

# Po čem developeři touží



Author: Petr Bým | Published: 23.11.2015

„Uvažovali jsme o tom, ale zatím je asi příliš brzy. Myslím, že se sdružením či komorou developerů by chtěl komunikovat jen málokdo!“ - takto se ještě letos v září na margo výhod profesního sdružení vyjádřil v rozhovoru pro SF Michal Kocián z FINEPu. Za pár neděl - 11. listopadu - se v karlínské Kotelně ukázalo, že byl až příliš skeptický. Celkem 13 společností včetně FINEPu v kulisách industriální architektury poprvé veřejně prezentovalo jednak vznik Asociace developerů, jednak její hlavní cíle.

## Opatrné ambice

Z premiérového představení asociace vyplynulo, že jejím hlavním cílem je „očistění obrazu developmentu ve společnosti“. To by se mělo realizovat na jedné straně autokontrolou členské základny prostřednictvím etického kodexu, na druhé pak skrze intenzivnější komunikaci s vnějším okolím a aktivnějším přístupem k tvorbě životního prostoru v českých městech.

Řečeno toho bylo pochopitelně více. Za zmínku stojí deklarovaný nezájem o aktivní vstup do legislativních procesů, kterou ostatně vyjádřil v už zmíněném interview i šéf FINEPu. Je to podivné - kdo jiný než velcí stavebníci by měl připomínkovat stavební zákon nebo stavebně technické normy? Daleko největší podíl na výstavbě u nás sice má (a podle nemála názorů nezdravě) veřejný sektor, jenže stát svou stavební aktivitu směřuje takřka výhradně do oblasti dopravní infrastruktury a samospráva - protože jí scházejí vize, finance a profesionálové - nestaví víceméně vůbec. Viditelnější stavební počiny ve velkých českých městech tak obvykle má „na svědomí“ sektor soukromý, respektive development.

Bylo by nepochybně zajímavé spočítat, kolik nových bytů po roce 1989 postavili developeři a kolik někdo jiný - když nutnost obnovy bytového fondu je nezpochybnitelná. Stejně jako převést třeba pražských 3,2 mil. metrů čtverečních moderních kanceláří na investované finance a množství práce (a mezd) pro stavební firmy. A takových ilustrativních výpočtů by bylo možné provést poměrně hodně. Stavět mezi development a stavební legislativu nějaké čínské zdi je zkrátka nesmysl.

## Hlučná menšina nejsou všichni

K „očistění obrazu“ developmentu by takové statistiky jistě prospěly. Stejně jako prezentace nové

výstavby v Karlíně, Vysočanech Jinonicích a v dalších zanedbaných lokalitách Prahy. Otázkou nakonec je, zda-li je skutečně tak úspěšný. Už exprimátor Hudeček neváhal opakovaně tvrdit, že „developer není sprosté slovo“ a k tomuto bonmotu přidával i praktický názor, že bez soukromého sektoru nelze pro Prahu zajistit smysluplný rozvoj. To, že jsou ve veřejném prostoru nejvíce slyšitelní lidé, kteří jsou proti jakékoli výstavbě a dnes dokonce mají v některých městských částech Prahy rozhodující slovo (a výsledkem jsou plošné stavební uzávěry), nic nemění na tom, že takové extrémní postoje současná vládnoucí garnitura až na výjimky nesdílí. A nesdílí je nejspíš ani široká - početná, ale ve veřejném prostoru neslyšitelná - veřejnost, která v produktech občas proklínaného developmentu s chutí bydlí, pracuje i nakupuje.

Je proto snad na místě ztratit ostych mediální i legislativní. A promptně reagovat na vyjádření toho typu: „Hospodářská komora chrání zájmy velkých developerů, s kterými nemá Česká republika obecně vzato příliš dobré zkušenosti.“ (Zrodilo se na MMR.) Právě na takové výroky by asociace měla reagovat, veřejně se ohradit nebo přinejmenším optat, o jaké konkrétní zkušenosti se jedná. Když se nedávno v souvislosti s daněmi a odvody Jan Mládek otřel o živnostníky, strhla se taková bouře, že se ministr za pár dní veřejně omlouval. Je-li prostě nějaká profese takto veřejně napadena či označena třeba za „developežníky“, pak mlčení je vlastně podezřelé.

## Developerský čaj o páté

K odhalení jemnějších záhybů a zapadlejších zákoutí developerské duše přispělo pouhý den po vstupu asociace do veřejného prostoru také Stavební fórum. Do svého konferenčního programu přidalo nový formát či produkt - jeho obsah je dostatečně patrný už z názvu akce: „R. Passer + M. Soural o sobě, o době a developmentu“.

Dvouhodinová talk-show, vedená advokátem Tomášem Běhounkem, rozhodně nenudila. Kromě řady osobních postřehů a vzpomínek v ní samozřejmě zazněly i názory obou protagonistů na současné dění. A co se toho týká, oba se víceméně shodli na několika věcech:

- regulace výstavby v Praze je naprosto absurdní, což je vidět i na peripetiích kolem změn stávajícího územního plánu Prahy, tvorbě Metropolitního plánu i PSP
- totéž platí pro pravidla hospodaření s pražským majetkem, kdy pozemky vlastní město, ale o jejich využití rozhodují městské části, což mj. brání i realizaci celoměstsky významných projektů
- politiku některých městských částí ve vztahu k výstavbě lze bez přehánění označit za strategii úpadku - o tom svědčí i stavební uzávěry, které jsou uvalovány dlouhodobě na celá velká území
- development potřebuje jasná pravidla pro výstavbu, přičemž není ani tak důležitý jejich obsah, jako jejich dlouhodobá platnost a závaznost pro všechny subjekty, které se v této nanejvýš významné oblasti angažují
- kola megakorupce v oblasti výstavby pomáhali roztáčet i samotní developeři.

Přitom v kuloirech R. Passer vyjadřoval mírný optimismus spojený právě s ustavením asociace, jejímž zakládajícím členem je i Passerinvest Group. Trigema zatím v řadách asociace nezakotvila, ale snad stejně jako další zatím „nezapojení“ změní názor - čím reprezentativnější sdružení bude, tím samozřejmě větší váhu bude mít.

I jen stručně načrtnuté obrysy obou událostí jasně naznačují, že přání a touhy jednotlivých aktérů tuzemské developerské scény jsou totožná: na prvním místě potřebují jasná a stabilní pravidla pro povolovací řízení, na druhém pak vylepšit renomé celého oboru. Založení profesního sdružení je ve světle těchto potřeb významným krokem. Pokud se své role ujme sebevědomě a přesvědčivě, pak by se touhy a přání českých developerů mohly stát realitou. Jistě nikoli zítra, ovšem pokud něco tuzemský development má nějakou ctnost, pak je to určitě trpělivost: před krátkým časem se veřejně prezentoval právě

dokončený projekt Rezidence Nikolajka - jeho realizace si vyžádala třináct let.

*Ředitel Asociace developerů, tedy jeho výkonná hlava, byl už jmenován, leč jeho jméno je zatím embargoáno. Ti, kdo mají zájem poznat ho osobně a jeho prostřednictvím se také blížeji seznámit se záměry developerského profesního sdružení, budou takovou příležitostí mít na tradičním adventu Stavebního fóra. Koná se ve středu 9. prosince od 13,00 hod. v Kopuli ČNOPK na Václavském náměstí 40. (Více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...ebního-fora/> ).*

---

23.11.2015 08:44, Petr Bým