

Glosář Michal Šourka: ad „Náměstek Stropnický a development“



Author: Michal Šourek | Published: 03.07.2015

Zásadní složku zmíněného rámce tvoří praktické fungování veřejné správy, respektive samosprávy i státní správy. V daném ohledu je podstatná jejich ochota akceptovat požadavky developerů a vycházet jim vstříc, ale dokonce tendence vytvářet prostor pro jejich uplatňování. A a priori je obhajovat jako správné: kdo neslyšel z úst veřejného činitele některou z variací výroku „obec není podnikatel, developer ví líp, jak se to dělá!“.

Stavby musí fungovat

Vraťme se ale k onomu algoritmu „koupit, postavit, střílet a jít dál“. Základní podmínkou jeho fungování je najít toho, komu se projekt nakonec podaří „střílet“. Developer ho standardně nechce a nemůže dlouhodobě vlastnit, případně provozovat - k tomu jsou zapotřebí jiná řemesla a jiné odbornosti, které developer nemá. Dost starostí má ostatně už s těmi, které v mimořádně komplexním a komplikovaném procesu přípravy a realizace výstavby nezbytně potřebuje. Developer proto potřebuje investora. V případě komerčních projektů jsou to typicky realitní a investiční fondy. To jsou obdobně jako developerské společnosti profesionálové, kteří se nenechají jen tak opít rohlíkem a nekoupí, co nebude fungovat. A pro stavbu ve městě „fungovat“ zpravidla znamená líbit se, vyhovovat lidem, nabídnout jim podmínky k tomu, aby dělali to, co generuje příjem nemovitosti - obvykle tedy nakupovali nebo tam pracovali a podobně.

Takhle jsou vystavěny i tolik kritizované „chrámy konzumu“. Ve snaze (dobře) střílet a jít dál developer ve vlastním zjištěném zájmu například postavil pražské Palladium tak, že ho pochválil i Ludvík Vaculík. Ze stejného důvodu jsou developery vybudované kancelářské budovy obklopené zelení a vůbec kvalitními veřejnými prostranstvími. A také vykazují energetickou úspornost a ekologickou šetrnost tak vysokého stupně, že Matěj Stropnický může leda zatleskat.

Development a obec

Problém nastává tam, kde je developer amatér - typickým příkladem je „malý“ development bytů a rodinných domů, do kterého se v časech zvýšené poptávky po bydlení (jaké máme právě nyní) pouští

kdekdo. A problémem samozřejmě jsou i projekty ve stylu „low-cost retail“ - tedy výstavba těch nechvalně známých krabic bill, lídlů či penny marketů.

Lidé, kteří mají na starost rozvoj sítě diskontních a podobných řetězců, ovšem amatéři nejsou ani náhodou. Ve skutečnosti jsou to velmi utilitární profesionálové. Utrácíme peníze v těch kostkách uprostřed parkovišť? Utrácíme! Z pohledu provozovatelů těchto objektů je tedy všechno v pořádku. Pro veřejnost už méně. Sotva přeneseme výhodný nákup z kufru auta domů, s chutí si zanádáme: taková ošklivost uprostřed města, na to se přece vůbec nedá dívat, kdo to mohl povolit?! Kdo? Nu - stavební úřad, zastupitelé v komisi rozvoje, zpracovatel územního plánu ... Developeri velkých projektů, jako je Palladium, Danube House nebo The Park, na veřejný prostor myslí sami - protože vědí, že investora bude jeho kvalita velmi zajímat, také od ní se odvíjí ekonomický úspěch projektu. V případě retailových diskontních prodejen developera bohužel veřejný prostor až tak nezajímá. Tady se totiž úspěch odvíjí v zásadě jen od výše tržeb - a ta závisí na nabídce zboží, na slevových akcích, na reklamě a na tom, zda k nim pohodlně dojedeme a zaparkujeme atd. Proto by především u takové výstavby měla do hry vstoupit obec.

Obec jako regulátor

O veřejný prostor a jeho kvalitu - a nejen v případě účelových obchodních krabic - by se obec v zásadě měla starat vždy. Ta to ovšem zatím dílem neumí a dílem dokonce nechce. Výmluvným příkladem obého jsou satelitní sídliště, kde si proměnu pozemků na stavební parcely v obecních zastupitelstvech „prohlašovali“ jejich vlastníci. Šťastní majitelé rodinných domů teprve dodatečně zjišťují, že čerstvé rohlíky a noviny k sobotní snídani - to znamená sednout do auta a dojet do nejbližší civilizace. (Není to tak dávno, co společenským i obchodním centrem Dolních Břežan a širokého okolí byla čerpací stanice.)

Nástrahy bydlení v takových „rozvojových“ lokalitách už včetně negativní konotace sice vstoupily do obecného povědomí, ale běžný zájemce o bydlení nadále zůstává nepoučeným investorem - a vděčnou obětí low-cost developerů. Dokladem je neklesající úspěšnost všech těch „výhledů“ x-té etapy, jejichž atraktivita je kromě nízké ceny založena hlavně na tom, že mají ještě stále pražskou adresu. Co na tom, že nejen do centra Prahy, ale i do základní nebo mateřské školy je to hromadnou dopravou „pěkná štreka“!

Trh řeší leccos, ale poučení poptávkové strany rezidenčního trhu je spíše otázkou osvěty a je to tedy běh na hodně dlouhou trať. Snazší by mělo být zvýšení kompetencí veřejné správy - koneckonců na ni také dopadají problémy satelitních kolonií. Dnes už známý manifest Matěje Stropnického, publikovaný v deníku Právo, tak míří především na veřejnou správu. Z jeho textu to však nemusí být zřejmé a zřejmé - popravdě řečeno - dokonce není ani to, zda si je toho pan náměstek vědom.

Tak či tak, Stropnického iniciativa je potřebná a užitečná. O jejím úspěchu nebo zapačnutí se rozhodne na politické scéně a shora připomenuté argumenty při tom nejspíš budou hrát okrajovou, pokud vůbec nějakou úlohu. Zajímavé bude sledovat působení a roli jeho zřetelně aktivistické rétoriky. Možná budeme svědky toho, jak politické zázemí a názorová východiska Matěje Stropnického dokázala vynést do nejvyšších sfér metropolitní politiky, aby zde vzápětí tvrdě narazil na politicko-podnikatelský establishment. Ale možná se naopak Stropnického teze ukážou být konečně nástrojem, který dokáže - na rozdíl od nedávné olomoucké invaze - dostatečně rozvlnit hladinu pražského rybníka partikulárních zájmů, kterými je naše hlavní město řízeno.

Obec jako developer

Matěj Stropnický také uvažuje o výkupu pozemků a realizaci velkorysých projektů pod taktovkou města. Tak trochu zapomíná, že mj. jsou základním předpokladem takového postupu vize, nápady a představy.

Absence toho všeho u otců našeho hlavního města je ovšem dlouhodobou - a z pohledu předchozího primátora Hudečka dokonce systemizovanou - skutečností.

Nedostatek pozemků pro takové případné projekty má zase docela tragikomický rys. Praha totiž řadu z pozemků, které přicházejí v daných souvislostech v úvahu, už prodala - nebo u jejich prodeje asistovala - developerům, a to „nastojato“, bez jakýchkoliv podmínek, které by hájily a vycházely ze zájmů města. Peníze na jejich zpětný výkup by se nicméně mohly nalézt. Konečně developeři taky obvykle nestaví ze svého. Pokud by se město dokázalo (to znamená především formulací nosné vize a zvládnutím developerského řemesla) ujmout role skutečného developera, který připraví rozsáhlé území, aby jednotlivé parcely prodal za přesně stanovených podmínek konkrétním stavebníkům (například ve Francii se jim - přílehavě - neříká developer, ale „promoteur (immobilier)“), pak by s financováním neměl být problém. Město přece musí pro banku být dlužník neméně důvěryhodný než soukromá firma.

Autor: Michal Šourek

Autor je ředitelem ateliéru MS architekti.

03.07.2015 08:00, Michal Šourek