

Panelový střešní development (nejen) pro obce



Author: SF / Petr Bým | Published: 11.04.2012

V panelové zástavbě u nás totiž žije zhruba třetina populace a přibližně stejně velký je podíl panelových domů na bytovém fondu České republiky. Pro oblast bydlení jsou tedy „paneláky“ v Česku nanejvýš významným fenoménem. Tím spíše, že chmurné předpovědi z počátku 90. let minulého století, věstící postupnou změnu panelových sídlišť na sociální ghetta, se nenaplnily. V panelácích, rozestých po všech českých a moravských městech, ať už ve větších či menších sídlišťích či soliterně ve staré zástavbě, dodnes žijí lidé ze všech sociálních vrstev a namísto vzniku odpudivých zanedbaných lokalit se panelová zástavba naopak zkvalitňuje a celkově ožívuje. Tento proces probíhá i dnes, renovace a rekonstrukce panelové části bytového fondu - v minulosti těžící z poměrně štědrých státních dotací - se ovšem právě nyní výrazně zpomalila a zkomplikovala, protože se všude šetří. „Půdní“ či „střešní“ development na panelových domech, jehož první realizace už osvědčily životaschopnost, tak představuje nejen možnost zisku pro investora, ale také zdroj potřebných financí pro majitele panelových domů.

Investiční aktiva

Majiteli panelových domu jsou standardně obec, bytová družstva či společenství vlastníků. „Pro nás je nejlepším partnerem jednoznačně obec. Už proto, že veškeré rozhodovací procesy v tomto případě mají svá pevně stanovená pravidla a závaznost. Výhodné je rovněž to, že jednáme pouze s jedním partnerem a obyvatelé bytů v objektu jakožto nájemníci nejsou účastníky schvalovacích řízení,“ vysvětluje Monika Svobodová ze společnosti MS architekti, kde řídí právě skupinu, která se panelovým střešním developmentem zabývá (ateliér je součástí MSG Holdingu, jehož aktivity pokrývají jak oblast architektury a projekce, tak developmentu).

Pro developera má tento způsob výstavby nových bytů ještě řadu dalších půvabů, „Velkou výhodou, je, že řada problémů je už vyřešena - počínaje zakládáním stavby, přes napojení na dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě až po hotové instalace v domě,“ říká architektka Veronika Opletalová z MS architekti. To vše spolu s nulovými výdaji na nákup pozemku samozřejmě náklady na výstavbu nových bytů výrazně sráží směrem dolů.

„Pro nás, ale hlavně pro majitele nových bytů je také velmi podstatné to, že v okolí domu je potřebná občanská vybavenost. Na rozdíl od současných novostaveb také můžeme počítat s už vzrostlou zelení. A nikoli nepodstatné jsou z hlediska prodeje i výhledy, které střechy panelových domů nabízejí,“ říká V.

Realizační pasiva

Výstavba na „zádech“ už postaveného domu má pochopitelně nejen výhody, ale i svá problematická místa. „Na rozdíl od novostaveb musíme řešit situaci stávajících obyvatel domu. Krajním řešením je náhradní bydlení, obvyklejším snížení nájemného. Každopádně musíme počítat se zvýšenými hygienickými nároky na stavební realizaci projektu, pohybujeme se vždy v obydlím území,“ konstatuje M. Svobodová. A architektka Opletalová ji doplňuje: „Vždy musíme zajistit soulad projektu s územním plánem a kapacitou dopravní i technické infrastruktury, stejně tak musíme splnit požadavky dané v místě platnými OTP. Nanejvýš podstatný je pro práci architekta na těchto projektech pochopitelně i stavebně-technický stav objektu.“ Jinak řešeno: jakkoli by očekávané výnosy z prodeje mohly oba partnery vést k maximalizaci počtu nově postavených bytů, jak právní předpisy, tak realita takové snahy spolehlivě brzdí.

MS architekti už realizovali střešní bytové nástavby na pražském Žižkově a další v této lokalitě chystají. „To je samozřejmě ideální situace - panelové domy v tradiční staré zástavbě. Pro nové rezidenty jsou atraktivnější než velká sídliště na periferii,“ vysvětluje význam lokality V. Opletalová.

Hledání nových možností

Nedávné [diskusní setkání Stavebního fóra](#) se snažilo zmapovat možnosti nových produktů, které by developerským firmám pomohly překonat nelehkou situaci posledních let, stigmatizovaných hospodářkou recesí. Ukázalo se, že určité možnosti existují. „Koncept komerčních vědeckotechnických parků je životaschopný, už projektujeme další v Ústí nad Labem,“ řekl na zmíněné akci Hugo Jandl ze společnosti Trigema, která v Roztokách u Prahy postavila a provozuje technologický areál, nicméně dodal: „Počítáme s návratností vložených investic do 15 let. Je ovšem třeba říci, že ekonomika projektu je ve velmi výrazné míře postavena na dotacích z unijních fondů. Bez té by to nemohlo fungovat.“

Jak ukazují zkušenosti liberecké společnosti Interma, ani první developerské pokusy na poli komerčního nájemního bydlení by se nemohly realizovat bez vnější podpory - v tomto případě zase bankovní garance, poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení. „O nějaké závratné výnosy se rozhodně nejedná, spíše naopak. Získali jsme ale unikátní know-how, které budeme moci použít kdykoli v budoucnosti,“ komentoval výsledky už realizovaného projektu nájemního bydlení V Zeleném údolí Jan Plocek, ředitel zmíněné firmy.

Konečně PPP projekty!!

Zdá se tak, že střešní nástavby panelových domů, realizované ve spolupráci developera a majitele domu, při hledání developerských alternativ představují ekonomicky nejvíce životaschopnou a perspektivní cestu. A to nejen kvůli finančním přínosům pro oba partnery - akcelarovat zájem o tento nový developerský produkt mohou rovněž jak vysoký počet panelových domů u nás, tak narůstající potřeba jejich revitalizace. Architekt Bořek Šípek si nedávno posteskl, že luxusní vozy, zaparkované na pražském Jižním Městě, svědčí o tom, že pro českou populaci není zatím kvalita bydlení důležitá. Architekti jiní ovšem naopak opakovaně konstatovali, že například vnitřní dispozice novějších panelových domů svou kvalitou předčí současnou výstavbu. Buď, jak buď, jedno je jisté: v panelácích bude česká populace bydlet ještě dlouhou dobu. Třetina panelových domů u nás je ale starší než 35 let, druhá třetina má věk nad 25 let. Potřeba jejich rekonstrukcí je zjevná - stejně jako obecný nedostatek potřebných peněz. Spojení developer - majitel domu (pokud je jím obec, pak se vlastně jedná o PPP projekt) tento deficit může přinejmenším zmírnit.

Foto a vizualizace: MS architekti

1-3 Projekt Květinová - panelové domy před a po realizaci střešní nástavby

4-5 Projekt Jeseniova - zatím jen vizualizace

11.04.2012 09:46, SF / Petr Bým