

# Glosář Tomáše Kadeřábka: Svítá nad českým developmentem?



Author: Tomáš Kadeřábek | Published: 10.05.2016

Diskuse se nesla ve velmi negativním tónu, a to jak ze strany občanů, tak zástupců obce, aniž by se v ní podařilo identifikovat, co konkrétně kritikům na projektu vadí. Nebylo tedy ani možné navrhnout případné změny.

Po tomto zážitku, který ostatně zdaleka není ojedinělý, si nelze nepoložit otázku: odkud se bere všechna ta negace a zášť vůči novým stavbám a výstavbě vůbec, a to i v případech, kdy se jedná o záměry zcela v souladu s územně-plánovací dokumentací? Jak je možné, že starosta nejmenované obce má seznam developerů „se kterými se nebaví“ a že je ochoten to říci veřejně na mikrofon? Co všechno jsme udělali špatně, že situace dospěla až tak daleko? A je možné v tomto ohledu očekávat změnu a lze k ní nějak přispět?

## Na developerské hříchy se nezapomíná

Je nepochybné, že v rámci developmentu se v minulosti staly věci, které se stát neměly. Agresivní přístup některých developerů, zejména po roce 2000, kdy veškeré dění v Praze ovládalo pověstné duo Kotě s Kolibříkem a jiná místa v ČR ovládaly podobné party, přineslo při umísťování staveb postupy, které byly daleko za hranou přijatelného - a mnohdy i myslitelného. Mediálně široce probírané developerské kauzy přinesly atmosféru velké nedůvěry v tuto profesi a zavedly v zásadě kontinuální podezření vůči územnímu rozvoji vůbec.

To samo o sobě by však pro komplexní odmítání územního rozvoje asi nestačilo. V jiných oborech špatné zkušenosti v konkrétních případech nevedly k paušálnímu odmítnutí celé profese a jejích aktivit. U nás nicméně vznikla taková atmosféra, že každý se může cítit dotčeným ve věcech umísťování staveb, ať už jsou kdekoli a ať už jsou jeho práva dotčena skutečně či jen zcela imaginárně. Politická a společenská korektnost dotažená až do absurdního konce.

## Věci se mění

Přesto se domnívám, že se situace v současné době mění. S trochou nadsázky by se dalo říci, že situace je vlastně tak špatná, že horší být již nemůže a cesta tedy vede pouze vzhůru. Ke změně vnímání developmentu či výstavby pomáhá poslední vývoj. Z průzkumů trhu se veřejnost opakovaně dozvídá, že nabídka bytů dnes povážlivě pokulhává za velmi živou poptávkou a výsledkem s největší pravděpodobností tedy bude zvýšení cen pro zákazníky. Negace nových projektů tedy asi nebude na místě.

Pozvolna dochází i ke změně atmosféry, která developerskou profesi provází. V rámci diskusí, které absolvuji, se již občas objeví názor, že nikoli vše, co se v developmentu děje, je podezřelé a „cinklé“. Občas se dokonce dozvídám, že development je vlastně vzrušující disciplína. Existují signály, že by se podpora územnímu rozvoji mohla stát součástí širší strategie některých politických subjektů. Územní rozvoj byl vždy doménou silných osobností a jejich podpora výrazným stavbám často určovala povědomí společnosti. Volební maraton v ČR v nadcházejících letech z tohoto úhlu pohledu skýtá určité možnosti. Uvidíme, zda se někdo rozhodne je využít a zejména, zda se bude jednat o skutečnou podporu. Ve stejné době budou i některé tzv. „zelené“ radnice muset obhájit výsledky své práce a budou muset ukázat, jak si rozvoj představují ony a co pozitivního pro své obce přinesly. Zjistí se, zda anti-rozvojové ideologie, které oslovily určitou část nedůvěřivé veřejnosti, jsou skutečně tak atraktivní, jak se někteří snaží předestřít.

## Světlo na konci tunelu

Názor se mění i v developerských společnostech. Skončila doba agresivního přístupu, kdy se kvůli jednomu metru čtverečnímu prodejní plochy překračovaly stavební čáry, nedodržovaly výšky říms i jiné logické městské parametry. Většina developerských společností již dávno uznává, že development = zodpovědnost = závazek = povinnosti a vstup do území chápe jako pozvánku na návštěvu a nikoli jako dobovačný nájezd. Zároveň lze očekávat, že společnost, které se nebývale daří, bude po developerech zvýšenou měrou požadovat kvalitu a progresi a bude odmítat laciná a průměrná řešení.

Neměl bych se zde dopouštět „wishfull thinking“, i když ho vlastně mám v popisu práce - ale přece jen se zdá, že by nad českým developmentem mohlo začít svítat. Světlo na konci tunelu vidět ještě není, podmínky pro to, aby se ukázalo, již splněny jsou. Množství a charakter negativních reakcí nad současnou situací, frustrace dotčených a odhodlání všech s tím něco udělat, jsou již tak silné, že následovat může už jen jediné - změna. Změna k lepšímu.

*Autor je výkonným ředitelem Asociace developerů.*

---

10.05.2016 08:25, Tomáš Kadeřábek