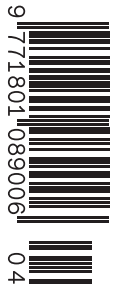


ERA21 #124

O architektuře víc! *More on Architecture!*
Veřejný development *Public Development*
04/2021



150 Kč — 6,00 €

🔍 Co hledáte?

📍 Vyberte město



TOP

Nejprodávanější

Od nejdražšího

Od nejlevnějšího

Dle recenzí

Polotisk: 74



Gilleard

Byt 4+kk >

**Naše
řešení**

Chcete se d



board

★★★★ (48)



Malý speciál

Byt 2+1 >

★★★★★ (66)



Na paloučku

Byt 3+kk >

★★★★★ (45)

**2
1** ROČNÍK

Development je jako hra člověče, nezlob se

Rozhovor Davida Neuhäusla s Ivou Marešovou, Janem Sponarem a Petrem Urbánkem
en— Development Is Like a Game of Ludo. Iva Marešová, Jan Sponar and Petr Urbánek Interviewed by David Neuhäusl

Jak v současné době funguje a jak by mohly fungovat městský development a obecní bytová výstavba? Především na tyto otázky jsme se zaměřili v následujícím rozhovoru, v čase i prostoru rozkročeném mezi Prahou a Brnem. O jejich současné zkušenosti a vizích do budoucna jsme hovořili s vedoucími představiteli Bytového odboru Magistrátu města Brna Ivou Marešovou a Janem Sponarem a ředitelem Pražské developerské společnosti Petrem Urbánkem.

en— *What is the current condition of public development and municipal housing development in the Czech Republic? And what can we expect in the near future? These were the top questions asked in a special, bilateral interview with representatives from Prague and Brno. We spoke with Iva Marešová and Jan Sponar from the Housing Department of Brno City Hall and Petr Urbánek from the Prague Developer Company about their present experiences and visions for the future.*



Iva Marešová (*1964, Vsetín) vystudovala obor právo na Právnické fakultě UJEP v Brně (nyní Masarykova univerzita), studia zakončila státní rigorózní zkouškou tamtéž (1987). Od roku 1986 pracuje na Magistrátu města Brna jako právnička. Byla vedoucí referátu, který prováděl privatizaci obecního bytového fondu v Brně. Od roku 2019 působí na pozici vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna. Je zástupkyní města Brna v pracovní skupině Bydlení v rámci Euro Cities.

Jan Sponar (*1969, Český Těšín) vystudoval obor konstrukce a dopravní stavby na Fakultě stavební VUT v Brně. Pracoval jako projektant betonových konstrukcí a poté jako investiční technik na Úřadě městské části Brno – Nový Lískovec. V současnosti je vedoucím Oddělení bytové výstavby a správy fondů Bytového odboru Magistrátu města Brna. Největší zkušenosti má s přípravou rozvojových lokalit pro bytovou výstavbu či s revitalizací sídlišť a bytového fondu.

Petr Urbánek (*1963, Praha) se v různých rolích přes 29 let aktivně zabývá trhem s nemovitostmi. Deset let působil jako nezávislý poradce převážně v oblasti developerských projektů, přes sedmáct let zastával řídicí a exekutivní pozice; byl jednatelem Europolis Real Estate Asset Management, s. r. o., obchodním ředitelem Hochtief Projektentwicklung a senior konzultantem Healey & Baker (dnes Cushman & Wakefield). Podílel se na přípravě, realizaci nebo restrukturalizaci projektů o výměře v řádu stovek tisíc m², z nichž některé získaly řadu domácích i mezinárodních ocenění (například budovy projektu River City Prague). V současné době působí jako ředitel Pražské developerské společnosti a je členem výboru odborníků REICO investiční společnosti České spořitelny. Vzhledem ke svým odborným znalostem přednáší na FA ČVUT, na kurzech Nottinghamské univerzity, Sheffieldské univerzity nebo na Erste School of Banking and Finance. www.pdspraha.eu

V čem spočívá přínos developmentu prováděného veřejným sektorem oproti developmentu soukromému?

Petr Urbánek (PU): Veřejný sektor trh nevytléčí, ale může, obrazně řečeno, uřezávat vrcholky jeho vývoje. Minimálně tím, že ve městě zabezpečí bydlení pro pracovníky ve službách, které udržují určitou společenskou rovnováhu a přinášejí hodnoty. Praha má v tomto ohledu už nyní oproti jiným evropským městům velké zpoždění; pokud nezačneme nic aktivně dělat, brzy narazíme.

Jak a kdy došlo k zaměření Bytového odboru Magistrátu města Brna na development, potažmo přípravu lokalit a výstavbu bytů?

Iva Marešová (IM): Brněnský městský development je spojen s privatizací bytového fondu v druhé polovině devadesátých let. Město tehdy získalo do svého vlastnictví přes 50 000 bytových jednotek, převážně ve špatném technickém stavu, které nebylo schopno v potřebném rozsahu spravovat, proto se rozhodlo asi polovinu z nich prodat. Prostředky z prodeje město směřovalo do nově vzniklého Fondu bytové výstavby. Z těchto financí společně se státními dotacemi pak začalo realizovat vlastní výstavbu.

V Brně je bytový odbor součástí magistrátu, zatímco v Praze je Pražská developerská společnost (PDS) příspěvkovou organizací. Vnímáte toto volnější provázání jako výhodu, nebo nevýhodu?

PU: Organizační ukotvení městského developera jsme s náměstkem pro rozvoj Petrem Hlaváčkem a vedením Prahy řešili velmi pečlivě. Nyní, po téměř roce fungování, skutečně chápou příspěvkovou organizaci v rámci Prahy jako výhodu, zejména z pohledu řešení větších území. Zároveň vnímám pozitivně, že se jednotlivé projekty umějí lépe chovat jako investiční akce a bude možné pracovat s více nástroji financování. Naopak výhodu řešení developmentu v rámci odboru magistrátu spatřuji v tom, že při iniciaci projektů není třeba projít žádným velkým administrativně-právně-politickým procesem, jak projekt přenést do samostatného subjektu.

Primárním cílem PDS i brněnského bytového odboru je zajištění dostupného bydlení. Jakými způsoby se toho snažíte dosáhnout?

IM: Dokud jsme měli ve Fondu bytové stavby dostatek finančních prostředků, soustředili jsme se na výstavbu specifické kategorie bytů, jako jsou domy s pečovatelskou službou, bezbariérové byty, startovací byty pro mladé či nově zřízený institut bytů pro samoživitelky. Finanční prostředky fondu jsou však dnes z větší části vyčerpané, město se proto rozhodlo přejít k bydlení družstevnímu. Zajímalo by mě, jak k budování dostupného bydlení přistupuje Praha – má se jednat o obecní nájemní bydlení? Jakým způsobem získá město peníze? Vyčlenění je z rozpočtu?

PU: Praha je teprve v začátcích a rozsáhlé zkušenosti zatím nemáme. Z finančního hlediska bude potřeba využít různé zdroje, nejen městský rozpočet. V případě Prahy existují velké nároky na pořizování a vylepšování dopravní i ostatní technické

infrastruktury. Na zajištění stavební realizace městského nájemního bydlení nemůže být jediným zdrojem rozpočet HMP. Co se týče konkrétní podoby tvorby městského bydlení, budou se nejspíše realizovat všechny modely – družstevní bydlení, spolkové a městské nájemní bydlení¹. Na konkrétní podobě projektů v rámci těchto modelů hlavní město pracuje.

Praha má určitě ambice projekty stavebně realizovat samostatně, nejsou však v tuto chvíli v takové fázi investiční přípravy, která by výstavbu umožňovala. Během projekční a investorské přípravy, tj. v horizontu příštích několika let, se jistě podaří najít optimální model, jak bude výstavba ze strany HMP probíhat. To znamená, že město bude ve výsledku vlastníkem a provozovatelem těchto objektů.

Není to však aktuálně palčivá otázka, protože investiční příprava projektů teprve začala a tento proces v Praze trvá průměrně 4–5 let. Do té doby bude třeba rébus rozřešit.

Jak funguje spolupráce mezi vámi a organizacemi městského architekta, tedy v Brně Kanceláří architekta města (KAM) a v Praze Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR)?

PU: S IPR spolupracujeme formou konzultací a jsme v poměrně intenzivním styku. Spolupráci hodnotím jako velmi dobrou a blízkou. Koneckonců IPR fungoval jako určitý inkubátor pro vznik PDS. Jsme zvaní k některým koncepčním jednáním probíhajícím na půdě IPR a naopak jim některé koncepční ideje předkládáme. Vzájemně se doplňujeme. IPR je primárně koncepčním a regulačním pracovištěm, PDS je takovou investiční rukou hlavního města. Díky naší spolupráci vznikají platformy, které do budoucna rozvoji města pomohou.

Jan Sponar (JS): V Brně hodnotím spolupráci s KAM také kladně. Názorově se shodujeme v otázkách významu dostupného bydlení a role bytové výstavby v rozvoji města, což považuji za nadstandardní. Vše začíná již tvorbou nového územního plánu, který zpracovává právě KAM. Při konkrétních konzultacích a při vytílovávání lokalit využíváme jejich odbornosti a máme jejich podporu. KAM pro nás také zpracovává podklady pro zadávání veřejných zakázek či objemové studie.

Bydlení je také politická otázka. Jaká je z vaší zkušenosti vazba bydlení na politiku?

IM: Jsme pracovníci úřadu, zajišťujeme odborné práce, nicméně o tom, jakým směrem se bude bydlení ve městě ubírat, jaké formy výstavby budou preferovány, rozhoduje politická reprezentace. Jsme s politickými zástupci v každodenním styku. Máme svého resortního náměstka pro oblast bydlení, se kterým projednáváme všechny problémy a lokality. Když se vybírá nová lokalita pro výstavbu, zčásti jde iniciativa od pracovníků odboru, zčásti od politické reprezentace. Každý nový záměr poté schvaluje Rada města Brna.

PU: Situace u nás je relativně podobná. Navíc v případě PDS je ve zřizovací listině ustanoven speciální orgán inspirovaný legislativou kolektivního investování – Investiční expertní výbor. Tento výbor odborným způsobem potvrzuje a schvaluje začátky jednotlivých developerských fází. Má pět členů, odborníků z oborů stavebnictví, ekonomiky, urbanismu a práva, a pro samosprávu zajišťuje další názor nezávisle na politických zájmech, formálně legislativním rámcem nebo jen názoru managementu PDS.

IM: Z návštěv a kontaktů na pražském magistrátu vím, že loni ještě v Praze vůbec nebylo rozhodnuto, kterým směrem by se chtělo město ubírat, jestli bude preferovat družstevní, nebo spolkové bydlení. Došlo k nějakému posunu?

PU: Rada hlavního města letos v zimě schválila koncepci rozvoje družstevního i spolkového bydlení. U obojího jde o podobný koncept, ovšem s jiným právním pozadím. Myšlenka je taková, že město poskytne pro realizaci bytového stavebního projektu konkrétní pozemek a subjekt, ať už je to družstvo, nebo spolek,

bude projekt realizovat. Cílem je dosažení nižších celkových nákladů a rozložení kapitálové náročnosti v čase. Do nákladů vstoupí nižší nebo v čase rozložená cena pozemku a nebude z nich developerská zisková marže. Obě platformy jsou schváleny radou HMP a obě se po svých kolejích i rozvíjejí. PDS má za úkol provést základní investorskou přípravu u některých vytipovaných lokalit. Nikoli ve smyslu zajištění projektové dokumentace, ale ve smyslu prověrky minimalizace tzv. developerských rizik v daném místě, aby bylo území správně popsitelné pro konkrétní výběrové řízení.

IM: Území tedy připravujete bez ohledu na to, jaká výstavba na nich v budoucnosti vznikne?

PU: V případě velkých území se bude jednat zejména o městskou nájemní výstavbu. V konkrétních případech může dojít k rozhodnutí, že se daný pozemek vyčlení pro jednu ze zmiňovaných platform nebo třeba pro spolupráci se soukromým sektorem. Taková rozhodnutí však budou na pořadu dne, teprve až budou dané projekty poblíž milníku získání územního rozhodnutí.

Poté co se na městském pozemku zřídí družstevní nebo jakékoli jiné bydlení, zůstává pozemek v majetku města?

PU: Jak lze vyčíst z materiálů, o kterých rozhodla rada HMP, mám za to, že v případě spolkového bydlení bude mít spolek právo stavby podle nového občanského zákoníku na 45 nebo 99 let.² U družstevního bydlení se počítá s tím, že by si Praha ponechávala v družstvu nějaký přiměřený kontrolní podíl, přičemž družstvo by pozemek rozvíjelo také formou práva stavby.

IM: Předpokládáme, že město vloží pozemek do družstva a po dokončení stavby dojde k finančnímu vypořádání. Brno by tak až na výjimky po ukončení stavby z družstev zcela odešlo. Možnosti nemovitého práva stavby se město zatím v rámci družstevní koncepce nevěnovalo, ale nevylučujeme, že by k němu v budoucnu přistoupilo. A každopádně je s ním uvažováno u spolkového bydlení, kde město chystá pilotní projekt baugruppe.

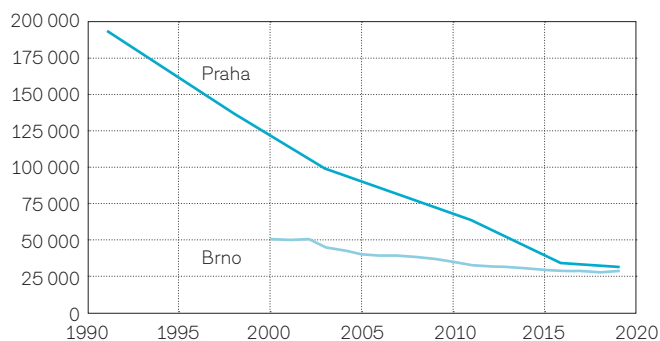
Brněnský bytový odbor je mimo jiné zodpovědný za vypracování Strategie bydlení města Brna, která specifikuje cíle, vybrané lokality a jednotlivé záměry. Strategie je vlastně vizí rozvoje nabídky bydlení. Sami tedy určujete dílčí cíle a posléze je naplňujete?

IM: Cíle města určují jeho volení zástupci. My připravujeme strategii bydlení, která musí být schválena Zastupitelstvem města Brna. Poté jsme zodpovědní za to, činit potřebné kroky k jejímu naplnění. V konečném důsledku však rozhoduje politická reprezentace.

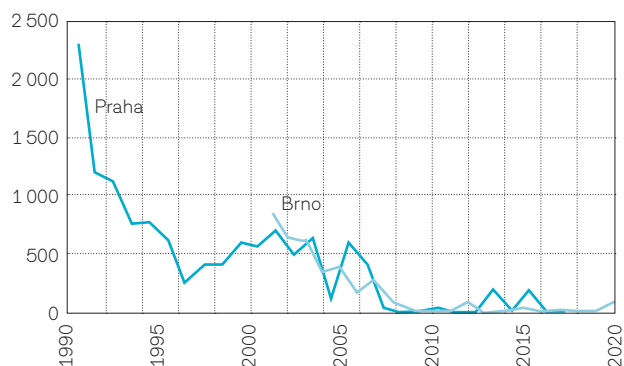
JS: Na strategii spolupracujeme s řadou dalších institucí i se soukromými developery, například v rámci workshopů. Při přípravě úplně první strategie, která se tehdy ještě nazývala Generel bydlení města Brna, se také kooperovalo v rámci evropské spolupráce s Utrechtem, naším partnerským městem. Brno je dlouhodobě zapojeno v pracovní skupině Bydlení v projektu Euro Cities, kterou vede Vídeň. Odsud jsme také převzali řadu podnětů.

Mění se strategie v čase, anebo jde o pozvolnou reakci na rozvoj a na to, co se daří naplňovat?

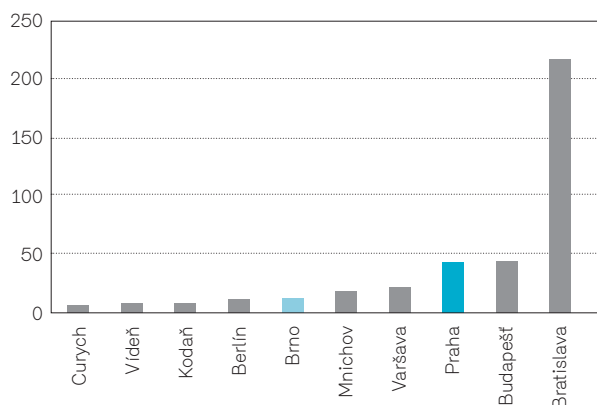
JS: Strategie historicky reagovala například na dotační tituly vypisované státem. Bytový odbor zastával spíše roli koordinátora, zapojovaly se i jednotlivé městské části a stavěly hodně bytů. Čerpat se smělo na výstavbu a rekonstrukce bytů bytového fondu a také na přípravu lokalit. Tato praxe postupně odeznívá spolu s mizejícími dotačními možnostmi a prostředky z privatizace. V současné době hledáme formy, jak dále bytovou výstavbu financovat. To je úkol poslední strategie pro roky 2018–2030.



1 Vývoj počtu obecních bytů v Praze a v Brně, úbytek vzniká především v důsledku privatizace; zdroj: IPR Praha, Bytový odbor Magistrátu města Brna (1–2).



2 Počet nově dokončených obecních bytů v Praze a v Brně; v porevolučním období lze pozorovat ještě dobíhající výstavbu sídlištních projektů z minulého režimu, v současnosti se však jedná jen o nižší desítky nových bytů ročně.



3 Počet obyvatel připadajících na jeden obecní byt ve vybraných evropských městech (údaje z roku 2019); ve vyspělejších evropských metropolích je poměr počtu obyvatel a obecních bytů vyrovnanější; zdroj: IPR Praha, převážně na základě informací uvedených na stránkách porovnávaných měst.

Aktuální strategie bydlení také zmiňuje iniciování rozvoje družstevního bydlení. Mohli byste tento záměr a jeho aktuální průběh přiblížit konkrétně?

IM: Brněnská koncepce družstevního bydlení z roku 2018 funguje na principu, že město spolu s dalšími dvěma městskými subjekty založí družstvo, vloží do něj své pozemky a zpracuje projektovou dokumentaci. Družstvo si následně bere úvěr. Vstup družstevníků, mladých lidí do 35 let, se předpokládá až po kolaudaci stavby, což je výhodnější pro management stavby i jednání s bankami. Město bude stavět, aniž by chtělo generovat zisk, a díky tomu předpokládáme, že bude konečná cena bytů příznivější a byty tím pádem dostupnější právě pro cílovou skupinu mladých pracujících lidí.

JS: Pro družstevní bydlení v současnosti připravujeme šest lokalit, například lokalitu Kamenný vrch (350 bytů), vnitroblok Francouzská (90 bytů), Přízřenice (300 bytů) či Na Kaménkách (400 bytů). Dohromady se jedná o více než 1 200 bytů. Z pohledu

typologie nové výstavby je však pro bytový odbor dlouhodobě zajímavější obecní nájemní bydlení. V Evropě pozorujeme tento trend již dlouho, avšak v České republice je bydlení v nájmu stále vnímáno jako méně atraktivní. Problémem zůstává nedostatek finančních nástrojů, přestože evropská zkušenost napovídá, že se jedná o správnou cestu udržitelného rozvoje velkých měst. Jsme přesvědčeni, že řešení lze najít ve spolupráci se státem. Vidíme možnost, jak by stát mohl tento druh výstavby podpořit. V zásadě by šlo o podporu úvěrů na úrovni samospráv. V současnosti existuje ochranné opatření Evropské unie, které má zamezit předlužení států, a Česká republika tuto povinnost přenesla i na obce. Říkáme tomu zákon o dluhové brzde. V případě úvěrů na výstavbu se však obce přes hranici této dluhové brzdy dostávají velmi snadno. Jsme přesvědčeni, že by stát měl přijmout zákonnou úpravu, která by projekty bydlení z tohoto omezení vyjmula. Nebráníme se ze strany státu nastavení striktních podmínek a pravidel pro tyto výjimky, vnímáme to jako nejjednodušší možnou formu podpory obecní výstavby. Brno dosud dokázalo provádět vlastní development pouze díky existujícím majetkům, z kterých čerpalo. Ze státních bytů se staly obecní byty, polovinu jsme prodali, vydělali miliardy a ty jsme vložili zpět do bydlení. Ale jak dál, když peníze dojdou? Podle nás je pokrokové financovat bydlení úvěrem. Nikdo si nešetří deset milionů na byt. Obecní bydlení ve velkých městech by mělo být financováno úvěry. Na to čekáme.

Řeší podobný problém s financováním také Praha?

PU: PDS má v rámci zřizovací listiny předáno k hospodaření zhruba půl milionu metrů čtverečních pozemků. Z odhadu hrubé podlažní plochy lze empiricky poměrně jednoduše dovodit přibližné náklady jednotlivých fází projektu. Dle našich odhadů budou celkové investiční náklady bez započítání hodnot pozemků, ale včetně DPH zhruba přes 23 miliard korun. Na různých úrovních vedeme poměrně intenzivní diskuze, jak takový objem peněz zajistit. Přestože potřeba tohoto kapitálu bude rozložena v čase, je třeba najít klíč, jakým způsobem se chovat, aby se například našel model financování mimo pražskou úvěrovou konsolidaci, a neomezovaly se tak zdroje kapitálu potřebné na údržbu a rozvoj infrastruktury. Město má v rámci aktuálního rozpočtu dostatek vlastního kapitálu na to, aby zajistilo nultou až druhou fázi projektů. To znamená aby svůj majetek zhodnotilo formou land developmentu, tedy skrze PDS nasmulovalo a vyprojektovalo dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení. V tomto případě se bavíme o měřítku jednotek stovek milionů, ne o miliardách. Tato aktivita bude rozložena do pěti nebo šesti let a takovou kapitálovou náročnost je každé větší město schopno unést. Teprve po získání „všech povolovacích razítek“ nastává druhý krok, kdy subjekt získává právo začít skutečně stavět. V tu dobu již musí mít město za sebou zmiňované právně-ekonomicky-finančně-politické cvičení, do čeho a jak celou akci zabalit, obrazně řečeno, aby vše fungovalo a zapadalo. Určitým specifickým prvkem práce ve veřejném sektoru je, že veřejný sektor „nerozpočtuje“ projektově, ale formou „předpovědi cash flow“, přestože se tomu říká rozpočet. S ohledem na potřebu masivních infrastrukturních investic v řádu desítek miliard korun (například do výstavby metra) si myslím, že bude nevyhnutelné v určitý moment laicky řečeno „dostat“ projekty mimo konsolidovanou úvěrovou bilanci dané entity, ať už je to Brno, nebo Praha. Obě města mají totiž zřejmě podobný problém. Z toho vyplývá, že kvůli struktuře budoucího financování bude muset mít subjekt, který bude formálně výstavbu realizovat, jinou – dnes neznámou – formu; jinou, než je v případě Prahy PDS a v případě Brna odbor magistrátu. To bude samozřejmě velké politikum a lze očekávat plamenné diskuze nad vhodnou formou tohoto subjektu, nad obavami ze zneužití apod. Doba však pokročila a podle mého názoru by určitá forma investičního fondu na bázi legislativy kolektivního investování, s extrémně přísným bankovním

a společenským dohledem a Prahou jako ovládající osobou, mohla být jednou z velmi efektivních cest. Nebo města obecně najdou způsob, jak tyto akce řešit jinou, mně zatím neznámou formou projektového financování z rozpočtů.

Vraťme se ještě k brněnské strategii bydlení: ta jako cíl uvádí výstavbu 225 bytů ročně a zároveň udržení 15% podílu obecních bytů v celém bytovém fondu. Jak se daří tyto cíle naplňovat?

JS: Mohu potvrdit, že se skutečně pohybujeme kolem 15%. Což ale částečně souvisí s tím, že i soukromá developerská výstavba jde velice ztuha. Dle našich statistik je od roku 2001 dokončeno 3 000 obecních bytů, takže zhruba 150 za rok. Nicméně v nejbližších letech bude toto číslo obtížné udržet.

Brno má zejména ve svém centru velký problém s údržbou objektů a se sociálně vyloučenými lokalitami. Revitalizace těchto středových částí je na první pohled žádoucí, ale komplikuje ji řada vnějších okolností. Významným tématem, které blokovalo velkou část území, byla donedávna nejasná pozice hlavního brněnského nádraží. Zde však již došlo k posunu, a střed Brna má tedy před sebou velkou perspektivu.

Naopak v okrajových městských částech, kde se také nachází řada zajímavých pozemků, narážíme na značný odpor veřejnosti. To je další velký limit. Brno má 29 městských částí s jejich zastupitelstvy, radami a starosty, kteří hájí zájmy svých občanů. Někdy zde dochází ke konfliktu z hlediska rozvoje, protože stávající obyvatelé se vzpěčují nové výstavbě, obávají se příchodu nových sousedů.

PU: Podobnou situaci zažívají i v Praze opakovaně téměř všichni investoři. Přiznám se, že tento NIMBY³ efekt je pro mě opravdovou záhadou. Praha měla ještě před třemi generacemi, v roce 1921, necelých 700 000 obyvatel. Jenom za období tzv. první republiky sem přibýlo téměř 300 000 lidí. Skutečných pražských starousedlíků, řekněme přes dvě nebo tři generace, je mezi současnými obyvateli jen malý zlomek. Ale teď najednou máme podle mnoha aktivistů považovat Prahu za město, jehož vývoj zmrazíme tak, jak je?

Jaký je obecně vztah s městskými částmi v Praze?

PU: Komunikativní. Mantrou pražských městských částí je nepřijít ani o jedno parkovací místo, ideálně jejich počet ještě navýšit. Takto jsem se v rámci činnosti PDS naučil používat termín skrytý parkovací deficit. Ve velkém množství případů jsou právě městské pozemky, svým umístěním a podle územního plánu vhodné k bytové výstavbě, využívány k parkování. Vymýšlíme, jak situaci řešit, ale neexistuje univerzální přístup. Pestré je i spektrum politických reprezentací – jedni by chtěli stavět co nejvíc, jakkoli, okamžitě, jiní si naopak představují zakonzervování současného stavu a mají ze stavění panickou hrůzu.

Je vaše situace v něčem jiná oproti privátnímu developmentu?

PU: V případě standardních developerských činností vůbec. Aktuálně je jediný rozdíl v tom, že máme do začátku k dispozici pozemky bez potřeby kapitálových výdajů.

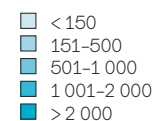
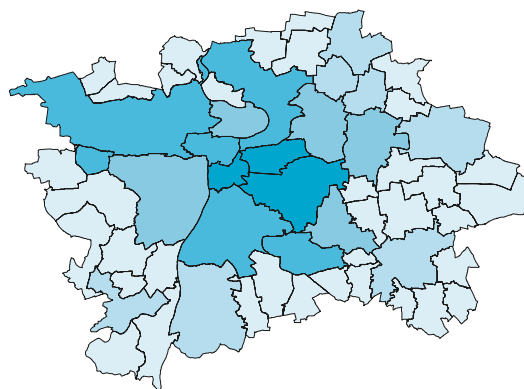
Takže nepomáhá fakt, že zastupujete město a nejste typický „zlý“ developer? Jakákoli nová výstavba je špatná?

PU: Z pohledu mnoha subjektů je jakákoli výstavba, která se děje v sousedství, špatná. Bohužel.

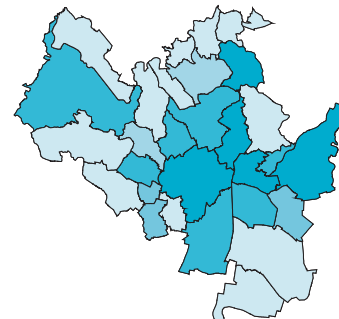
S developmentem bývají spojována dvě velká témata: vlastnictví pozemků a územní plán. S místními specifiky v každém městě a u každého projektu. Jak v tomto ohledu vnímáte současnou situaci ve svých městech?

JS: V Brně byl skutečně dlouhodobým limitem zastaralý územní plán. Pozemků pro bytovou výstavbu v něm sice bylo poměrně

Praha



Brno



4 Počet obecních bytů ve správě jednotlivých městských částí v Praze (2021) a v Brně (2020); zdroj: IPR Praha, Bytový odbor Magistrátu města Brna.

hodně, ale často měly řadu problémů. Jako ilustraci uvedu skutečnost, že některé lokality se začaly vykupovat ještě před revolucí a dnes je stále vykupujeme. Bytový odbor se tedy primárně soustředí na pozemky, které vlastní město. Dále vznikají projekty spolupráce s developery, kde developer vlastní jednu část a město další. Existuje naděje, že se situace zlepší po schválení nového územního plánu.

S KAM se shodujeme na potřebě novým územním plánem podpořit bytovou výstavbu a v tom směru s nimi spolupracujeme. Některé problematické lokality nebo ustanovení územního plánu jsme připomínkovali a dlouhodobě na ně upozorňovali. My i soukromí developéři jsme zřejmě měli vliv na to, že budou nové podmínky pro výstavbu méně striktní. Samostatnou otázkou zůstává nový stavební zákon. Myslíme si, že podobně jako měla Praha Pražské stavební předpisy, měla by je mít všechna velká města, která se potýkají se stejnými problémy. Doufali jsme, že se předpisy v Praze osvědčí a budeme je mít i v Brně.

PU: Nový stavební zákon je skutečně otázka sama pro sebe. Abych se vyjádřil diplomatically: v našem státě máme obecně katastrofickou legislativu i vztah k ní. Stavební zákon z toho nevyjímám. Podle mého názoru by nám měl stačit jeden zákon a v něm dvacet paragrafů, toť vše. Současný legislativní zmatek už nikdo nezvládá sledovat, ani právníci.

Za poslední dva roky jsme v Praze zkoumali opravdu hodně investičních možností na volných pozemcích, kde dřív nikdo neuvažoval, že by se dalo stavět. A když se položí vedle sebe územní plán, Pražské stavební předpisy nebo obecné technické požadavky na výstavbu a když vezmeme v úvahu všechny limity a požadavky na parkování, bez legislativních změn na skoro žádné ze zkoumaných lokalit nejde vymyslet a realizovat fungující projekt. Tento problém máme u 70–80% z těch půl milionu metrů čtverečních podlažní plochy. Například v lokalitě Nové Dvory, sto metrů od budoucí stanice metra D, je podle územního plánu

možné postavit jenom dvou-, možná třípodlažní domy. A všechny by musely mít podzemní parkoviště, aby se ušetřila nadzemní hrubá podlažní plocha. Takový projekt ale ekonomicky vůbec nedává smysl.

V Brně se tedy staví okolo 150 obecních bytů ročně – lze vyčíslit vliv těchto aktivit na trh s bydlením?

IM: Je pravda, že oproti jiným městům má Brno poměrně velký bytový fond, takže do určité míry může nájmy ovlivňovat, protože městské nájemné je výrazně nižší než nájemné v soukromém sektoru. Ráda bych věřila, že situaci ovlivňujeme. A pokud se městu podaří plánovaná masivní družstevní výstavba, je pravděpodobné, že se promítne do cen a výše nájmu.

Setkal jsem se ale i s argumentem proti obecní bytové výstavbě v tom smyslu, že veřejná výstavba nemá konkurovat té soukromé.

JS: Ve skutečnosti máme zcela jinou cílovou skupinu. Poskytujeme bydlení pro takové skupiny, které nedosáhnou na ceny developerů. Velká města v Česku, ale i v celé Evropské unii se potřebují postarat nejenom o sociálně slabší obyvatele, ale i o pracující střední vrstvu, která také na normální komerční bydlení nedosáhne. Otázka je, v jakém modelu se nakonec zrealizuje družstevní bydlení. Pokud by mělo vypadat tak, že si lidé finančně se podílejí na stavbě nekupují byt s pozemkem, ale pouze získávají právo bydlet, tak se opět jedná o orientaci na zcela jinou skupinu. Klientela, která má peníze, bude v České republice pořád preferovat vlastnické bydlení.

IM: V současné době také hledáme nástroje, jak zamezit tomu, aby se družstevní bydlení, které bude levnější, stalo předmětem spekulací. Developerské projekty, kde tento faktor není tak výrazný, naopak mohou přitáhnout zájemce, kteří chtějí byty použít na zhodnocení financí.

Uvažujete do budoucna s nějakou formou spolupráce s komerčním developmentem, ať už se týká přípravy území, nebo dílčích otázek při řešení infrastrukturních problémů a podobně?

PU: Bude jistě záležet případ od případu, ale v některých větších územích se Praha této spolupráci nevyhne. Někde prostě nebude možné realizovat pouze bytové domy bez dalších souvisejících investičních akcí. Zkušenosti ze spolupráce se soukromým sektorem v Praze zatím nebyly vždy ideální, takže se hodně inspirováme například ve čtvrti Hafencity v Hamburku, kde máme dobré osobní vazby, a Hamburk je navíc partnerským městem Prahy. Za dvacet pět let, kdy Hamburk čtvrt Hafencity developersky realizuje, má velmi dobře vyvinutý a propracovaný systém, jak území řídit efektivně a držet opatřte rozvoje pevně v rukou. Hamburk zainvestoval technickou, dopravní a další infrastrukturu a dále dal formou investorských soutěží k dispozici část pozemkového vlastnictví. Ovšem za přísných regulací. A mnoho let zde už zdaleka nerozhoduje jen ekonomický výnos z pozemku, roli hraje spousta dalších kritérií. Jejich postupy ovšem nelze přímo okopírovat, spíše se necháváme inspirovat. Jsme zatím v ideové fázi a nechceme předbíhat vývoj okolností. Přichází v úvahu možnost, že se u některých lokalit z důvodu jejich financování přenechá část výstavby soukromému sektoru s přísnou regulací, ale takové politické a posléze obchodní rozhodnutí by nemělo padnout dřív, než bude pro každý takový případ vydáno územní rozhodnutí.

JS: V Brně s developery uzavíráme smlouvy o spolupráci tam, kde vlastníme pozemky my i oni. Existují samozřejmě i čistě developerské projekty, kde se uzavírají plánovací smlouvy, kdy město ještě z hlediska rozvoje něco dohodne, například že developer postaví mateřskou školu. Jako novou formu spolupráce teď řešíme poplatky jako příspěvky do fondů technické infrastruktury. Ale že bychom prodávali svoje pozemky

developerům, jako uvažuje Praha nebo jak to dělají jiná evropská města – například Vídeň, která vypíše tendr, ale nejde po nejvyšší ceně, nýbrž po dostupném sociálním bydlení (viz článek Kateřiny Čechové na s. 45–49) –, to zatím ještě neumíme uchopit. Jak říkal pan Urbánek, také jsme hlavně ve fázi přípravy lokalit. U některých projektů máme zpracovanou dokumentaci pro územní rozhodnutí a připravujeme se na územní řízení. To může trvat dva roky, když věci půjdou dobře, ale může to trvat i pět let.

Jak konkrétně příprava lokality probíhá, od vytipování a iniciace až po zahájení developmentu nebo prodej?

JS: Ze všeho nejdříve se vyhodnocují majetkové vztahy – odhadujeme celkovou složitost, finanční a časovou nákladnost jejich vypořádání. Zároveň je důležité zvážit všechny podmiňující investice. Někdy v lokalitě nelze stavět, protože není zasíťovaná či dopravně napojená. Nebo je dopravně tak komplikovaná, že zlepšení by vyžadovalo příliš vysoké investiční náklady. Vyhodnocení kapacity technické a dopravní infrastruktury s tím jde ruku v ruce. Dále se dělají například geologické průzkumy. Ze zkušenosti již víme, že když nebyly kvalitně zpracované průzkumy už v době vypisování architektonické soutěže, projekty se poté nepříjemně zdržovaly v pozdějších fázích.

PU: Kolega popsal situaci zcela správně. Zatím se nedá dělat nic moc jiného než land development. To znamená v maximální míře zajistit potřebná vlastnická práva pro realizaci optimálního projektu. U mnoha projektů začínáme po měsících základních příprav poměrně intenzivně chystat výběrová řízení na projektanty nebo architektonické soutěže, abychom mohli zajistit územní rozhodnutí. Čímž se vracím zpátky k otázce, kdo a jak bude stavět a jak se budou které projekty dál používat. Žádný takový krok by se neměl odehrát dříve, než bude pro konkrétní lokalitu existovat územní rozhodnutí a bude zcela jasné, jakou funkci a jaký objem je v zájmu města v daném místě realizovat.

Představme si tedy situaci, že pozemek je připraven, majetkově scelený, má vyřešenou infrastrukturu. Jaké nástroje kromě architektonických soutěží používáte pro rozhodování o struktuře budoucí zástavby?

JS: Architektury či projektanty budoucí zástavby vybíráme na základě zákona o zadávání veřejných zakázek. Nejčastěji formou otevřeného řízení, pokud nejde přímo o architektonickou soutěž. Většinou v té době již existuje objemová studie, které pro nás zpracovává KAM, a v ní je vyjádřena představa, kolik bytů se má podle územního plánu naprojektovat. Kritériem výběru je zhruba z 90 % cena, z 10 % kvalita a počet referencí neboli kvalita projekčního týmu.

V novodobé historii jsme použili dvakrát architektonickou soutěž pro větší projekty, u studií bylo soutěží více. Někdy soutěže organizuje také KAM. Mají své výhody a nevýhody a město se do nich nijak zvlášť nehrne. U některých lokalit, které byly poměrně jasně definovány územním nebo regulačním plánem, jsme ve spolupráci s KAM dopracovali objemovou studii a podle ní se přímo zadávala projektová dokumentace, celá příprava projektu se tím urychlila.

PU: PDS bude tzv. velké soutěže prosazovat pro exponovaná a důležitá místa, kde hraje výtvarný výraz budovy zásadní roli. V současné době se poměrně intenzivně zabýváme tím, jak soutěže připravit tak, aby byly pro projekt přínosem a neblokovaly jej. V případě velkých soutěží je zapotřebí, aby proces výběru dodavatele trval méně než přibližně deset měsíců. Absolutní prioritou je pečlivá rozvaha podmínek soutěže a celé její nastavení. Musí do sebe totiž pojmout řadu protichůdných zájmů. Specifickou vlastností architektonických soutěží potom je, že o výsledku rozhoduje odborná porota. Porotce je potřeba velmi dobře seznámit s cíli projektu, protože jinak se může stát, že vyberou řešení, které nebude realizovatelné. Takže přiznávám, že si zatím trochu

lámeme hlavu s otázkou, jak zařídit, aby soutěž přinesla očekávané výhody, a ne zdržení nebo slepé uličky, které mohou celé snažení znehodnotit. Ani Praha zatím nemá dostatečnou zkušenost. Většina soutěží se dělala na ověřovací studii nebo částečné řešení projektu, pokud vím, tak ne na konkrétní developerské projekty.

Podílí se brněnský bytový odbor na koordinaci rozvoje větších čtvrtí, které nemá v gesci, jako jsou lokality typu Trnitá?

JS: Obvykle jsme zváni na jednání, ale nejsme aktéry. Máme idealistickou představu, že i na velké lokality ve 100% držení developerů bude vznikat bydlení dostupné nebo sociální. A u některých developerů, kde je vidět vliv zahraničí, zájem o sociální mix existuje.

Dá se v Praze vypíchnout území, které je opravdu pro rozvoj města zásadní, podobně jako se v Brně upírají zraky k čtvrti Trnitá?

PU: Pravděpodobně to budou Bubny, přestože zde okolo 80 % pozemků zůstává ve vlastnictví privátního sektoru. Pro město jsou významné všechny velké brownfieldy, ale stát na nich v devadesátých letech nezdákl provést land development vlastními silami a z klíčových pozic vycouval. Dvě větší území, která městu zbyla, jsou Nové Dvory a tzv. pentagon na Palmovce. Iniciovali jsme zde změnu územního plánu, což sice do přípravy projektu vsunuje jeden až dva roky prodlevy, ale ty lokality jsou tak důležité, že by bylo neomluvitelné to neudělat.

Který z projektů, které jste při vzniku PDS zahajovali od úplného počátku, je nyní nejdále?

PU: Land development v Praze je trochu jako hra člověče, nezlob se. I když jste už ve hře docela daleko, poměrně často se musíte vrátit zpátky do domečku. Někde se objeví problém, vypadne příslovečný kostlivec ze skříň. Je tedy odvážné prohlašovat, že jsme s něčím daleko, nebo dokonce nejdále. Přesto – od investičního expertního výboru máme více či méně schválen začátek prací na územním rozhodnutí u pěti projektů, takže zde již můžeme vypisovat veřejnou zakázku na projektanta, respektive architektonickou soutěž.

PDS vystupuje jako subjekt, který spravuje a zhodnocuje městská aktiva. Město zároveň prohlásilo, že se nechce dále zbavovat svého majetku. Znamená to, že budete dlouhodobě správcí pozemků i po dokončení výstavby?

PU: Městský majetek zhodnocujeme po tu dobu, kdy s ním hospodaříme. Budoucnost ukáže, jak se vyvine „technologický postup tvorby, rozvoje, stavební realizace a provozu městských nemovitostí“. Je lepší nechat vývoj plynout a neplánovat příliš daleko dopředu. Vždy mohou vyvstat nepředvídatelné překážky typu zmiňované úvěrové brzdy. Snadno se může ukázat, že pozemky ani jejich správa nebudou moci zůstat přímo v majetku města, ale budou muset přejít pod nějakou entitu, kterou bude město ovládat. Bude nutné hledat i politická řešení. Dnes již víme, že nechat vše jen na privátním sektoru není všelék. Bohužel Praha má skoro třicet let zpoždění a zároveň pozorujeme souběh několika fenoménů. Doznívají účinky odkladu, který jsme v devadesátých letech získali uspokojením části poptávky privatizací, a následně dvacet let trvající politické neochoty deregulovat nájemné. V důsledku toho máme velmi mladý a začínající trh nájemního bydlení. Velkou část poptávky dosud pokrýval Středočeský kraj, který je ale také na limitu svého divokého příměstského rozvoje. Mezitím urbanizace zrychluje. Z této bouře nebude jednoduchá cesta ven.

Je tlak na urbanizaci nějak řešitelný? A má ho vůbec řešit veřejný sektor?

PU: Asi ano, kdo jiný? Urbanizace je celosvětový fenomén a roste tak rychle, že úspěšné nástroje zatím nikde nenašli. Které město stihá uspokojovat poptávku po bytech?



5 Územní studie čtvrti Trnitá v Brně (s prostorem pro nové hlavní nádraží) slouží jako podklad pro přípravu nového územního plánu a pro další rozhodování v území; čtvrt s rozlohou 140 ha by měla poskytnout bydlení pro 10 tisíc obyvatel; zdroj: KAM Brno.



6 Územní studie transformačního území Bubny-Zátory v pražských Holešovicích (s objektem Vltavské filharmonie v popředí); čtvrt s rozlohou 110 ha nabídne bydlení pro 25 tisíc obyvatel a k tomu 29 tisíc pracovních míst; zdroj: IPR Praha.

Nehrozí ale, že se restriktivním administrativním způsobem omezí rozvoj Prahy, což bude zvyšovat tlak na suburbanizaci?

PU: To se už ovšem stalo. Ale mohlo by se to ještě zhoršit.

Může pomoci nový Metropolitní plán?

PU: Až praxe ukáže. Uznávám ale, že když prověřujeme lokality, vždy si položíme stávající územní plán a návrh Metropolitního plánu vedle sebe. Chtě nechtě musím konstatovat, že Metropolitní plán dává ve valné většině případů smysl, zatímco existující regulace rozumnou realizaci projektu neumožňuje.

Rozhovor proběhl ve dvou setkáních, přes Skype i osobně, dne 2. srpna 2021.

1 Jednotlivé případy se liší svou právní formou, může se jednat buď o bytová družstva, nebo občanské spolky, inspirované německými baugruppe. Forma spolku umožňuje například nastavit pružnější pravidla pro jeho opuštění, pokud si to životní situace členů vyžádá.

2 Právnem stavby vlastník pozemku umožňuje jiné osobě, aby si na jeho pozemku postavila stavbu. Tato osoba tak po dobu trvání práva stavby může užívat pozemek stejně jako jeho vlastník.

3 Akronym z anglického „Not In My Back Yard“ neboli „ne na mém dvorku“. Používá se k označení odmítavého postoje lidí vůči výstavbě v blízkosti jejich domovů. Často se přitom jedná o stavby obecně prospěšné, např. dopravní infrastrukturu.