

# Na to, aby projekt nebol drahý, nemusí stáť hneď na smetisku



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 05.04.2012

## Prípady, v ktorých vyhral testosterón nad neurónmi

Riaditeľ pre developerské projekty a člen predstavenstva YIT Reding Milan Murcko charakterizoval prístup jeho spoločnosti ako zákaznícky orientovaný. „Najprv musíme vedieť, pre koho ideme stavať, čo chce a aká je jeho vôľa robiť kompromisy. Všetko sa podľa toho nakreslí, postaví a posunie predajcovi. Týmto predchádzame, aj keď nie na sto percent eliminujeme, faktoru prekvapenia po predaji,“ povedal doslova.

Aký byt je dnes teda IN? „Existuje len malý byt pre toho, kto má väčšie nároky, a veľký byt pre toho, kto si ho nemôže dopriať,“ zareagoval Murcko na moderátorom nahodenú otázku. Pre developera je podľa neho kľúčová informácia, aká početná je príjmová skupina a koľko mesačne si môže dovoliť splácať hypotéku. Až potom je možné spraviť rozhodnutie. „V mnohých bytových projektoch vidno, že vyhral testosterón nad neurónmi. My sa snažíme dostať testosterón pod kontrolu a stavať pre ľudí,“ vtipne poznamenal.

A čo by mohol developer urobiť pre to, aby sa tento vzťah posunul niekde inde? „Každý projekt zasadený do určitého urbanistického celku musí vyvolať konflikt - tomu sa asi nevyhneme. Neexistuje riešenie, ktoré bude vyhovovať všetkým v danej miestnej komunite. Developer či investor si prsto musia vyriešiť svoju domácu úlohu ako jej poskytnúť nejakú príspevok,“ zdôraznil na záver Murcko.

## Kontribúcia pôvodnej komunite vs. stavebný úrad?

O rezidenčnom segmente, ktorý patrí v skupine IURIS INVEST, s.r.o. medzi kľúčové, hovoril ďalej jej konateľ Ľuboš Čema. „Čo-to sme si od roku 1990, odkedy na trhu pôsobíme, preskákali,“ vyznal sa. Nevyhnutným predpokladom, ako pokračoval, je územný plán, ktorý hovorí, čo na danom pozemku možno postaviť a aká je na ňom stanovená funkcia. Problémom z jeho pohľadu je, že mnohí majitelia pozemkov ich blokujú za ceny, ktoré zostali na úrovni 2008-2009, preto ich IURIS nevie zakvirovať.

Kvalitatívna analýza, čo je vlastne projekt pretavený do čísiel, by mala podľa neho dotknúť územného plánu, lokality i trhového potenciálu. Jej výsledkom je produkt čo do budovania a štruktúry. „Aj keď sa to zdá niekedy až únavné, každý projekt musí prejsť takouto tortúrou,“ skonštatoval Čema na záver. Na dotaz

ohľadom príspevku investora pôvodnej komunite reagoval kladne, no s jedinou výhradou: fungovať to bude až vtedy, ak mu samospráva dokáže garantovať, že v čase X dostane od nej stavebné povolenie.

Na to okamžite zareagoval prítomný rečník z prvého panela - starosta Chorvátskeho Grobu Miroslav Marynčák: „Niekedy si pripadáam ako detektív skúmajúci v projektovej dokumentácii skryté záujmy developera a nedodržané normy, čo sa potom premieta do rýchlosti vydania stavebného povolenia.“

## Povolenia súvisiace s netransparentnosťou a korupciou

Zakladateľka realitnej kancelárie BOND Reality a predsedníčka Asociácie realitných maklérov Daniela Danihel Rážová poukázala na malý počet projektov pripravovaných v pokrízových časoch. Pred krízou sa podľa nej zase nestavalo pre ľudí. „Viacerí developeri, ktorým sme poradili, aby si zaplatili realitný prieskum, to vtedy nespravili. Začali stavať podľa seba, lebo klient vraj potrebuje väčší priestor, a nás nepočúvali,“ zaspomínala si na roky nedávne Rážová a dodala: „Chceme, aby pekný byt nekončil momentom prekročenia jeho prahu, ale aby mal hlavu i pätu, vrátane parkových úprav a príslušného okolia. Development je tiež o mestotvornosti. Chceme dokázať, že na to, aby projekt nebol drahý, nemusí stať hneď na smetisku,“ podotkla.

Ako príklad zmeny pohľadu potom uviedla intenzívne pripravovaný projekt v druhom bratislavskom obvode zameraný na segment malometrážnych bytov, ktorý si jej RK mohla odskúšať v projekte Level na Záhradníckej ulici. „Nepatríme k realitkám, ktoré chcú predávať za každú cenu. Je úplne jasné, že niektoré stavebné povolenia súvisia aj s netransparentnosťou a korupciou. Ja sa nedivím ľuďom, ktorí neveria. Niekedy sa stačí pozrieť do zmluvy a človek hneď vie, s kým má tú česť,“ naznačila Rážová a na ilustráciu spomenula nevyvážené zmluvy obsahujúce jednostranné sankcie.

„Tak ako sa dlhé roky stavali len veľké byty, tak sa mi zdá, že dnes sa stavajú iba tie malé. Takže tam by som bola veľmi opatrná. Treba si len dobre spočítať cieľovú skupinu. Všetko sa dá predať, no dnes rozhoduje cena,“ uzavrela predstaviteľka BOND Reality svoj pohľad na developerov.

Ako už bolo spomenuté, konferenčné podujatie partnersky podporili spoločnosti MS architekti s.r.o., BBC 1 Plus, Salans Europe LLP a PointPark Properties SK, s.r.o.

Foto - archív SF

---

05.04.2012 09:14, SF / Juraj Pokorný