



Stavební prosperita JMK

z pohledu brněnského investora a stavitele

Dne: 27.4.2017

Prezentující: Ing. arch. Radoslav Kobza

Generální ředitel AD Group

Teze vystoupení:

Úvod

- oblasti působení Ad Group (příprava investiční výstavby od úp přes projektování po development ...). Vazba na cestovní ruch

Stavební prosperita

– zda stavebnictví prosperuje či ne poznáte podle toho, kolik potkáváte kolem sebe jeřábů. Je jich čím dál méně. Asi jsou všechny v Asii. Stavebnictví je ve skutečnosti službou pro investory (jak veřejné tak podnikatelské).

Prosperita stavebnictví je tedy přímo závislá na tom, jak se daří investorům a developerům (často se na tento vztah zapomíná, když se mluví o **krizi stavebnictví**). Ale samozřejmě také na úrovni stavebnictví.

Jak je to se stavebnictvím?

Úroveň stavebnictví: kvalitní management, chybí pracovní síla

Investoři: chuť investovat = velká !!!

Výsledek: 5 let málo práce, i proto velmi nízké ceny

Proč? V čem je problém?

V přípravě staveb

- povolovací proces trvá skoro nejdéle v Evropě (možná i na světě)
- většina záměrů je zamítnuta

Potenciál Brna a JMK:

1. Měkká složka (software) ... vysoký potenciál, plně využíván

Lidský potenciál – univerzitní město, technologické město, vzdělanost obyvatel, mladé město, struktura zaměstnanosti, atraktivní pro zahraniční pracovníky . Optimální velikost, poloha v ČR a Evropě, přírodní a krajinné zázemí, vysoká úroveň bezpečnosti

2. Tvrdé parametry (Hardware) ... brzdou rozvoje

Nastavení prostředí pro podnikání, infrastruktura, dopravní dostupnost, územní plán

Potenciál Brna a JMK- co nás trápí?

Nůžky v rozvoji obou složek potenciálu města se rozevírají, rozvoj hardware zaostává za software.

1. Proč stagnuje napojení na republikovou a evropskou dopravní síť, proč není řešena protipovodňová ochrana rozvojových ploch, proč není dostatek disponibilních ploch pro bydlení, vybavenost a pracovní příležitosti?
2. Proč stagnuje investiční především bytová výstavba ve městě a regionu (jak veřejná tak podnikatelská?)

Důvody špatného HW Brna a JMK:

- **Špatná legislativa**. Stavební zákon, především celá oblast úp od ZUR po UP, posuzování vlivu staveb na ŽP, složitá správní řízení, způsob zadávání veřejných zakázek na nejnižší cenu, ...
- **Přípravný proces** má dlouhou setrvačnost. Politici musí přejímat rozhodnutí svých předchůdců, musí ctít jejich práci, ve stavebnictví je nutný moderní konzervativní přístup. Co to znamená? Že 95% toho čeho jsme dosáhli je v pořádku a na velmi dobré úrovni, respektujme toto, změňme pouze těch 5-10% špatných věcí. Přílišná politizace procesu.
- Přílišná otevřenost systému přípravy staveb vůči **jednotlivcům a minoritním skupinám aktivistů**. Často účelově vznikající, se silným postavením ve správních řízeních, s nulovou zodpovědností za důsledky obstrukčního jednání (příklad VMO? Např Žabovřeské tunely, blokáce D43, D52 – dálnice Pohořelice – rakouská A5 Drassenhofen).

Důvody špatného HW Brna a JMK:

- Nestabilita územně plánovacího prostředí. Neochota samosprávných orgánů rozhodovat nepopulární témata města a kraje (přestavba ŽUB, varianty D43, D 52, tangenty...neochota využívat nových legislativních možností (veřejnoprávní smlouva)
- Nulový posun v přípravě nového úp. Od zrušení tzv. Aktualizace 02.2015 se nic nestalo, slibovaný postup práce na změnách soubory 41,42,43 a 44 je nulový, není stále rozhodnuto o postupu zpracování změn. Stále není jasný postup města v pořizování nového úp. Poslední dílčí změna v ÚP proběhla v roce 2010. Další proběhne nejdříve v roce 2020 (optimistický odhad) ...TO JE 10 let!!!
- Vážne spolupráce města a kraje na konkrétních tématech, není nástroj usměrňující závazně rozvoj metropolitní oblasti.

Co jako podnikatelé v oboru investiční výstavby (tedy i stavebnictví) potřebujeme:

- Stabilní územně plánovací prostředí
- Podporu veřejného sektoru ve správních řízeních a projednávání plánovacích smluv
- Cílená podpora vybraných rozvojových lokalit investicemi do veřejné infrastruktury (dopravní a inženýrská infrastruktura, protipovodňová opatření).
- Zjednodušení legislativního prostředí, podpora vzniku centrálního úřadu pro sektor výstavby, který by převzal kompetence dnes spadající pod různá ministerstva (MMR, MPO, MŽP...)

Řešení:

- Obecně změna přístupu politiků a státu k územnímu plánování a povolovacímu procesu. Zvýšit statečnost politiků. Snížit politizaci procesu. Územní plán méně regulovat, více flexibility. Odstranit alibismus úředníků.
- Dotažení novely stavebního zákona
- Zásadní změny stavebního zákona a kompetenčního zákona po volbách (rozhodování v soudních příších by se mělo vrátit k nejvyššímu správnímu soudu, dnes rozhodují krajské soudy)
- Změna volebního systému? Jak může fungovat vedení státu či kraje nebo města, když členy koalice musí být strany s úplně rozdílnými programy?
- Stavebnictví 4.0 (čtvrtá stavební revoluce, navazuje na digitální revoluci)
 - projektování v Bimu (3D)
 - Digitální technologie do stavební výroby
 - Cílem je vyšší produktivita, náhrada chybějících pracovních sil, zvýšení atraktivity pro mladou generaci, které se do stavebnictví moc nechce



Děkuji za pozornost