v něm a environmentální a historické souvislosti, je nutné velmi pečlivě zvažovat, pokud ne přímo odmítnout,“ říká Michal Melč, senior manažer v oddělení nemovitostí společnosti Deloitte.

Vstup veřejnosti do povolovacích řízení a legislativa EU

Do povolovacích řízení v Praze, stejně tak jako ve srovnávaných městech, může vstupovat dotčená veřejnost. V případě české legislativy jsou však možnosti veřejnosti širší a při absenci historické tradice a obecného povědomí vytvářejí značný prostor pro jejich zneužití. *„Vytrácí se původní záměr zákonodárců, podle kterého měl být veřejnosti poskytnut efektivní*

a jednoduchý nástroj ochrany životního prostředí a celkového zkvalitnění veřejné správy, kdy občané mohou sami vykonávat její efektivní kontrolu, naopak dochází ke značnému zásahu do práv stavebníka, a často také k zásadním průtahům ve výstavbě," vysvětluje Zdeněk Horáček, advokát v Ambruz & Dark Deloitte Legal, který se věnuje nemovitostnímu a stavebnímu právu.

Výstavbu ovlivňují nejen tuzemské právní předpisy, ale i evropská legislativa, která má na oblast stavebnictví značný dopad, a to i přesto, že neexistuje žádný závazný evropský předpis o územním plánování a stavebním řádu. Vydávání pravidel výstavby na vlastním území je výlučnou pravomocí členských států. I tak ale EU stavebně právní proces ovlivňuje.

„Příkladem může být proces posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), který je v českém právním řádu zaveden důsledkem transpozice evropského práva a který v zásadní míře ovlivňuje realizaci veškerých staveb, které mohou mít negativní dopad na životní prostředí. Evropská legislativa se ale projevuje také nepřímou, a to ve všech fázích výstavby, například pokud jde o volný pohyb stavebního materiálu, pracovní síly či normy pro určité materiály s dopadem na sektor stavebnictví," připomíná Zdeněk Horáček.

O Deloitte Analýze regulace stavební legislativy v Praze a vybraných evropských městech

Studie porovnává legislativní podmínky pro rozvoj území a stavebně právní předpoklady výstavby v Praze s podmínkami přípravy a realizace staveb ve vybraných evropských metropolích (Víděň, Berlín, Mnichov, Kodaň, Londýn). Analýza zjistila, že realizace staveb v Praze představuje složitý proces, který postrádá dlouhodobé koncepční řešení i stabilní legislativu. Studie navazuje na průzkum, který v lednu 2016 společnost Deloitte provedla mezi odbornou veřejností a týkal se udržitelného rozvoje hlavního města Prahy. Zvlášť – box:

Analýza Deloitte: Nejnižší administrativní náklady jsou v Praze, nejvyšší ve Vídni

Ve Vídni a Berlíně jsou kladeny velké nároky na vyhodnocení dopadů stavby na okolí a vůbec nejvyšší administrativní náklady. Proti situaci v Praze je ale v Berlíně pozitivem stanovení jasných a územním plánem předem daných požadavků na umístění stavby či fakt, že stavební úřad obstarává podkladová stanoviska za žadatele. V Londýně je zase specifikem silné postavení autorizovaného inspektora, který může nahradit lokální stavební úřady a celý proces tak zjednodušit. Kodaň podobně jako Praha klade velký důraz na projednávání prováděcích dokumentů s veřejností, na životní prostředí i využití veřejné infrastruktury. V Kodani navíc výraznou položku tvoří poplatek za připojení k veřejnému vodovodu a kanalizaci, který v ČR stavebník hradit nemusí.

Přibližné administrativní náklady spojené s výstavbou skladové haly v Praze a dalších evropských městech

Město	Přibližné administrativní náklady
Praha	2 000 EUR
Kodaň	18 500 EUR
Londýn	19 150 EUR
Berlín	20 100 EUR
Víděň	25 000 EUR

(Celkové administrativní náklady, pouze orientačně)

Celá studie je ke stažení na www.deloitte.com/cz/nemovitosti.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 225 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 5 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 17 zemích.

© 2016 Deloitte Česká republika