

# Když staví soused, bohatnete také

**Iniciace: Rozvoj staveb  
pro republiku bohatší 2021**



**Věděli jste to?**

**[www.republikabohatsi.cz](http://www.republikabohatsi.cz)**

# „Přál bych si, aby zde moji synové jednou chtěli žít,“ říká v rozhovoru Radim Passer

## Co Vás vedlo k vytvoření iniciace Rozvoj staveb pro republiku bohatší?

Stručná odpověď by zněla obava ze směřování naší země k bankrotu, nicméně takhle jednoduché to není. Víte, v naší práci se téměř třicet let věnujeme kvalitnímu městskému urbanismu, rozvoji staveb, veřejného prostoru, rekultivaci zeleně i zdravému přístupu k životu z pohledu dlouhodobé udržitelnosti a s těmito ideami realizujeme rozvoj nemalé části Prahy 4, Brumlovky. Přestože je hezké a fungující město vepsané do naší firemní DNA, neustále se setkáváme se zkratkovitým a populistickým výkladem výstavby jako byznysu, kde developer zdražuje bydlení, vydělává nehorázné prostředky a ničí životní prostředí atd. Jenže my si uvědomujeme nebezpečí, že s touto rétorikou směřuje naše země přinejlepším mezi druhořadé evropské státy.

Pokud se na téma developmentu podíváte objektivně a do větší hloubky, zjistíte, že bez rozvoje, včetně toho měst a obcí, jako národ jen chudneme, a to nejen ekonomicky. Důsledky tohoto protirozvojového nastavení společnosti vidíme například v drahotě bydlení všichni. Rozvoj staveb přitom reprezentuje obrovský potenciál a zdroj bohatství celé společnosti, žel to z nějakého důvodu nezaznívá ve veřejném prostoru, i když by mělo. Pro nás není obava ze směřování země k bankrotu vůbec nová. Vedla nás již k přípravě nové koncepce řešení dopravní infrastruktury v naší zemi, kterou jsme představili v červnu 2017 a na kterou navazujeme iniciací Rozvoj staveb pro republiku bohatší. Ta má být impulsem pro diskusi na téma stejně palčivé, jako je dopravní infrastruktura.

## Co bylo důvodem či podnětem ke vzniku této rozsáhlé, podrobné a odborné iniciace?

To je jednoduché. Jde nám především o to, aby naše země prosperovala a naše děti v ní chtěly žít, a to bez rozvoje dopravní infrastruktury nepůjde. Když jsme viděli, jak je tato oblast



z hlediska plánování státem poddimenzovaná, rozhodli jsme se chopit iniciativy, přestože to není náš obor podnikání. Po 4 letech intenzivní práce na studii, seznamování veřejnosti s výsledky a diskusí s politickou reprezentací ČR a měst jsme dnes u cíle této naší společenské mise. Jako soukromý sektor cítíme povinnost prorepublickově myšlenky iniciovat, exekutiva je ovšem na státu, který již v tomto případě aktivní roli převzal a jeho příslušné instituce pracují na plánu rozvoje dálniční sítě i s ohledem na potenciální růst populace v ČR, což nás nesmírně těší. A to samé očekáváme od iniciace Rozvoj staveb pro republiku bohatší.

## Proč tedy teď iniciace Rozvoj staveb pro republiku bohatší?

Protože nás čeká nelehká doba hledání zdrojů v době postpandemické. Rozvoj staveb byl a je významným zdrojem bohatnutí naší společnosti. Žel, je celospolečensky nastaveno, že „stavět“ znamená zlo. My si však jsme přínosu výstavby vědomi a hledali jsme cesty, jak seznámit společnost s reálnou nutností rozvoje staveb. Zadali jsme proto dvě nezávislé studie a po jejich dokončení nás samotné překvapilo, jak výrazné jsou výsledky ve prospěch společnosti a jak moc chudneme jako celý národ, když výstavbě z aktivistických důvodů bráníme. Věříme, že se seznámením veřejnosti s výsledky podaří zvýšit povědomí, že stavby jsou pro nás všechny požehnáním, takové

pomyslné perpetuum mobile ekonomiky.

## Na co přesně jste díky těmto studiím přišli? Co vás v těchto studiích překvapilo?

Potvrdilo se nám, že z každé 1 Kč investované do stavby se díky multiplikaci roztáčí ekonomika o 3,09 Kč. Co nás ovšem překvapilo, je skutečnost, že až 76 haléřů z každé investované koruny doputuje do státního rozpočtu. To v případě námi rozvíjené lokality Brumlovka (BB Centrum) v Praze 4 znamená, že z námi doposud investovaných 16 mld. Kč do státního rozpočtu doputovalo cca 12 mld. Kč, a to je ohromná částka, kterou stát použil pro další rozvoj ČR a potřeby jejích občanů. Překvapením byla i výše ročního příjmu státu z fungující nemovitosti. Pokud vezmeme jako příklad naše kanceláře, pak pronajímatel utrží na nájmu do 5 000 Kč za m<sup>2</sup> ročně, nicméně stát na celém multiplikačním efektu získává až 20 tis. Kč ročně za každý m<sup>2</sup>. Zjednodušeně řečeno stát z pěkné a fungující kanceláře v Praze získává 4x více než pronajímatel. Díky stavbám proto opravdu trvale bohatne každý občan této republiky. Pro příklad jenom pražské kanceláře takto „napumpují“ do státního rozpočtu ročně bezmála 70 mld. Kč, a představte si, kolik je to v celé naší zemi. Nebo kdyby jich bylo 2x tolik, jak by v porovnání se západní Evropou klidně mohlo být. Je třeba, abychom jako mnohé jiné státy pochopili, že rozvoj výstavby je takřikajíc perpetuum mobile blahobyty země.

## Mohu se zeptat, proč jste vy osobně toto celé inicioval?

Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný, že žiji v této zemi, a budu velmi rád, pokud tu budou chtít pracovat a žít i moje děti. Zároveň беру jako svou osobní odpovědnost pro to něco udělat. A děkuji Pánu Bohu za to, že nám požehnal při naší práci natolik, abychom pro veřejnou službu měli dostatek financí i schopností, ale i moudrosti vytvořit s kolegy a partnery obě tyto iniciace.

## Chtěl byste ještě něco dodat?

Jistě, to nejdůležitější. Chtěl bych tímto oslovit všechny odpovědné politiky. Oba ucelené materiály jsou volně dostupné a my jsme připraveni je s nimi diskutovat. Teď je opravdu na politicích, kterým záleží na naší budoucnosti, aby vzali tuto koncepci za vlastní a posunuli ji dále.

# „Konec razítek. Nový stavební zákon nás vrací do Evropy.“

## Rozhovor s ministryní pro místní rozvoj Klárou Dostálovou



**Proč jste přesvědčena, že nový stavební zákon výrazně zlepší podnikatelské prostředí v Česku?**

Ještě před deseti lety mělo územní rozhodnutí jen několik stran a stavebník na něj nečekal roky. Dnes je to právní elaborát o desítkách, až stovkách stran, investor musí získat několik desítek razítek, v případě Pražského okruhu dokonce 250. Povolit bytový dům trvá v Praze průměrně více než pět let, u dálnice je to let 13. To je ve stručnosti popis byrokratického pekla, do kterého jsme se během posledních let propadli. Jak tristně si vedeme v mezinárodním srovnání, vyjadřuje notoricky známý žebříček Světové banky Doing Business, ve kterém jsme v délce povolování staveb na 157. místě ze 190 zemí. Ještě před 10 lety přitom byla Česká republika na 76. místě. Má smysl to stále opakovat. Kdo z nás chce být ve společnosti afrických států? V Evropě jsou dnes na tom hůře pouze Albánie, Kosovo a Bosna a Hercegovina. Třeba Polsko je v žebříčku na 39. místě a za posledních deset let zvládli postavit 2 000 kilometrů nových dálnic, my jen 150.

**A nový stavební zákon všechno spasí?** Samozřejmě že ne, aplikovat ho budou také jen lidé. Ale úředníci stavebních úřadů potřebují jasný, jednoduchý zákon, ve kterém budou mít oporu, nebudou se bát rozhodovat a budou mít

jednotné metodické vedení. Nový stavební zákon, který jsme poslední čtyři roky připravovali, je opravdu zásadní rekodifikací srovnatelnou snad jen s novým občanským zákoníkem. Místo shánění razítek konečně začneme stavět a budeme mít život v našich rukou, ne v rukou úředníků. Zákon přinese zrychlení povolovacího řízení, dodržování lhůt, nezávislost a zastupitelnost úředníků a také kompletní digitalizaci stavebního řízení. Naším cílem prostě je, aby stavebník neobíhal úřady, ale aby vše vyřídil z pohodlí domova od stolu. Pokud bude mít vše v pořádku, může mít stavební povolení na domek v tzv. zrychleném řízení v ruce už za třicet dní. Velký investor pak do roka.

**Opravdu by nestačila evoluce, jak tvrdí opozice? Má smysl riskovat revoluci?**

My už si opravdu nemohli dovolit žádné polovičaté řešení. Stavební zákon byl od roku 2007 novelizován 26krát a kam jsme se dostali? A je potřeba si na rovinu říci, že ten povyk kolem zákona byl zbytečný. My se s opozicí na většině principů nového zákona shodujeme. Jediné, kolem čeho se konalo „povstání na vsi“, bylo to, zda mají přejít stavební úřady z obcí a krajů pod stát. My tvrdíme, že jedině profesionální státní stavební správa dokáže zajistit dodržování lhůt, jelikož úředníci budou zastupitelní, a zaručí nezávislost úředníků stavebních úřadů,

abychom odstranili tzv. systémovou podjatost. Ta paralyzuje zejména velké dopravní stavby, které by pomohly všem. Když se zeptáte opozice, jak tohle řešila ve svém návrhu zákona, nedostanete žádnou odpověď. Ještě nedávno její zástupci dokonce tvrdili, že systémová podjatost není problém a my přeháníme.

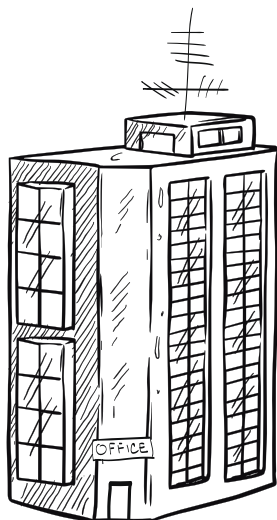
**A není to opravdu jen zástupný důvod?**

No tak stav, kdy úředníci stavebních úřadů jsou zaměstnanci obcí nebo krajů, a není tu proto záruka jejich nestrannosti u projektů, na nichž má politická reprezentace celkem logicky nějaký zájem, v jednu chvíli komplikoval tři velké pražské stavby: Pražský okruh, výstavbu metra D a Radlickou radiálu. Pořád mi chtějí Piráti, kteří mají v hlavním městě primátora, tvrdit, že to není problém? Vždyť i právní kancelář Frank Bold poukazovala na to, že vhodnější by bylo povolování staveb od samosprávy jasně oddělit. Je potřeba si na rovinu říci, že jediné, o co starostové s novým stavebním zákonem přijdou, je právě ten neformální vliv na úředníky, který je ale protizákonný. A prosím, myslíme na to, že občanovi je úplně jedno, jestli je úředník stavebního úřadu zaměstnancem obce nebo státu. Jde mu o to, aby vyřídil jeho žádost ve stanovených lhůtách, profesionálně a nestranně.

**Bylo nutné přijmout stavební zákon do voleb, když na něm nepanovala všeobecná shoda?**

Máme tu bytovou krizi, nedostavěné silnice a před sebou téměř bilion korun evropských dotací. Opravdu jsme měli připustit další čtyři roky stavební agónie, aby potom snílci, co dnes slibují, že připraví skvělý zákon, se kterým budou všichni spokojeni, zjistili, že to prostě nejde? Ve stavebním právu se setkává tolik často protichůdných zájmů, že výsledkem může být pouze kompromis bez ovací. Víte, jak dopadli na Slovensku? Už dvakrát tam v důsledku předvolebního boje nový stavební zákon odložili a i současná příprava nabírá zpoždění. Jsem ráda, že společnost Passerinvest Group nechala ekonomy spočítat, o kolik peněz se připravujeme tím, že se nestaví. A stačí se podívat do poslední bytové statistiky, která opět ukazuje, jak se v našem městě staví suverénně nejméně bytů a jsou nejdražší v rámci zemí Visegrádské čtyřky. My jsme dokázali to, co jsme slíbili. Že se místo povolování začne konečně stavět!

**93 miliard Kč**  
Nebytové budovy



## Příjem státního rozpočtu

Tolik zbohatne  
společnost jen z výstavby  
budov schválených  
v roce 2020  
(vydaná stavební povolení)

Bytové budovy  
**98 miliard Kč**



## Klíčová sdělení iniciace

### „Skryté“ bohatství

Investice do staveb  
budov roztáčí českou  
ekonomiku 3,09krát,  
ale to není vše.

Nezapomínejme, že se  
„bohatství země“ neumí  
samo vytvářet

### Příjem státu z výstavby

**76 %**

z každé investované  
1 Kč doputuje do  
státního rozpočtu

### Nová pracovní místa

**39** nových míst  
trvale po kolaudaci  
kanceláří na každých  
1 000 m<sup>2</sup>

42 nových míst  
při výstavbě na každých  
1 000 m<sup>2</sup>

### Příjem státu z provozu

až **4** násobek

nájmu vybraného  
investorem za kanceláře  
doputuje do státního  
rozpočtu

**Jen z moderních kanceláří v Praze doputuje ročně do  
státního rozpočtu min. 70 miliard Kč, to je až 20 000 Kč/m<sup>2</sup>/rok**



[WWW.REPUBLIKABOHATSI.CZ](http://WWW.REPUBLIKABOHATSI.CZ)