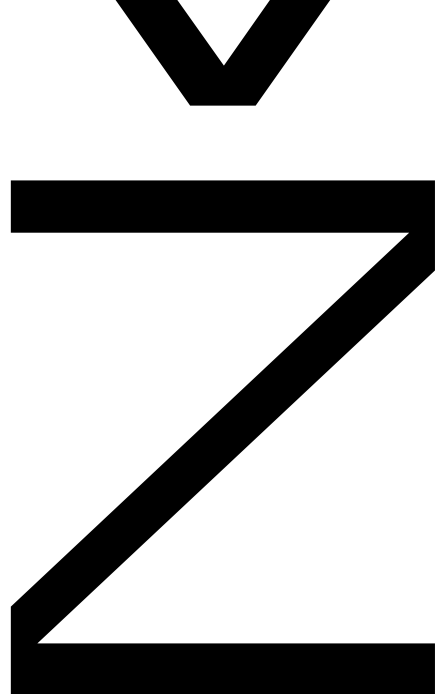




Vize
pražského
bydlení
2033

Vize
pražského
bydlení
2033

Úvodní slovo	4	Město musí mít ke svému rozvoji vizi, odvahu a vůli — Zdeněk Kučera	52
Problematika bydlení v Praze	6		
Praha si zaslouží šanci na restart a odvážné vedení, které jí ho umožní — Pavel Bém	14	Potenciál Prahy je obrovský, hustota osídlení je v Evropě mezi nejmenšími — Martin Malínský	60
Praha není nafukovací, neměla by se bát stavět do výšky — Klára Dostálová	24	Když neusneme na vavřínech, můžeme za 10 let deficit bytů smazat — Jana Mastíková	70
Bez moderních technologií jako fotovoltaika se Praha neobejde — Michal Fišer	34	Chtěl bych mít z Prahy dvacetiminutové město — Dan Ťok	80
Praha bude jednou z nejatraktivnějších lokalit na světě, má pro to všechny dispozice — Lukáš Kovanda	42	Dochází u nás k velké společenské změně, a to nejen v oblasti rozvoje bydlení — Miroslav Žbánek	90
		Vize pro Prahu	100



ÚVODNÍ SLOVO

Brzy jsem poznal, že jednou z největších slabín naší metropole je její pomalý rozvoj. Praha nejenže nedokázala udržet tempo s ostatními velkoměsty, ale ztratila schopnost vytvářet dostatečné kapacity pro svůj přirozený růst. Výsledkem je současná bytová krize, která se vlivem nedávné pandemie a války na Ukrajině i nadále prohlubuje. Můžeme to přehlížet a čekat, až se Praha změní z živého města ve skanzen, nebo hledat řešení.

Já si vybral to druhé, a vy tak nyní držíte v ruce knihu, kterou jsem právě pražské bytové krizi a jejím východiskům věnoval. Za svého života a působení v politice jsem poznal spoustu inspirativních osobností, kterým rozvoj Prahy a spokojenost jejích obyvatel leží na srdci přinejmenším tolik jako mně. Jsou to zároveň lidé, kteří disponují cennými znalostmi, a jsou tak kompetentní přispět k řešení současné tíživé situace.

Knihy rozhovorů o životě a bydlení v naší metropoli je výsledkem debat, jež jsem s některými z nich v posledních měsících vedl. Věřím, že nastíněné vize a cesty k jejich dosažení mají potenciál pomoci k tomu, aby se v našem hlavním městě spokojeně žilo nejen současným Pražanům, ale i dalším generacím.

Žádné město pro mě neznamena tolik, co Praha. Narodil jsem se v ní, prožil šťastné dětství, získal vzdělání a vybudoval firmu. Naše metropole mi pak přinesla štěstí i v osobním životě – právě tady jsem potkal svou ženu. Stejně jako já je křtěná Vltavou, proto když jsme se po svatbě rozhodovali, kde zakotvíme, byla Praha jasnou volbou.

Léta jsem jen pozoroval, jak se tohle krásné město proměňuje pod rukama jiných. Někdy k lepšímu, jindy k horšímu, což mě nakonec přimělo vstoupit do politiky a začít sám dělat něco pro to, aby se nám tu dobře žilo. Jako politik jsem najednou Prahu viděl novými očima. Všiml jsem si, co z ní dělá přívětivější místo a co život v ní naopak ztěžuje, analyzoval, co jí chybí, a zvažoval, jak bychom to společně mohli napravit.



Přál bych si, aby kniha, kterou držíte v rukou, byla hodnotným příspěvkem do široce pojaté veřejné debaty o tom, jak Prahu proměnit v přívětivé město, které bude inspirací dalším světovým metropolím. Nejdříve se ale podívejme, co všechno Prahu trápí, jak se daří její nedostatky napravovat a co by jí mohlo pomoci.

CO PRAHU TRÁPÍ

EXTRÉMNI CENY BYDLENÍ

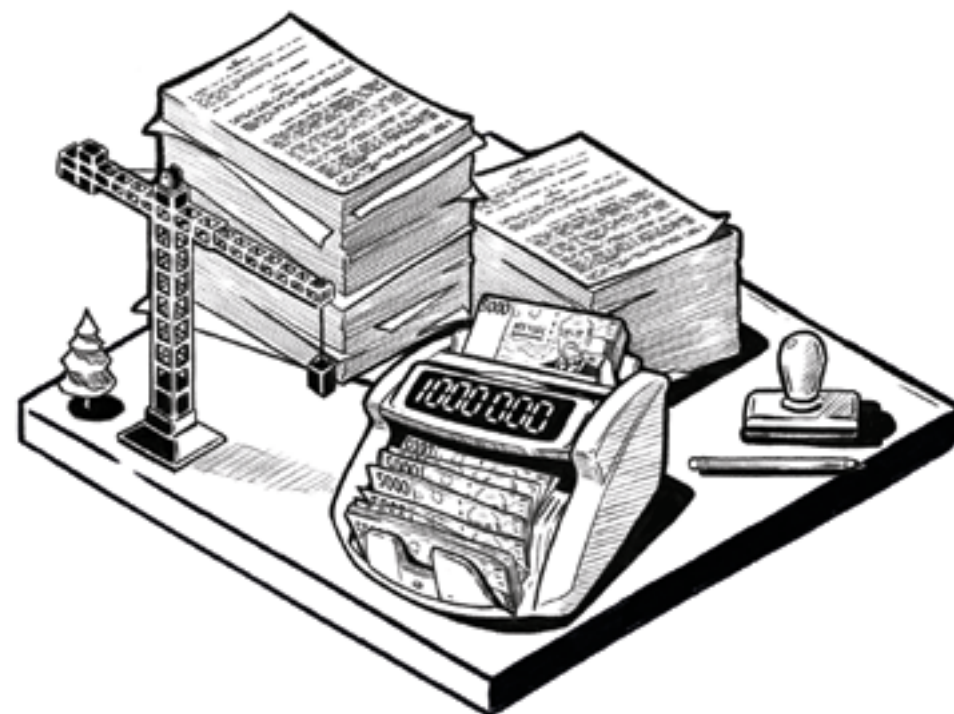
Bydlení v Praze patří dlouhodobě k nejdražším v Evropě. Zatímco obyvatelé Vídně šetří na průměrně velký byt ve své metropoli 9,2, a Varšavané dokonce pouze 8,8 roku, na pořízení bytu v Praze je třeba vydělávat průměrně 17,3 roku. Tedy člověk s průměrným příjmem by musel přes 17 let odkládat veškeré své příjmy, aniž by si koupil jídlo nebo něco na sebe, aby ušetřil na byt. V praxi a při zohlednění všech nutných výdajů na život to znamená, že průměrný Pražan nemá šanci na nový byt z platu našetřit. Ceny bytů navíc stále stoupají – od roku 2015 například vzrostly o 136 procent, zatímco mzdy zaznamenaly pouze 41procentní růst. Sen o vlastním bydlení si tak dnes může splnit jen hrstka těch nejbohatších. Ceny bytů navíc dlouhodobě šroubují investoři a spekulanti, kteří je ve velkém skupují.

Růst cen bytů a zvedání základní úrokové sazby zároveň ženou nahoru i ceny komerčních nájmu: Meziročně se průměrná cena pronájmu bytu v Praze zvýšila o 39,2 %. Výdaje na bydlení v nájmu tak rodinám ukrajují stále větší kus výplaty. Pronajímatelé navíc obvykle požadují od nových nájemníků také úhradu kauce ve výši jednoho nebo čím dál častěji i dvou nájmu. Takový jednorázový výdaj představuje pro mnoho rodin obrovský zásah do rodinného rozpočtu.

POMALÁ VÝSTAVBA

Jednou z příčin stále rostoucích cen nemovitostí je extrémně pomalá výstavba. Zatímco přirozený rozvoj metropole si žádá přibližně 10 000 nových bytů ročně, v Praze jich každý rok vzniká okolo 5 000. Bytový deficit, který dnes činí okolo 30 000 bytů, tak neustále narůstá, a pokud se současné tempo výstavby nezmění, v roce 2030 bude v Praze chybět už 100 000 bytových jednotek.

Velkým viníkem této neefektivity jsou pomalá stavební řízení, kterými je Česká republika



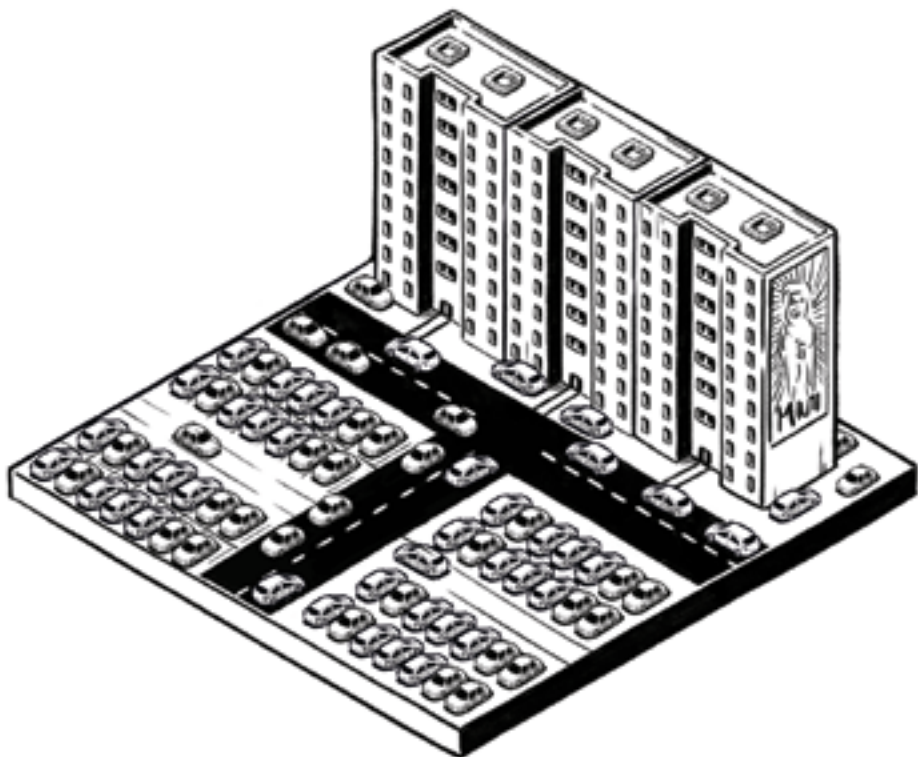
smutně pověstná: V posledním celosvětovém srovnání efektivity stavebního řízení, které připravila Světová banka v roce 2019, se naše země umístila na 157. místě, což nás bez nadsázky řadí mezi rozvojové země. Lépe totiž dopadla například i Uganda nebo Kamerun.

V samotné Praze je pak situace ještě extrémnější: V některých případech se stavební řízení táhne i deset let. V metropoli se v současné době připravuje přibližně 130 000 bytů v celkové hodnotě 1,2 bilionu korun. V některé z fází schvalovacího procesu se ale nachází asi pouze 50 000 z nich. Ostatní projekty vyčkávají a s každým dalším otálením neutěšeně narůstá jejich pořizovací cena.

NEDOSTATEK OBECNÍCH BYTŮ

Ještě v roce 1991 vlastnil Magistrát hlavního města Prahy spolu s městskými částmi okolo 194 tisíc bytů. Po následné neuvážené vlně privatizací, která v některých městských částech dobíhá ještě dodnes, zůstalo ve vlastnictví Prahy něco málo přes 30 tisíc bytů, což představuje pouhých 4,5 procenta všech bytových jednotek ve městě.

Rozprodání bytového fondu, často za víceméně symbolickou cenu, přineslo hlavnímu městu řadu potíží. Potýká se například s nedostatkem bytů pro pracující v takzvaných strategických profesích – učitele, zdravotníky, policisty, hasiče a další zaměstnance, bez nichž se chod města neobejde.



Stejně vážným důsledkem je také ztráta možnosti zasahovat do vývoje realitního trhu. Dostatečně velký obecní bytový fond totiž funguje jako přirozený regulační prvek, který drží ceny komerčních nájmu na uzdě. Tak je tomu například ve Vídni, kde podíl městských bytů tvoří nižší desítky procent.

Rychlý a drastický úbytek obecního bytového fondu zkrátka napáchal obrovské škody a jejich náprava bude trvat desetiletí.

NEVYUŽITÝ POTENCIÁL BROWNFIELDŮ

Mohlo by se zdát, že v Praze už není kde stavět, ale ve skutečnosti je tomu naopak. Území města totiž netvoří jen hustě zastavěné oblasti a veřejná zeleň, kterou samozřejmě chceme a musíme zachovat. Sám jsem odpůrcem neuváženého a zbytečného zahušťování našich sídlišť. Ale v Praze jsou obrovské plochy, kde stavět lze. Jde hlavně o takzvané brownfieldy – rozlehlé, ladem ležící areály bývalých průmyslových podniků nebo léta nepoužívaných nákladových nádraží. Tyto brownfieldy pokrývají dohromady přibližně stejnou plochu jako celé Brno.

Vysloužilé továrny, chemické a další podniky jsou obvykle dopravně dobře dostupné a vybavené inženýrskými sítěmi. K hlavním

překážkám, které bude pro jejich rozvoj třeba překonat, patří mnohdy komplikované vlastnické vztahy a rovněž nutnost zainvestovat nemalé prostředky do zmapování ekologické zátěže, sanace nebo dekontaminace území.

POSTUPUJÍCÍ GENTRIFIKACE

Karlín, Holešovice nebo Malá Strana patří mezi čtvrti, které jsou mezi movitějšími zájemci o bydlení v kurzu. Co se ale stane, pokud se určitá část města promění ve výhradně luxusní lokalitu? Průvodní jevy, které s sebou taková změna nese, označují odborníci výrazem gentrifikace. K nejdůležitějším z nich patří zvyšování nájmů, cen zboží a služeb, které si starousedlíci časem nemohou dovolit, a jsou proto nuceni se přestěhovat.

V současné době začíná hrozit, že Praha bude městem jen pro lidi s nejvyššími příjmy. Město ale potřebuje i obyvatele pracující v průměrně nebo méně placených profesích – i ty jsou totiž pro život v něm nenahraditelné.

ČASOVANÁ BOMBA JMÉNEM PANELÁKY

Ohromný rozmach bytové výstavby ve druhé polovině 20. století by nebyl možný bez užití panelové technologie. V panelácích, jak těmto domům hovorově říkáme, žije v současnosti více než čtvrtina obyvatel Česka, v Praze pak na některém z přibližně 50 sídlišť žije plných 44 % lidí.

Panelová technologie je relativně mladá a odborníci dodnes nemají jasno v tom, jakou mohou mít domy životnost. Původní pesimistické odhady se naštěstí nenaplnily a ukazuje se, že pomocí chytrých rekonstrukcí se doba jejich využití může zásadně prodloužit. Se stavebními úpravami bychom měli začít co nejdříve, ovšem vůle

k plánování tak rozsáhlého projektu i ochota do něj investovat prozatím bohužel chybí.

NEDOŘEŠENÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Velký zájem médií začátkem roku 2022 vzbudilo zahájení výstavby prvního úseku trasy D. Není divu, protože se jedná o dlouho chystaný a velmi nákladný projekt – jen první etapa vyjde přibližně na 50 miliard korun. Přitom plánování metra D započalo už v 80. letech minulého století. Jde tak o smutný příklad toho, jak dlouho v Česku trvá postavit klíčové dopravní stavby.

Položení základního kamene zároveň rozdýchalo debaty o zamýšlené okružní trase O. Koncept tangenciálního propojení okrajových pražských čtvrtí prostřednictvím metra rozhodně stojí za podporu, ovšem nesmí se jednat o předvolební mámení Pražanů. Tím spíše v době, kdy na řadu dopravních projektů marne čekají. Mimochodem i první plány na metro O se objevily už v minulém století, nejde o nový převratný nápad současných politiků. Pozornost si zaslouží i mediálně méně zajímavé, zato velmi klíčové dopravní stavby: radlická, hostivařská či břevnovská radiála nebo doposud nerealizované etapy městského a pražského okruhu.

Dokončit je také nutné zastřešení Spořilovské, které jednak zklidní dopady dopravy v okolní obydlené oblasti, jednak umožní přivedení tramvajové dopravy na Jižní Město. Ta umožní ulevit ve špičkách přetíženému metru C a také obsloužit větší počet příjezdících automobilistů, kteří budou odkládat svá auta v P+R parkovištích. A takových dopravních projektů, připravených v různých fázích rozpracovanosti, má Praha desítky. Jen je potřeba jejich přípravu, ale hlavně realizaci urychlit a nesoustředit veškeré síly na jednu dvě mediálně vděčné stavby.

PRVNÍ VLAŠTOVKY NADĚJE

METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ

Kvalitní bytová zástavba se neobejde bez dobře dostupných škol, školek a zdravotnických zařízení, hřišť, dobře udržovaných chodníků nebo moderního pouličního osvětlení. Prostředky na jejich budování a opravy ale samosprávy často nemají. Praha tuto situaci donedávna řešila individuálními smlouvami s developery, kteří prvky občanské vybavenosti realizovali v rámci svých rezidenčních a dalších projektů.

Od počátku roku 2022 hlavní město přešlo k systémovějšímu řešení: Směrnice, kterými se má vyjednávání o kontribucích řídit, shrnulo do jednotné metodiky spoluúčasti investorů. Díky ní je celý proces jednodušší a transparentnější, z hlediska práva nicméně představuje problém. Plošně stanovený závazek investorů totiž lze považovat za určitou formu daně, jejíž výběr městu dle zákona nepřísluší. I bez toho má bohužel metodika k dokonalosti daleko. Už dnes, pár měsíců po jejím schválení, se ukazuje, že kromě výhod přináší i celou řadu problémů. Systémově je ovšem správně. Podle mě by měla být jen dočasným řešením, než se Praze povede vyjednat úpravu rozpočtového určení daní, které bude lépe reflektovat rozvojový potenciál Prahy. O tom píšu dále.

VZNIK PRAŽSKÉ DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI

Od roku 2020 má hlavní město svého vlastního developera. Hlavním úkolem Pražské

developerské společnosti (PDS) je usnadnit výstavbu dostupného nájemního bydlení na městských pozemcích, k nimž patří i některé brownfieldy. Stejně jako městské developerské organizace v zahraničí spolupracuje PDS s dalšími pražskými institucemi, městskými částmi i soukromým sektorem.

PDS za dva roky svého působení představila 10 projektů rezidenční výstavby a do roku 2030 plánuje finalizaci až osmi tisíc městských nájemních bytů. Přípravuje se například proměna rozlehleho brownfieldu na Palmovce, kde vzniknou bytové domy i administrativní budovy, ale také park s promenádou. Až dva tisíce městských nájemních bytů vyroste v lokalitě Nové Dvory. Místní budou mít k dispozici také školu, školku nebo kulturní centrum, součástí projektu je rovněž výstavba nové stanice metra. Domy s městskými nájemními byty se plánují i v Dolních Počernicích, Braníku či na Černém Mostě.

STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ

Ucelenou vizi bytové politiky v metropoli přináší strategie rozvoje bydlení, kterou v roce 2021 připravil Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR).

Dokument tohoto druhu je pro dlouhodobý rozvoj města samozřejmě nepostradatelný. Cíle, které si stanovil, nicméně vzhledem k tempu zvyšování počtu obyvatel i stále nižší finanční dostupnosti bydlení považuji za příliš malé. Aby byla Praha schopná pokrýt přirozenou narůstající poptávku po bydlení, je třeba stavět přinejmenším 10 tisíc bytů ročně – strategie nicméně počítá pouze s devíti tisíci bytovými jednotkami za rok. To znamená, že bytové manko se bude i nadále prohlubovat.

problematika bydlení v praze —



Velké ambice IPR neprojevil ani v oblasti plánování městského nájemního bydlení, jednotek má vzniknout pouhých 500 ročně. Pro srovnání, ve více než sedmkrát menší Plzni nyní vzniká nová obytná čtvrť se 190 bytovými jednotkami. Tolik žádoucí zvýšení podílu městských nájemních bytů na pražském realitním trhu se tedy v dohledné době velmi pravděpodobně konat nebude.

PILOTNÍ PROJEKT DOSTUPNÉHO DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

Družstevní bydlení zažívá v České republice obrodu. Projekty, které jsou cenově příznivější alternativou k vlastnickému bydlení, vznikají v Brně, Jihlavě a dalších městech, k nimž se nově přidává také Praha.

Iniciátorkou pilotního projektu Dostupné družstevní bydlení je radní Hana Kordová

Marvanová. V Radlické ulici v Praze 5 vyrostou v jeho rámci dva obytné domy s až 266 bytovými jednotkami. Vlastníkem třetiny bytů bude město, které je pronajme mimo jiné i zdravotníkům, policistům a dalším zaměstnancům strategických profesí.

Realizaci v červnu 2022 odsouhlasilo pražské zastupitelstvo. Jen málo ale chybělo k tomu, aby na tento krok vůbec nedošlo. Před dvěma lety totiž mělo vedení města v úmyslu projekt zamítnout. Děkuji proto všem, kdo podpořili mou výzvu, aby radní své stanovisko přehodnotili.

SYSTÉMOVÉ ZMĚNY, KTERÉ URYCHLÍ ROZVOJ PRAHY

RYCHLÉ PŘIJETÍ NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jak jsem již zmínil, jsou jednou z hlavních příčin pomalé výstavby neefektivní povolovací procesy. Naději na změnu měl přinést nový stavební zákon, který sliboval jejich zjednodušení a zrychlení.

Stalo se ale to, co je obecně velkým nešvarem české politiky. Místo aby nová vládní koalice navázala na práci svých předchůdců, rozhodla se zákon přepracovat a účinnost některých částí nového stavebního zákona o rok odložila.

Mám za to, že mnohem smysluplnější by bylo schválit návrh v původním znění a teprve poté pracovat na případné novelizaci. Bytová krize totiž na rozhodování politiků nebere ohledy. Bohužel mám pocit, že odklad bez jasné vize a shody, co s tím dál, byl to jediné, na čem se koalice pěti stran byla schopna shodnout.

Věřím, že společnou diskusí se soukromým sektorem, asociacemi a odborníky dojde i zde brzy k posunu a v Česku začne platit nový stavební zákon. Jinak naše veškeré snahy o dostupné bydlení v Praze budou extrémně složité a zdoluhavé. Povolovací procesy výstavby jsou základním stavebním kamenem pro řešení dnešní bytové krize. Na něm je závislé nejen stavění nových bytů, ale i rekonstrukce a hlavně nutná nová dopravní infrastruktura, bez které nelze stavět nové městské čtvrti.

ZMĚNA ROZPOČTOVÉHO URČENÍ DANÍ

Rozpočtové určení daní (RUD) je jedním z hlavních zdrojů financování rozvoje obcí, měst a krajů. Jeho současné nastavení má ale ke spravedlnosti daleko. Proč jsem o tom přesvědčen? Samosprávné celky, které pečují o rozvoj svěřeného území, svým úsilím v podstatě dotují ty méně činné: DPH odvedené z výstavby do státní pokladny se totiž následně přerozděluje způsobem, který jejich aktivní přístup nijak nezohledňuje.

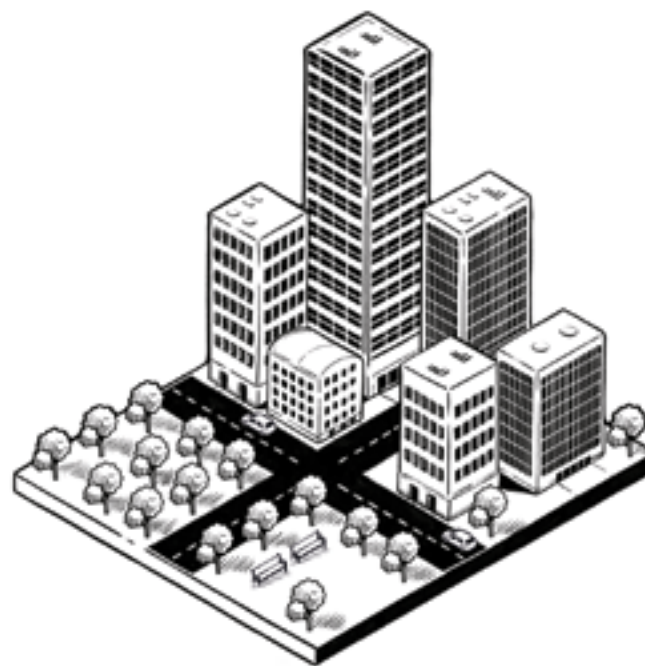
Náprava by mohla spočívat v ponechání určitého procenta z prostavěného DPH obcím, v nichž se stavební projekt realizoval. Inspirovat se můžeme například v sousedním Německu, kde z výstavby přiteče do rozpočtu samosprávy i tisícinásobek toho, co v Česku.

Dnešní rozpočtové určení daní tak nijak nemotivuje starosty ani další politiky k urychlení výstavby. Naopak blokování výstavby, opřené o politické argumenty, že městská část nebude mít finance na rozšíření kapacit ve školách a školách nebo na údržbu nových silnic a chodníků, je dnes bohužel zcela pochopitelné. Dočasně to v některých ohledech řeší již zmíněná metodika spoluúčasti investorů, ale změna rozpočtového určení daní by byla mnohem lepším nástrojem.

INTENZIVNĚJŠÍ KOORDINACE NAPŘÍČ SEKTORY I ÚZEMNÍMI CELKY

Kvalitu života ve městě významně zvyšuje dobrá dopravní dostupnost. Rezidenční

problematika bydlení v Praze —



NOVÉ TECHNOLOGIE A FORMY BYDLENÍ

Nároky na bydlení a představy o něm se mění s věkem i životními okolnostmi. Neměli bychom se proto bát zkoušet alternativnější typy bydlení, které se už ale v zahraničí osvědčily.

Praktické startovací byty nebo cohousing mohou být přesně tím, co mladé rodiny nebo čerství absolventi vysokých škol do začátku potřebují. Ze stavebních technologií zažívá prudký rozmach například modulární výstavba, která si již získala řadu příznivců v Německu, Francii a dalších zemích. Modulární domy a budovy navíc mohou snadno měnit své dispozice, zmenšovat se nebo rozrůstat podle aktuálních potřeb svých obyvatel. Kvalita použitých materiálů, stejně jako moderní a funkční design jsou samozřejmostí.

CELOPOLEČENSKÁ DISKUSE

Otázka bydlení se dotýká každého z nás. Jsem proto přesvědčený, že v diskusi o směřování bytové politiky by měla zaznívat pestrá paleta hlasů – od architektů a urbanistů přes politiky a investory až po zástupce laické veřejnosti.



Praha si zaslouží
šanci na restart
a odvážné vedení,
které jí ho umožní

a

pavel bém

psychiatr, horolezec,
bývalý politik, starosta
Prahy 6 (1998–2002),
primátor hlavního města
Prahy (2002–2010)

16/17

Ať už v kontextu vašeho působení ve funkci primátora Prahy, nebo i na Praze 6, jaké byly podle vás klíčové momenty, které ovlivňovaly stav bydlení v hlavním městě?

Praha jako metropole a jako producent 25procentního podílu HDP České republiky je středobodem obchodních aktivit a byznysu, jinými slovy toho, co umožňuje státu přežít. Nejdříve někdo musí vydělat na daně, následně odvést státu a ten je zase následně přerozdělí, nejlépe ku prospěchu občanů. Samozřejmě 90. léta se nesla ve znamení náprav věcí minulých a poměrně komplexní privatizace, kdy se prodávaly jednotlivé byty nebo celé domy sdružením nájemníků. Šlo o proces, který probíhal na městských částech různě rychle a různě dlouho. V zásadě nastavil elementární pravidla pro bydlení na území hl. města Prahy.

Někteří lidé tvrdí, že od té doby už se skoro nic nepostavilo...

Bytová výstavba byla částečně zděděná po projektantech a architektech komunistického režimu, ale vznikaly samozřejmě projekty nové, developerské, které řídilo město a nebyly nevýznamné. Takhle se zrodila relativně moderní výstavba třeba na Černém Mostě, nebo v některých dalších lokalitách. Ty se staly jakýmsi novými koncentrovanými centry pro bydlení s relativně dostupnou a moderní obchodní infrastrukturou. Samozřejmě k tomu patří i všechny projekty, jejichž smyslem bylo zabezpečit nová centra bydlení dostupnou MHD. Takže leckde máme metro, ať už na zmíněném Černém Mostě nebo severní terase v Letňanech. Na periferiích města, v těchto nových sídlištích šlo také o to, regulovat dopravu v nich včetně příměstské dopravy. Každý den do města proudí statisíce Středočechů, což je



pochopitelné, takže regulace dopravy, záchytných parkovišť, to vše je dědictví 90. let.

Jak se díváte na privatizaci městského bytového fondu, což někteří nyní vnímají jako chybu?

Musím se trochu pousmát, tuhle perspektivu sdílají částečně představitelé městských částí, možná částečně hlavního města Prahy a potom ti, kdo nemají důstojné bydlení. Podle mě ale naprostá většina Pražanů právě tímhle získala důstojné bydlení. A pokud bychom se jich zeptali – kdy za velmi rozumné peníze přišli k tomu zásadnímu, důstojnému bydlení na úrovni vlastnictví – tak se mnou budou souhlasit. Zároveň jim to ale přineslo i odpovědnost se o toto bydlení starat, nicméně také právo svobodného nakládání, třeba i prodeje.

Spousta Pražanů možná řekne, že privatizace byla někdy překotná, někdo kupoval levněji, jiný draže, ale to bylo v gesci městských částí a město Praha to na této úrovni neregulovalo. Takže někdo si může stěžovat na nerovné podmínky, pokud srovnával ceny v různých městských částech. Ano, chytla se toho řada spekulantů, kteří levně nakoupili a drazě prodali, to si jistě zaslouží kritiku.

Na druhou stranu, co považuji za důležité, je, že bytový fond se dostal do pohybu. Z většinové perspektivy a z objektivního hlediska myslím, že klady privatizace bytů násobně předčily negativa, o nichž ale rozhodně nelze mlčet.

A jak tedy vnímáte tzv. sociální bydlení?

Spíše bych mluvil o bydlení pro sociálně potřebné občany. A také jako o bydlení – a liberálům se to nebude líbit – určeném jako motivační nástroj pro tzv. preferované profese. V 90. letech byl v Praze nedostatek učitelů cizích jazyků, což už dnes není pravda, takže se hledalo v zahraničí a dováželi se lektori, často studenti bez vzdělání, ale museli jsme jim nabídnout bydlení.

Považuji za důležité,
že bytový fond se
dostal do pohybu.
Objektivně – klady
privatizace bytů
násobně předčily
negativa.

Dnes to mohou být třeba městští strážníci, garantující veřejný pořádek a zamezující pouliční kriminalitě.

Nic není černobílé. Byl jsem každopádně kritikem překotnosti privatizace. Jsem si i vědom současné situace, městské části a samospráva se zbavily velké části svého bytového fondu, který jim chybí. Zvláště dnes, kdy čelíme uprchlické krizi z Ukrajiny, bezdomovectví, narůstání stárnoucí populace či počtu sociálně slabších občanů, kteří v současné vlně zdražování nebudou mít dost prostředků (nejen) na bydlení. A pro tyto situace samospráva musí mít zázemí v podobě bytového fondu. Ne takového, že bude městské byty rozdávat na dobu neurčitou, ale po „dobu krize“ nabídne těm, kdo ji potřebují, pomocnou ruku. Nespekuluji o tom, zdali se mají dávat v takovém případě nájemní smlouvy na půl roku, či na rok. Je pravda, že nedostatek takových bytů je pro městské části problém.

Městské části se zbavily i části svých pozemků, to byla také chyba?

Ano, to považuji za další problém. Významnou část svých městských pozemků, které mohly sloužit bytové zástavbě, prodaly do rukou soukromých developerů, ale dnes tím pádem

městské části nemají kde stavět. Když se podíváte na developerskou výstavbu, tak naprostá většina leží na bedrech soukromého sektoru. Do jisté míry to má i výhodu, developéři vše zařídí, je to poměrně levné, dokonce je to výhodné z hlediska kapacity bytového fondu. Zkrátka síla peněz hovoří, takže ve finále vznikne nějaký objem bytů, který je určitě větší, než kdyby se o něj starala příslušná městská část či město. Ale je to za těch ekonomických podmínek, které jsou prostě pro ty cílové skupiny, o kterých mluvíme, nedosažitelné.

Takže máte naprostou pravdu, že velký problém současné situace, který souvisí částečně s tou porevoluční dobou, částečně s politickou neprozíravostí a překotností, je to, že většina městských částí se zbavila bytového fondu, který by mohly použít pro potřebné skupiny občanů, kteří se dostanou do nějaké krize a nemají kde bydlet. To je historie dávná.

Pojďme tedy k té nedávné...

Etapa následující znamenala, že po tom veřejném tlaku získat dostupné bydlení se bydlení naopak stalo nedostupné. Je to strašně zájímavé. Když se podíváte na politické diskuse posledních 10 let, tak na úrovni magistrátu i městských částí se neustále žongluje s termíny typu – jak se nestaví byty a jak je poptávka násobně vyšší nad nabídkou. A při neúměrně vysokých cenách je bydlení nedostupné.

Když se ale podíváte na ekonomické debaty, tak zjistíte, že to není pravda, že výstavba je poměrně masivní a že v Praze je velké množství bytů na prodej. Jenom se staly předmětem obchodu, spekulací a nástrojem byznysu pro soukromé investory. Byznysová perspektiva tedy říká, bytů v Praze je dost, ovšem politická perspektiva říká, ale jenom pro někoho.

Toť má široká odpověď na v podstatě triviální otázku. Je to dáno složitostí a komplexností celého fenoménu, ale bytů v Praze je více, než bychom si mysleli, paradoxně i velké množství je volných, čekajících na nějakého platícího – dobře platícího – nájemníka. Je realita, že síla,

pavel bém

mandát, kompetence, schopnosti města řešit aktuální problémy s bydlením v Praze jsou minimální. A město si za to může samo.

Co tedy považujete za pozitiva a negativa této doby minulé, když to zkusíme shrnout?

Positivem číslo jedna je přesun odpovědnosti za vlastní bydlení na individuálního Pražana, na rodiny. Mám majetek, se kterým mohu nakládat a o který se starám, je to mé vlastnictví. Změnila se i paradigmaty myšlení. Došlo k politické i částečně kulturní transformaci, dnes už málokdo bude odsuzovat vlastnictví, nespokojení jsou jen převážně ti, kdo nevlastní.

Druhým pozitivem je, že ze zamrzlého komunického modelu fungování bytového fondu, kde primárním mocenským institutem byl politik či politruk, který rozhodoval, jestli zrovna vy máte nárok či štěstí a k bytu se dostanete, se stala poměrně svobodná interakce soukromých vlastníků. A nastal pohyb v bytovém fondu. Pohyb generuje příležitosti, to, co stojí, zahnuje a nemá perspektivu.

Třetí pozitivum je nepochybně poměrně ještě seriózní výstavba v kompetenci města z 90. let. A ta vytvořila nějaký fond, který byl v dané době k dispozici. To jsou pro mě tři velká pozitiva...

A negativa?

Určitě zaprvé minimalizace možností vyvářet příležitosti v oblasti dostupnosti pro samosprávu – městské části či magistrát. V závislosti na čase, tak jak se mění naše společnost a je konfrontována s aktuálními výzvami či problémy. Čili omezené možnosti města kvůli extenzivní a částečně překotné privatizaci.

Druhý problém je, že řada těch kroků nahrála spekulantům, které nepovažuji za férové



Za čtyři roky
zvládnete strašně
málo. Je velmi
obtížné něco ve
městě postavit.
Tím spíš náročný
infrastrukturní projekt.

pavel bém

rozumně, a to podle mě často nedělají. Protože i jejich chování může vyhnat zoufalé lidi do ulic. A já se jim nebudu divit.

Smyslem tohoto mého kritického sdělení ale je, že příští samospráva, která vzejde z komunálních voleb na podzim 2022, bude řešit násobně větší problém. A nejen kolem bydlení, protože můj odhad je, že se o 100 nebo 200 procent zvýší podíl těch rodin, které na bydlení nedosáhnou, protože nebudou mít ani na nájem, ani na energie.

Česko je s naprosto převládajícím podílem vlastnického bydlení nad nájemním v Evropě unikátní. Bude i zde docházet k podobné kulturní obměně?

Je to v zásadě tak, jak říkáte. Byl to také jeden z důvodů, proč jsem po roce 2000 celý protrahovaný privatizační proces přece jenom začal brzdit. Nicméně pouze tam, kde jsem k tomu měl pravomoci.

Je za současnou situací bydlení i návazné infrastruktury faktor jakési politické krátkozrakosti?

Ano, nicméně politická krátkozrakost je společný jmenovatel celé Evropské unie současné doby i politických reprezentací národních států, stejně jako mnoha samospráv. V tomto ohledu nejsme ničím výjimeční. Samozřejmě čtyři roky pro komunálního politika jsou hrozně málo. Když si vzpomenu na proces výrazné politické i osobnostně-manažerské proměny Adriany Krnáčové... Ona ztratila rok zbytečnou kritikou svých předchůdců, druhý rok trávila pokusy začít něco dělat, ale narážela na jeden problém za druhým. Včetně hlouposti politických soupeřů. Potýkala se s výzvou, jak řídit tak složitý a vlastně rigidní organismus, jako je hlavní město Praha. Třetí rok se začala hádat se

obchodníky. Rozhodně ne ty, kteří se pohybují za hranicí zákona. Větší pochopení bych měl pro ty, kteří jen využívají příležitosti, i když říkám, že nejsem reprezentantem toho nejliberálnějšího křídla, které říká: „Férovost, neférovost, obchod je obchod.“ V tom nejliberálnějším ekonomickém nastavení rozhoduje trh a toho já jsem velkým příznivcem. Zároveň si ale uvědomuji, že v tržní situaci, která je současnou realitou, se dostáváme – nejen kvůli válce, inflaci i hlouposti státu, který tiskne peníze, nehledě na to, co to přinese – do dramatické ekonomické krize.

Bude skutečně tato krize tak dramatická?

Jsem přesvědčen, že jsme se zdaleka ještě nedotkli dna, teprve to přijde, a ta dramatičnost je zřejmá, což neodráží jen výše cen pohonných hmot. Mohu se zbláznit, když se dívám na naše energetické giganty, kteří ve svých výročních zprávách hlásí obrovské zisky ve srovnání s předchozím fiskálním rokem. Stejně tak když se dívám na náš bankovní sektor, aniž bych měl snahu sahat do morálky jeho fungování, na chování, které by se spíše mohlo nazvat „vydíráním“.

Na druhou stranu neříkám: „Pojďme zregulovat celý bankovní či energetický sektor.“ Je ale zřejmé, že i oni se v dnešní realitě musí chovat

svými kolegy, partnery, ať už vnitrostranickými, či koaličními, a narazila na limity politické strategie a taktiky. Teprve v té době formulovala vizi, která nebyla krátkozraká. A až čtvrtý rok se jí začalo dařit tuto vizi částečně naplňovat. Vzápětí přišly volby a konec mandátu.

Za čtyři roky toho zvládnete strašně málo, navíc nemalá část problémů, na něž narážíte, je způsobena evropskou judikaturou/legislativou. Je velmi obtížné něco ve městě postavit. Tím spíš pokud jde o náročný infrastrukturní projekt, jako je městský okruh či výstavba tunelových komplexů či nových tras metra. I s ohledem na administrativu, byrokratickou zátěž, dopady na životní prostředí atd. Získat povolení na úrovni EIA, připravit dokumentaci, přesvědčit DOSSy (dotčené orgány státní správy, pozn. red.), že je takový projekt pro město důležitý, včetně politických soupeřů, je strašně náročný proces. To pomalu v dnešní době není možné zvládnout ani za čtyři roky.

Ale vám se povedlo vybudovat řadu projektů, včetně zahájení stavby tunelového komplexu Blanka, ne?

Já měl to štěstí, že jsem to za čtyři roky zvládl. Mementem pro mě byla katastrofální a vlastně děsivá situace po povodních v roce 2002, kdy jsem se právě stal primátorem. Pro město to byla dramatická krvácející rána, na druhou stranu přinesla i pozitiva – změnila systém řízení, umožnila mi být autoritativnější, a také zrychlila byrokratické procesy.

Takže já měl vlastně v tomto ohledu štěstí, ale přesto jsem strávil čtyři roky přípravou a další čtyři roky se silným politickým mandátem jsme mohli stavět, což byla práce celého zastupitelstva. Tehdy jsme se s opozicí dokázali na čtyřech pětinách věcí shodnout a zbytek bylo to, čím se vůči nám mohla vymezovat. Vzpomínám na tento čas s velkou láskou, protože takto si

Přál bych si, aby došlo k restrukturalizaci městského rozpočtu. Velkou část běžných výdajů města lze ušetřit a zainvestovat do rozvoje.

představuji zodpovědné vládnutí. Nevymýšlí se nějaké nesmysly, ale vnímá se to, co je potřeba pro růst města. Často se o mně říkalo, že válčuji kolegy nebo opozici, ale v realitě života jsem to nemusel dělat zas tak často.

Proč? Měl jste i v tomhle štěstí?

Jednoduše proto, že kolegové, i ti opoziční, byli natolik osvícení nebo zralí v tom, že věděli, co je potřeba dělat a kde není třeba se s koaličním politickým vedením města hádat. Ano, vznikla debata kolem ceny Blanky, ale každá takováto infrastrukturní stavba, tím spíš, když prochází historickým jádrem výjimečného města jako je Praha. Sotva pár desítek metrů od původního barokního opevnění, v terénu, kde jsme ani často nevěděli, jaké sítě pod povrchem země vedou. Mnoho vícenákladů byla přání starostů dotčených městských částí, která jsem považoval za zcela legitimní. Když už se jednou kope, tak s vizí a rozumem, co všechno nová infrastruktura nabízí pro základní vybavenost a funkce moderní metropole. Blanka běží pár set metrů od Pražského hradu, vyvolává debatu. Samozřejmě řada událostí kolem Blanky, které ji zdražovaly, vznikla lidským přičiněním, tak je to vždy. Ale řada byla dána také objektivní realitou, která se nedala předvídat.

Jsou současní politici méně osvícení?

Bylo by snadné s tím souhlasit, na druhou stranu je třeba připustit, že se změnila doba, priority, změnil se způsob vládnutí, změnil se zákony i evropská legislativa, vše je zase o něco složitější. Politici jsou méně odvážní, nerostou nám vizionáři, a pokud by měli šanci vyrůst – nedostanou druhou příležitost. Navíc vznikají zákony, které chytrým a vizionářsky strukturovaným lidem brání v tom, vstoupit do politiky. Kolikrát si říkají, pokusím se něco postavit a odměnou mi bude hrozba kriminalizace anebo mě budou popotahovat po soudech, v médiích a dehonestují mě natolik, že mi to zkazí život. I já jsem si něco takového prožil.

Někdo může namítnout, copak si za to nemůžete? A já na to říkám, ale samozřejmě že za to můžu, za vše, co jsem udělal. Za každé rozhodnutí, jež jsem udělal, nesu zodpovědnost. Ale kdo je tak dokonalý, že nedělá chyby? Kdo nic nedělá, nic nezkazí... Je smutnou realitou, že dnes se lidé bojí vstoupit do politiky. A pokud do ní vstupují a uspějí, tak se bojí jít s odvážnými projekty na trh, protože je pro ně jednodušší mít jen teplá křesílka s dobrými mzdami a krásnými odměnami, ale nemusí nic rozhodovat. Doba se dramaticky změnila.

Udělejme čáru za minulostí a podívejme se dopředu. Jaká je vaše představa, vize?

Osobně bych Praze přál, aby příští primátor bez ohledu na stranickou příslušnost byl především odvážný vizionář, který se nebude bát. Uplynulých 12 let bání se je pro Prahu mementem, nic se nepostavilo, život města se zastavil. Akorát se násobně prodražilo financování veřejné správy. V době, kdy jsem byl ve funkci v roce 2010, tak běžné výdaje – tedy to, co město projí na úrovni správy svých institucí a úředníků – se pohybovaly kolem 29 miliard korun. Dnes je to více než dvojnásobek, kolem 60 miliard korun. Srovnajte to s náklady na Blanku, které představovaly přes 30 miliard korun. To také znamená, že dnešní úředníci města a jeho politická reprezentace „prožerou“ každý rok

pavel bém

jeden tunel Blanka. Chápete to? Od roku 2010 jich tu mohlo být deset.

Ještě něco byste v tomto směru Praze přál?

Budoucí primátor se nesmí bát konat. V okamžiku rozhodnutí kandidovat na sebe musí vzít riziko, že na něj budou podávat jeho nepřátelé, oponenti, možná i dokonce soupeřníci ve vlastní straně či koalici trestní oznámení.

Budoucí primátor musí mít odvahu otevřeně mluvit o problémech města. Musí je objektivně popsat a musí je začít řešit. Nejhorší variantou, která nás může potkat, je, že nám příští politické vedení města nabídne prázdný a nicneřekající dokument programového prohlášení. A pak se bude čtyři roky v médiích natrásnat, populisticky „tancovat“ a nic užitečného nedělat.

Hrozně bych si také přál, aby došlo k zásadní – i s ohledem na dramatickou krizi, jež nás zastihla a ještě zastihne – restrukturalizaci městského rozpočtu. Tak, aby už ten první, který se bude schvalovat letos na podzim, případně na jaře roku příštího, byl rozpočtem rozumným. Rozhodně si troufnu tvrdit, že významnou část běžných výdajů města lze ušetřit a zainvestovat do rozvoje města, jeho infrastruktury a bydlení, energetiky a dalších prioritních oblastí.

A bez politických vizí?

Přál bych si, aby se konečně začalo zase něco dít. Aby město začalo svobodněji dýchat. Aby se jen nežvanilo a neudávalo, aby se jen nevytvářely projekty pro projekty. Aby se dělo opravdu to, co lidé potřebují. Aby se konečně začalo brát vážně, že ve městě žijí lidé z masa a kostí, kteří mají reálné potřeby, a také problémy. Přejí Praze ty, kteří budou pokračovat ve výstavbě elementární městské infrastruktury, která je pro život moderní metropole klíčová. Přejí Praze šanci na restart.



Praha není nafukovací,
neměla by se bát
stavět do výšky

P

klára dostálová

ekonomka, poslankyně,
předsedkyně výboru pro
veřejnou správu a regionální
rozvoj PSP ČR, zastupitelka
Královéhradeckého kraje,
bývalá ministryně pro místní
rozvoj (2017–2021)

26/27

Pokud byste měla definovat zásadní momenty, které ovlivnily stav bydlení, respektive výstavby v Česku i kontextu hlavního města Prahy, jaké by to byly?

Vezmu to zeširoka, protože když se bavíme o bydlení v Praze, je to jiný problém, než když mluvíme o bydlení v celé České republice. Jsme skutečnou raritou v rámci Evropy, což je pozůstatek (post)komunistické doby, že je u nás 80 procent vlastnického bydlení a jen 20 procent bydlení nájemního. Máme možnosti státu, jak pomoci lidem, ale jde zejména o programy pro obce, které se ze zákona o obcích mají starat o bydlení. Programy jsou orientovány jak na vlastnické, nájemní, tak i družstevní bydlení.

A v kontextu ohlédnutí za situací s bydlením v hlavním městě?

Praha má obrovský problém, protože nemá schválený nový metropolitní plán, a v tom je nejzakopanější pes. Metropolitní plán měl být schválen původně už někdy v roce 2012, ale pořád se to posouvá, nový termín je teď myslím rok 2028. To samozřejmě není nic dobrého, protože bydlení měla metropole nějakým způsobem intenzivně řešit už dávno.

Co by mohlo pomoci, je, že s novým stavebním zákonem se zruší i stavební uzávěry, které jsou samozřejmě také letité, asi 20 let zpátky. Ale Rada hl. m. Prahy může zasednout a prohlásit, že stavební uzávěry na nějakém území trvají, a může je vyhlásit znovu. Zatím se to ale v nějakém masivním měřítku neděje, což je



samozřejmě signál zejména pro developerské společnosti, aby začaly s Prahou jednat. V novém stavebním zákoně mají developeři i plánovací smlouvy, což je jedna z věcí, která by městu měla hodně pomoci. Na začátku se legálně vydefinuje, co, komu a za co, ale právně je to opřeno o nový stavební zákon. Někdo se také bude muset zamyslet nad tím, jak moc může být Praha „nafukovací“.

Není to vlastně důsledek minulosti, že 30 let po revoluci stále něco doháníme?

Myslím si, že částečně ano, pořád jsou v nás zakotvené nějaké principy. Když se člověka zeptáte, co by chtěl, aby byl naplněn jeho život, mezi prvními vám řekne, že chce vlastnit nějakou nemovitost. To musíme překonat.

Proč v západních zemích funguje, že lidé bydlí v nájemním bydlení? Protože je dostupné všude, když změní práci, vezmou dva kufry, přestěhují se za prací a okamžitě najdou adekvátní bydlení. U nás to vůbec nepřipadá v úvahu a musíme s tím takto počítat. Češi, když si někde postaví dům, tak tam takzvané zakoření. Na druhou stranu vždycky říkám, že jsme velmi malá země a případné dojíždění za prací 100 kilometrů není ve světě nic výjimečného.

Je k tomu potřebná dopravní infrastruktura?

Musíme ji mít, bez ní se neobejdeme. V zahraničí lidé dojíždí i 200 kilometrů, ale mají veškerou infrastrukturu pro dojezd za prací uzpůsobenou. Češi k tomu postupnými krůčky musí dospět. Lidé mohou bydlet třeba i v Kladně nebo Karlových Varech, když bude dálniční síť, lidé nepojedou čtyři hodiny, ale hodinu a čtvrt. Budou si zvykat, že nebudou za pět minut v bačkorách v práci, ale za práci pojedou hodinu. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že ze Staroměstského náměstí na Jižní

Když v západních zemích lidé změní práci, vezmou kufry a okamžitě najdou adekvátní bydlení. U nás to nepřipadá v úvahu, musíme s tím počítat.

Město to trvá stejně dlouho jako do Hořic v Podkrkonoší, odkud pocházím. Pražané stojí v zácpách, ale já jedu po dálnici furt.

Nemyslím si však, že lidé ihned opustí svoje „majetnické chování“, kdy musí něco vlastnit, aby zabezpečili své děti. Když komunikuji s lidmi v rámci republiky, zjišťuji, že je strašně moc dvougeneračních nemovitostí. Některé nástroje státu nemusí být mnohamiliardové, stačí pár stovek tisíc dát lidem, aby si vybudovali vlastní vchody u vícegeneračních domů. V ten moment máte i na venkově a v menších městech větší přístup k bydlení jako takovému.

Bude se měnit přístup k nájemnímu, vlastnickému bydlení i v rámci generační obměny?

Ano, ale musíme mít dostatek nájemního bydlení. Pokud bude člověk za 2+kk, 3+kk platit 13 tisíc, ale za hypotéku by platil 21 tisíc, půjde do nájmu. Ale pokud ten nájem stojí taky 21 tisíc jako hypotéka, tak proč by to dělal? Je nutné tlačit na developery, aby nestavěli jen

pro vlastnické účely. Na Západě je vlastnictví nemovitosti úplně jinak zdaněné, je to opravdu pro majetnější lidi. Jinak normální lidé, střední třída, mladí lidé, žijí v nájmu. U nás to je něco jiného, máme zakódováno, že něco vlastnit je základ životního úspěchu, musí se to změnit, to je základ.

Budou se tedy u nás rozrůstat možnosti nájemního bydlení nebo družstevního?

Bohužel stále neumíme nabídnout nájemní bydlení za relativně dobrou cenu. Navíc nedostatek bytů je patrný i v této oblasti, ale již několik developerských projektů je koncipováno jako nájemních. A vzhledem k vyšší hypotečních sazeb bude pro lidi dostupnější pronájem. Obdobný trend se myslím bude rozšiřovat i u družstev. Navíc na tento typ bydlení si mladí lidé mohou od státu výhodně půjčit, dříve to bylo s úrokem 1 %, dnes je to asi 3,4 %. Výhodou je, že mladí lidé, kteří samozřejmě nemají na to, složit kauci jako u hypoték, získávají družstevní podíl, který postupně splácejí.

Ale alfa a omega je v tom, stavět. Malé obce s tím problém nemají, bytů spoustu ploch už prodaly. Osobně jsem s obcemi doladovála program Výstavba pro obce, povolili jsme nástavby, přístavby a podobně. Ale je třeba říci, že zodpovědnost za bytovou politiku nesou obce a stát jim k tomu dává různé nástroje, ať už finanční, či legislativní.

Ty se ale zaměřují hlavně na sociální bydlení, ne?

Opakovaně říkám, přestaňte používat sloví „sociální bydlení“, protože na malých obcích to evokuje, že jde o nepřízpůsobivé občany, které tam nikdo nechce. Když do normálně žijící čtvrti dáte jednu problémovou rodinu, je to pro řadu lidí velký problém. Bavme se o nízkopříjmových skupinách, což jsou lidé třeba do úrovně průměrné mzdy, to je zcela jiný pohled. Lidé si pod tím představí třeba učitelky z mateřské školky, prodavačky

klára dostálová —

a podobně. Vždycky jsem říkala, že zákon o sociálním bydlení je pětiprocentní množina všech problémů. Musí se tady řešit zákon o dostupném bydlení pro všechny věkové skupiny a kategorie.

Dá se říci, že situace s bydlením v některých městech funguje lépe než v Praze?

Když srovnáme třeba Prahu a Ostravu, má Ostrava spoustu obecního bytového fondu. Je nutno říci, že v divokých 90. letech došlo ve většině měst a obcí ke zprivatizování obecního bytového fondu. Obce a města prodala přes 600 tisíc bytů a ty jim teď chybí. Obecní byty tak obce víceméně nemají, i když by je potřebovaly třeba v kritických případech, jako je domácí násilí. Zmíněná Ostrava má mnoho bytů po hornické činnosti, mají přemíru obecního bydlení, ale je to spíše o přestavbě bytového fondu, než že by stavěli. Praha má oproti tomu minimum volných bytů, obecní bytový fond zde prakticky neexistuje.

Prosazovala jste novelu stavebního zákona, která se ovšem upravuje a upravuje...

Je to hrozná škoda. Nový stavební zákon reaguje na všechny problémy současné praxe, ale hlavně zaručuje lhůty, je škoda, že se u něj politikaři. Nemohli jsme jít postupnou evolucí, stavební zákon byl snad šestadvacetkrát novelizován, ale ke zlepšení to nevedlo. Muselo se začít na zelené louce. Mně se říkalo, že stavební zákon dělám VIP na míru pro podnikatele, aby se stavělo, současná vláda to zase dělá VIP pro obce. Například na Slovensku obec sama sobě nemůže povolovat projekty, protože to je střet zájmů.

Z mého pohledu jsme místo toho, abychom zrychlili, zařadili zpátečku. Každopádně nový



stavební zákon, pokud bude v určitých man-tinelech a projde, odstraní ten stav, abychom tady běhali a čekali na vyjádření několika úřadů. Stavební povolení by mělo být do roka hotové, včetně odvolání a přezkumů. Bohužel v nové verzi není určeno, jak lhůty vymáhat, pokud to zůstane na obcích, úředník dál zůstane nezastupitelný. Třeba přijde covid, v kanceláři vyvěsí „pro nemoc zavřeno“ a lhůta přitom běží dál. Kdežto my jsme to měli vymyšlené tak, aby jiný úředník z jiného úřadu mohl převzít takto narušenou agendu a řízení mohlo pokračovat. Bohužel ze současné verze tohle bylo vyhozeno, takže všechny principy, aby se došlo ke zrychlení, jsou pryč.

Není riziko u tzv. „jednoho razítka“, že když si úředník postaví hlavu a něco nebude chtít povolit, nezrealizuje se to, ani to nepůjde obejít?

Ne, jedno razítko je myšleno tak, že všechny dotčené orgány dávají svoje vyjádření, řídí se svými složkovými zákony, ale jsou integrované pod stavební úřad tak, aby hledaly řešení pro investora a stavebníka. Pokud by udělal něco v rozporu se zákonem, ponese za to zodpovědnost, ale nemusí tam být kulaté razítko. On dá vyjádření pro to jedno razítko stavebního úřadu. Samozřejmě jsou tam všechny opravné prostředky, odvolání, soud a podobně. V našem původním zákoně to bylo domyšleno do detailu, že pokud oni nekonají v té lhůtě, agendu přebírá nadřízený úřad, který musí žádost dokončit. Tohle všechno padlo, lhůty nejsou vymahatelné, nic se neděje, ve správním řádu nejsou ani žádné sankce, takže když se rok nic nestane, úředník je nepostižitelný, žádné pokuty, nic.

Máte třeba nějaké informace od developerů, že vyčkávají s projekty, dokud nebude jasno? Mám pocit, že nejistota na trhu je...

Metropolitní plán
není, nový stavební
zákon zatím také ne.
Praha je jen určité
ohraničené území.
Pokud má ambice,
musí především říct,
kde bude stavět.

Jsou velmi zoufalí, protože říkají, že vůbec nevědí, jak mají projektovat. Jestli tedy mají chystat 12 spisů, pro hygienu, pro požárníky atd., přičemž každému se to trochu přibarví a až u kolaudace se zjistí, jak to je. Svoji roli hraje i finanční stránka, pro developery to znamená obrovské investice. Obávám se, že se teď vše pozdrží a všichni budou čekat, jaký nový stavební zákon vlastně bude.

Když se tedy znovu podíváme na situaci s bydlením v Praze, jakou vidíte v tuto chvíli perspektivu?

Město se musí více zapojit, musí se bavit veřejný sektor s tím soukromým. Pozemky jsou dnes už zprivatizované, vlastní je konkrétní developerské společnosti, které by na nich měly stavět, ale mnoho pozemků vlastní třeba i stát nebo město. Věřím, že se tím rozjede i model nájemního bydlení nebo i obecních bytů, které si město či stát pronajme od developera. Stát by vlastně platil za službu, ale zároveň by disponoval bytovým fondem,

což považuji za výhodné. Na jedné straně by stát zaplatil developerovi roční částku, ale příjmy z pronájmu by šly už státu. Nemělo by tady ale vzniknout nové OPBH (okresní/obvodní podnik bytového hospodářství, pozn. red.), ale normálně fungující vztah mezi státním a soukromým sektorem.

Podobné projekty jsou třeba v Německu nebo Nizozemsku běžné...

Přesně tak, v těchto zemích je běžné, že stát nebo obec do projektu poskytne pozemky, soukromý developer postaví domy s byty, ale v podstatě jde o nájemní bydlení, které stát či obec celé ovládá. Říká, kdo tam bude bydlet, jak dlouho. A přitom nic nepostaví a ve formě nájmu celé stavby developerovi postupně projekt obec zaplatí ve splátkách, aniž by to pro ni bylo riskantní, nemusí jít do úvěru.

Pojďme k budoucnosti, jaká je vaše vize rozvoje pražského bydlení?

Jak jsem řekla, jsem zvědavá na to, jakým směrem se bude ubírat metropolitní plán. Určitě je nutné využít průmyslové zóny a brownfieldy, které se dají revitalizovat pro účely bydlení, ale to nebude stačit. Praha by měla začít uvažovat i o nějaké konkrétní strategii vysokopatrových budov, nevím, jestli takovou oblastí má být Pankrác a dál, nebo jiná lokalita. Když se ale podívám na jiné světové metropole, všude jsou vysokopodlažní budovy s malými byty, 2+kk, maximálně 3+kk. Tohle Praha bude nutně potřebovat.

Během posledních let se začaly využívat prostory vnitřní Prahy, smíchovské nádraží, Vysočany, Žižkov i další...

Na jedné straně dobře, že se zde staví, ale pro vyšší budovy nepřipadají v úvahu. Jde o lokality blízké středu města, které jsou vázané Unescem, ale na okraji Prahy vznikat mohou, tam tomu nic nebrání. Zmíněným lokalitám pomohlo i odstranění stavebních uzávěr, viz třeba i oblast Bubny-Zátory.

klára dostálová —

Je podle vás reálné, že se postaví 150 tisíc nových bytů, o kterých se hovoří v souvislosti s novým metropolitním plánem? Případně se hovoří o tom, že by ze současných 1,3 milionu lidí mohl jejich počet vyrůst až na 2 miliony...

Je otázka, kolik máte k dispozici lokalit, je vidět určitý rozvoj, ale v rámci celé republiky se staví ročně asi 90 tisíc bytů, tak nevím, jestli Praha k tomuto počtu dospěje. Navíc se vracím k tomu, co jsem již říkala, developeri čekají, podle jakého zákona mají své stavby projektovat. Metropolitní plán není, nový stavební zákon zatím také ne. Praha je jen určité ohraničené území. Když má ambice, musí především říct, kde bude stavět.

Jaká je tedy vaše vize pražského bydlení 2033?

Určitě bych podpořila, aby se tady více rozjelo družstevní bydlení. Nemyslím si totiž, že Praha je schopná rychle přejít od vlastnického k nájemnímu bydlení. Družstevní bydlení je něco mezi a mohlo by být pro lidi zajímavé. Musí se ale vyčlenit lokality, kde Praha bude ochotná vložit do tohoto typu bydlení pozemky.

Do budoucna se také bude muset zamyslet nad tím, pokud v Praze budou chtít bydlet dva miliony lidí, kde všichni ti lidé budou bydlet. Doufám, že se v novém metropolitním plánu počítá s výškovými budovami. Všechno je jednatelné, ale honí se tu mnoho zájců najednou. Jen stavební zákon bytovou politiku nevyřeší, musí se hledat více cest.



Bez moderních
technologií
jako fotovoltaika
se Praha neobejde

n

Michal Fišer

konzultant, zastupitel Prahy 8,
ředitel úseku obnovitelných
energií společnosti
Technologie HMP, bývalý
generální ředitel společnosti
Operátor ICT (2016–2022)

36/37

Nedávných 10–15 let ovlivňovala stav bydlení a nejen jeho v Praze řada momentů, jaký považujete za klíčový?

Asi nebudu říkat nic nového, ale považuji za podstatné zmínit skutečnost, že cena nemovitostí se za posledních 10 let v podstatě zdvojnásobila. Fakt, že panelákový byt 3+kk stojí stejně jako malá vila v Itálii nebo přímořský apartmán někde ve Španělsku či Chorvatsku, o něčem vypovídá. K tomu se nyní přidává dnešní „hypoteční krize“, kdy hypotéky s úroky sedm procent činí bydlení pro střední třídu de facto nedostupné.

I v kontextu vašeho působení na Praze 8?

I zde došlo k obrovskému zdražení, ať už v rámci širšího centra Karlína, které je po povodních výrazně zrevitalizováno a je považováno za jednu z těch „high“ čtvrtí v Praze, nebo i třeba Libně. Zároveň je třeba si uvědomit, že součástí městské části Praha 8 jsou i sídliště Ďáblice, Čimice, Bohnice, tvořená významně panelákovou zástavbou. Ta jsou historicky podle mě dobře vybudovaná, je tam mnoho parků, zeleně, drží si atraktivitu pro střední nebo nižší střední třídu. Co je důležité podotknout, je fakt, že Praha 8 poměrně úspěšně čelí zahušťování sídlišť, čímž si pořád drží svou atraktivitu. Ale i tyto lokality se stávají cenově nedostupnější, i když přes růst cen zde nejsou ceny za metr čtvereční tak horetní.

Největší developerská oblast v naší části je v současnosti oblast tzv. Rohanského ostrova a okolí metra Invalidovna. Když tam člověk projíždí, vidí spoustu nových domů a budov a současně vnímá významně se měnící charakter této oblasti. To považuji za pozitivní stav, který přispívá ke zvýšení množství bytů v Praze.



Šla podle vás ruku v ruce s růstem cen vzhůru i kvalita bydlení a infrastruktury?

To je individuální. Některé lokality byly zdevlopované městskou částí, třeba okolí obchodních center Krakov a Ládví, kde došlo k dílčím rekonstrukcím veřejných prostor. V některých případech došlo k úspěšné spolupráci s komerční sférou a zlepšení veřejného prostoru. V Ládví byl prostor kulturního domu poskytnut k dlouhodobému pronájmu soukromému vlastníkovu pivovaru Cobolis a ten ze „zaplivané čtyřky“ udělal skvěle fungující a oblíbené restaurační zařízení.

Naopak jako prohru vnímám lokalitu u zastávky Štěpničná. Tamní obchodní centrum, které vlastní přední český developer, neprošlo změnou k lepšímu. Developer tam měl záměr, proti němuž se zvedla v rámci sídlíště vlna odporu, takže k jeho uskutečnění nedošlo. Dnes jde o polorozpadlý objekt, který v zásadě živoří, tj. zde se spolupráce se soukromým sektorem nepodařila.

Vidíte nějaká další negativa pražského vývoje?

V obecné rovině mě trochu mrzí, že Praha dlouhodobě směřovala spíš k tomu, aby se roztahovala do šířky, byť se mohlo jít do výšky. Je tady spousta lokalit, které mohou jít nahoru, ale stále se tu drží výškové limity. I to je podle mě příčinou omezené nabídky bytů, které se tu realizují, a ve finále to zvyšuje jejich ceny. Je správné, že se zastavují brownfieldy, ale někdy mi přijde, že to je zase na úkor zeleně, která by tam mohla být. Pokud budou budovy růst do výšky, zbudě dole logicky více prostoru pro zeleň. A za limitující považuji i rozvoj dopravní infrastruktury, který v Praze snižuje komfort bydlení.

Máte zkušenost s bydlením v panelácích, které odborníci považují za časovanou bombu z hlediska životnosti...

Máte pravdu, že panelové domy jsou v mnoha případech už za svou původní projektovanou

Část lidí bude přirozeně inklinovat k tomu, aby si připlatila za lepší službu, ať už je to v oblasti parkování, nebo úklidu.

životností. Ale stále stojí, neboť dochází k průběžnému renovování. Zatím to tedy na velký exodus či bourání panelových domů nevypadá. Otázka je, co s nimi bude, až dojdou k nějaké ultimátní životnosti. Myslím si, že se to vyřeší podobně jako v minulosti. Domy prostě budou dožívat a lidé si budou muset hledat alternativní bydlení, případně je nahradí nějaké jiné bydlení. Ale v současné době se objekty udržují, opravují střechy, zateplují se, to bydlení tam není špatné.

Nejsou však problémem pro obyvatele paneláků parkovací stání? Přece jen aut výrazně přibýlo...

Rozhodně, dnes má auto mnohem více lidí, než pro kolik byla původní parkoviště plánována. Na druhou stranu lidé si ještě nezvykli za tuto službu platit. Dám vám konkrétní příklad, bydleli jsme v ulici Famulíkova, kde na konci panelového domu stojí asi 20 let parkovací dům. Ten je však poloprázdný, protože stání v něm je zpoplatněné, poskytuje střechu pro auto, bezpečnostní hlídání atd. A vedle toho je nehlídané stání před domem venku, kde se velmi složitě hledá místo. Lidé nadávají, že nemají kde zaparkovat, přitom v tom parkovacím domě místo bylo.

Pokud by služba byla zpoplatněna třeba jen malou, symbolickou částkou, mohla by být funkční, přinášet přidanou hodnotu a být

dlouhodobě udržitelná. Ve finále není vlastně nic zadarmo, i parkování venku nakonec něco stojí, protože musíte komunikace udržovat, čistit. Je to něco, co by se mělo řešit, stejně jako město třeba řeší dostatečnou péči o zeleň.

Bude se podle vás měnit i úhel pohledu lidí, že časem budou ochotni za služby typu parkovacího domu platit v širší míře? Dojde k přirozené evoluci?

Myslím si, že bude muset. Základní úroveň služby by se asi měla zachovat zdarma. Ale měli bychom lidem nabízet alternativy. Některá část bude přirozeně inklinovat k tomu, aby si připlatila za lepší službu, ať už je to v oblasti parkování, nebo úklidu. Tak jako si lidé rádi zaplatí za lepší bydlení, měli by si být schopni zaplatit i za lepší službu.

Na druhou stranu Praha je vlastně obrovský „pracovní magnet“, dojíždí sem za prací velké množství lidí. Kde vidíte řešení?

Řešením pro tzv. „commuters“, tj. občany, co dojíždějí do Prahy ze Středočeského kraje, jsou P+R parkoviště na komunikačních uzlech. Lidé by se měli zdržet v prstenci kolem Prahy, aby do města nezajížděli. Jakékoliv auto, které zastavíte před jeho branami, ulehčí dopravní situaci a parkování ve městě jako takovém. Když jsem byl ve vedení městské společnosti Operátor ICT, zabývali jsme se tím, jak třeba navigovat přijíždějící na parkovací místo na P+R parkovištích tak, aby zaparkovali na okraji Prahy a přestoupili do metra. Za ideální řešení pak považuji, aby po zaparkování dostali v ceně parkovného i lístek na MHD, aby si dojeli do Prahy, vyřídili si, co potřebují, a pak se zase MHD vrátili zpět na P+R parkoviště. Pozitivně vnímám i aktivní snahu Prahy podporovat výstavbu P+R parkovišť na vlakových zastávkách ve Středočeském kraji.

Jak tedy přesvědčit tyto lidi, aby autem skutečně do Prahy nezajížděli?

Je to v gesci politiky města, jestli za to chce vybírat peníze, nebo tam lidi skutečně spíš



zadržet a nezhoršovat dopravní situaci pro své občany. Extra bych netlačil na to zpoplatňování, spíš bych lidi motivoval. Třeba tím, že si koupí celodenní parkování za 40 Kč a budou v tom mít hodinu cestování MHD zdarma. Tak, aby si vlastně vyhodnotili, že se jim vyplatí tam zaparkovat. Město na tom, že bude vybírat na P+R parkovištích větší peníze, asi nezbohatne, ale naopak může pomoci dopravní situaci a zlepšit komfort pro své obyvatele.

Nyní máte na starost zavádění obnovitelných zdrojů v hlavním městě Praze, je toto budoucnost provozu Prahy?

Ano, je to velké a poslední měsíce velmi žádané téma, konkrétně v mém případě jde o výstavbu fotovoltaických elektráren na střechách domů. Současně se také zabývám výstavbou elektronabíjecích stanic na sloupech veřejného osvětlení pro nabíjení elektroaut. Obojí jsou dlouhodobě požadované trendy rozvoje městské energetiky.

V prvním případě jde o snižování závislosti na externích zdrojích, o soběstačnost městských budov a snížení jejich spotřeby. V druhém případě jde o systémové budování dobíjecí infrastruktury. Nikdo navíc asi nezabrání tomu, aby v ulicích jezdilo čím dál více elektromobilů, proto je nutné vybudovat v uličním prostředí potřebné zdroje dobíjení. Je to poměrně složitá věc, protože musíte zajistit určitý příkon a bezpečnost takové sítě, ale právě síť veřejného osvětlení nabízí optimální využití.

Pojďme se tedy podívat na Prahu do budoucna, jak se bude vyvíjet bydlení a situace kolem něj?

Rozhodně pocítíme následky vysokých úrokových sazeb, což se projeví i růstem zájmu o nájemní bydlení. Když si vezmete kteroukoliv zemi, kde jsou vyšší úrokové sazby hypoték, je tam vždycky vyšší podíl nájemního bydlení

Úlohou moderních
technologií a měření
je i hledání řešení,
zda lze stávající
zdroje inovovat
nebo vyměnit, aby
se zlepšila spotřeba
a snížila ekonomická
náročnost.

a současně jsou i ty nájemní vyšší v porovnání k hodnotě pronajímané nemovitosti.

Nemyslím si, že budou ceny nemovitostí v Praze růst tak raketově, jako rostly posledních pět let. Poptávka se sníží, což nabídka bude muset nějakým způsobem reflektovat. Ale nemyslím si, že nemovitosti budou zlevňovat. Samo město by pak mělo lépe vyjednávat s developery. Ať už jde o plánovanou výstavbu tzv. obecních bytů, to město prostě nikdy umět nebude, nebo vyjednávání kontribuce nad investicemi do veřejného prostoru.

Nicméně město by mělo nějakým způsobem budovat bytový fond, o který přišlo v rámci privatizace, ne?

Ať ho buduje, ale ať ho nestaví. Město musí pochopitelně mít nějakou sociální roli, kdy některým skupinám dokáže poskytnout po nějakou dobu ubytování. Ať už to jsou sociálně slabí, nebo jiné potřebné skupiny, jako třeba učitelé. Souhlasím s tím, že bytový fond by asi město

mít mělo. Měl by být efektivně řízený, ale nemyslím si, že by ho město mělo stavět vlastními silami. Město také může skupovat podíly soukromých vlastníků na domech, kde již existuje podílové vlastnictví.

Měly by si tyto mantinely nastavovat samy městské části, nebo by to mělo vzniknout vlastně na bázi magistrátu?

Magistrát by určitě měl dávat doporučení, on těm městským částem tak, jak je to dnes nastavené, do toho nemůže moc mluvit. Prostě pokud městská část něco někde buduje a vyjadřuje se k tomu, tak ta městská část si to ve finále bude dělat, jak potřebuje ona. Vzhledem k současné legislativě má magistrát limitní možnosti, pokud to nějak nekofinancuje nebo si nenajde jiný způsob, jak tu městskou část do toho „dotlačit“. To znamená, za mě spíš doporučení.

Magistrát nyní připravuje územní plán, jehož součástí jsou mj. urbanistické koncepce. Přinese i posun k lepšímu životnímu komfortu obyvatel metropole?

Musím říci, že metropolitní plán je na stole osm let a pořád nejsme u konce, je to nekonečný příběh. Praha je v provizorním režimu už takovouto dobu a vynakládá obrovské prostředky na to, aby se metropolitní plán dokončil. Stojí jí to každoročně iks stovek milionů korun a pořád to není hotové.

Lidé, kteří jsou za to zodpovědní, by podle mě měli už najít odvahu bouchnout do stolu a plán zfinalizovat. Aby už byl v reálu plán a jasná pravidla, podle kterých se tady bude stavět. Doufám tedy, že vznikne už v co nejkratší době. Tohle musí být dokument, podle kterého se výstavba v Praze bude v příštích letech řídit, v tom makropohledu.

Z pohledu vaší profese dokáže město efektivně využívat moderní technologie?

Budu hovořit za svůj obor, rozhodně by mělo využívat technologie související s obnovitelnými energiemi. Např. na bytových domech, které má

michal fišer

město dnes ve vlastnictví, by mělo budovat fotovoltaické elektrárny. Pro posílení efektivity by mělo usilovat o co nejširší využití chytrých měřáků přímo v bytech. Možná že v souvislosti s omezenými dodávkami plynu z Ruska tohle bude velké téma pro následující zimu, budeme řešit efektivnější vytápění domů.

Také bude docházet k modernizaci zdrojů vytápění. Typicky třeba na Praze 8 je většina škol a školek vytápěna zdroji od Pražské teplárenské. Nedávno jsme si udělali analýzu, kolik městskou část toto vytápění stojí. A ze všech objektů městské části absolutně největší spotřebu mají školy a školky právě na vytápění, současně jsou ale ceny za vytápění tímto způsobem vyšší než za ostatní způsoby. Takže si myslím, že úlohou moderních technologií a moderního měření je i hledání řešení, zda některé stávající zdroje nelze inovovat nebo vyměnit, aby spotřeba a ekonomická náročnost pro vlastníka vycházely lépe.

Školy by také mohly být napájeny prostřednictvím solárních panelů, ne?

Mohly, ale u škol je problém, že přes léto jsou v podstatě zavřené, z tohoto úhlu pohledu jsou lepší například školky, které jsou často v provozu i přes prázdniny. Ale zase v měsících, kdy školy jedou, je možné uspořít poměrně dost prostředků. Je to i o nějaké změně legislativy, aby v měsících, kdy nejsou školy v provozu, ale mohou vyrábět, odkupní ceny do sítě dávaly větší smysl.

Jaké jsou tedy hlavní body vaší vize 2033?

Využijme moderní technologie a dohodněme se s developery a subjekty, které jsou schopné efektivně stavět, na tom, aby participovali na městské infrastruktuře. A stavme více do výšky.



Praha bude jednou
z nejatraktivnějších
lokalit na světě,
má pro to všechny
dispozice

K

lukáš kovanda

autor odborných publikací,
akademik, hlavní ekonom
Trinity Bank, člen Národní
ekonomické rady vlády,
socioekonomický analytik
při OSN

44/45

Když se ohlédnete zpět v horizontu 10–15 let, jaké byly podle vás klíčové momenty, které ovlivňovaly stav bydlení v Praze?

Praha trpí dlouhodobou nedostatečnou nabídkou bytů a nedostatečnou výstavbou nových nemovitostí a situace se kontinuálně zhoršuje. S postupným nárůstem kupní síly lidé postupně toužili mít jednu, dvě i tři nemovitosti. A s tím, jak narůstala poptávka, nabídka s ní nestačila držet krok a nůžky se v posledních 10 až 20 letech více rozevřely.

Když bychom se tedy měli podívat na situaci předtím, kdy byla stabilizovaná, bytů bylo dostatek, tak zas o tolik méně bytů se nestaví.

V minulém století se ještě na přelomu 80. a 90. let stavělo více bytů. Je pravda, že teď tuším v roce 2020 nebo 2021 jsme dokončili nejvíce bytů od dob socialismu. Takže socialismus je takovým benchmarkem, se kterým se srovnáváme. Na druhou stranu tehdy sice výstavba byla větší, ale lidé neměli takovou kupní sílu, takže nebyl takový tlak na to, aby jeden člověk mohl vlastnit více nemovitostí. Navíc tu nebyla taková poptávka cizinců. Vylidňování venkova neprobíhalo tak rychle jako teď. To jsou všechno faktory, které činí situaci před rokem 1989 a po něm obtížně srovnatelnou.

Nebyla porevoluční doba do přelomu tisíciletí ovlivněna tím, že poptávku v Praze výrazně uspokojovala privatizace městských bytů?

Privatizace přinesla obrovskou změnu vlastnictví, kdy byty, které do té doby byly v socialistickém majetku, přešly do soukromých rukou a tím se nemusela zvyšovat nabídka kapacit bydlení. Doba byla specifická v tom, že startovala tržní ekonomika. Ceny nemovitostí byly tehdy



mnohem nižší, než jsou dnes, takže spousta lidí se dostala k nemovitosti na dnešní poměry tzv. za hubičku, velice levně. Vzhledem k tehdejší kupní síle to ale zas tak levné nebylo. To se nám jeví až ve zpětném zrcátku.

Navíc poptávka byla obecně slabší kvůli tomu, že ekonomika nebyla rozvinutá. Dá se říci, že byla v porovnání s dneškem poměrně chudá. Ještě tu nesídlily zahraniční firmy, probíhala privatizace a ekonomika procházela transformací, což byly všechno náročné procesy. Už máme standardní tržní prostředí na rozdíl od 90. let.

Jaké faktory tedy ovlivňují bydlení u nás? I když Praha z tohoto vývoje asi vyčnívá, minimálně je cenově výrazně výše...

Faktor číslo jedna je omezená výstavba, jak už jsem zmínil, což do jisté míry souvisí i s neprůžnou legislativou, především nedostatečně efektivním stavebním zákonem. Počet razítek, kolik je potřeba mít v povolenacím stavebním řízení, vyjádření toho či onoho úřadu k tomu a tomu, aby se mohlo začít stavět. To všechno zpomaluje proces výstavby a omezuje pak nabídku, což přeneseně tlačí cenu nemovitostí nahoru. Omezená nabídka naráží na sílící poptávku, která je dána primárně – považuji to za fundamentální faktor – bohatnutím České republiky, tzn. růstem HDP na obyvatele. Toto bohatnutí je ideálně takové, že umožňuje konvergenci Česka k bohatším zemím EU, což je ale zase přeneseně důsledkem zásadního růstu cen nemovitostí. Na jedné straně konvergence, na druhé straně omezená nabídka, to jsou dlouhodobé faktory, které tlačí ceny nahoru. Navíc působí už řadu let, můžeme mluvit o desítkách let.

K těmto faktorům se připojují i další, které nemusí být tak trvalé povahy. Například momentální úrokové sazby, od kterých se odvíjí dostupnost hypoték. Čím vyšší úrokové sazby, tím hůře dostupné hypoteční úvěry, tím slabší

Reálně může být
nahodnocení
nemovitostí i 45 %.
Jsme v bublině, ale je
otázka, jestli splaskne.
Potřebujete něco,
co ji propíchne.

je poptávka po nemovitostech ze strany lidí, kteří si bez hypotéky nemovitost pořídit nemohou. Pak se projevují některé nárazové faktory, jako jsou ekonomické recese, krize, válka, globální finanční krize nebo pandemie, které vytváří určitý tlak na pokles cen nemovitostí, ale pak je otázka, jestli se ten tlak zhmotní v nějakém poklesu.

V době finanční krize před 14 lety k výraznému poklesu došlo...

Máte pravdu, ale během pandemické krize se neobjevil. Vysvětlení spočívá v tom, že vláda v roce 2020 nasypala do ekonomiky takové peníze, o kterých se v roce 2009 nikomu ani nesnilo. Tím vlastně umožnila udržet vysokou zaměstnanost, takže míra nezaměstnanosti nevzrostla a tím pádem neochabla poptávka po nemovitostech. V té době také Česká národní banka (ČNB) srazila základní úrokovou sazbu, což se projevilo i na poklesu hypotečních sazeb. Navíc centrální banka zrušila omezení při poskytování hypoték. To vše podpořilo poptávku po bydlení, a proto jsme v posledních dvou letech pozorovali vyšší

nárůst cen nemovitostí. My jsme si vlastně jakoby na dluh koupili zdražování nemovitostí. Sice bez toho dluhu bychom byli ve vážné krizi a rostla by míra nezaměstnanosti, ale ceny nemovitostí by určitě tolik nerostly.

Došlo působením zmíněných faktorů k přehřátí cen rezidenčního bydlení? Případně k potenciálnímu vzniku realitní bubliny?

Určitě, na trhu s nemovitostmi existuje bublina. Podle ČNB jsou nemovitosti nadhodnoceny zhruba o 40 procent. Ve skutečnosti to může být i o 45 procent, protože ČNB je hráč, který ovlivňuje psychologii trhu, a když už uvede odhad, tak ještě nepředkládá nejpesimističtější scénář, takže to nadhodnocení nemovitostí je ještě vyšší. Jsme v bublině, ale je otázka, jestli splaskne. Protože to, že máte bublinu, je jedna věc, ale potřebujete něco, co ji propíchne. Mysleli jsme, že to bude nezaměstnanost v době pandemie, ale ukázalo se, že ne, protože dluhem jsme vše přehlušili. V této době inflace a zároveň válečné krize je těžké určit další vývoj a kdy mohou nemovitosti zahučet dolů.

Podle vás tato realitní bublina splaskne, či ne?

To je velmi obtížné v tuto chvíli říci. Záleží na tom, jak se vyostří situace mezi EU a Ruskem. Pokud by došlo k vyhrocení a zastavení dodávek ruského plynu, pak si myslím, že dojde k tak tíživé ekonomické situaci, že by mohla přinést propíchnutí zmíněné realitní bubliny. A nejen to, přinesla by obrovský nárůst míry nezaměstnanosti, protože by přestal fungovat průmysl kvůli nedostatečnému zajištění energetických zdrojů. To by vytvořilo hořký scénář, který by možná byl na mnoho způsobů katastrofický, ale co se týče trhu s nemovitostmi, bylo by to tímto způsobem.

Když zůstaneme u ohlédnutí k finančnímu horizontu od finanční krize v roce 2008 po současnost, najdou se i pozitivní momenty, které ovlivnily trh s bydlením?

Myslím, že určitě bydlení nesmírně zkvalitnilo. To je až neuvěřitelné. Pokud si někdo

lukáš kovanda —

pamatuje, jak vypadaly nemovitosti, tak kvalita neskutečně stoupla. Sám jsem vyrůstal v centru Prahy, kde jsme žili v bytě v obecním vlastnictví, což byla stará nemovitost. Při opravách elektřiny staré budovy krásného domu z počátku 20. století tam v době mého mládí vše rozvrtali, pak to ani pořádně neomítli. Nedávno jsem se v tom domě byl podívat a je to nebetyčný rozdíl. Je krásně opravený, nabízí luxusní byty, prošel kompletní renovací. Je to jiný zážitek, než když jsme tehdy kdysi vstoupil do domu, kde bylo všechno zaprášené, zatuchlé. Dnes působí dojmem pětihvězdičkového hotelu.

Kvalita bytového fondu šla rozhodně nahoru, což myslím stále ještě ani nedoceňujeme. Občas by si lidé pamětníci měli zavzpomínat, jak to vypadalo za socialismu, protože to bylo děsivé. Tady sehrál vstup tržních elementů do oblasti bydlení jednoznačně pozitivní roli. Považuji to skoro za nejdůležitější věc, která se na poli rezidenčního bydlení v minulých více než 30 letech odehrála.

Měli bychom se podívat i na další infrastrukturu, která bydlení doplňuje – návazné služby a věci, které jsou v gesci města, došlo i tady ke zlepšení?

Už to není taková procházka růžovou zahradou. Často se mluví o nedostatečné občanské vybavenosti, zejména co se týče školek či škol. Lidé mají často potíž umístit své děti do školy v místě, kde bydlí, a když seženou školku, je na druhé straně města. To je problém, ale řeší se všude, i v nejvyspělejších ekonomikách. Když srovnám Česko se západní Evropou, občanská vybavenost u nás, konkrétně v Praze, je na srovnatelné, ne-li vyšší úrovni než ve špičkových západoevropských městech.



Kvalita bytového
fondu šla rozhodně
nahoru, což ovšem
stále nedoceňujeme.
Vstup tržních
elementů do bydlení
sehrál jednoznačně
pozitivní roli.

Nemyslíte ale, že třeba v rámci dopravní obsluhy, kdy Praha nemá dokončen vnější okruh, ta situace zase tak dobrá není?

Je to tak, není vše ideální. Některé věci se vlečou, v tomto případě to naráží na to, co jsem zmiňoval, a to dlouhá povolovací řízení. Nedaří se ani rychle stavět metro, jak by to bylo záhodno. Tím by se zkvalitnila dopravní obsluha a zvýšila by se atraktivita rezidenčních lokalit, kudy metro povede. Stejně tak obchvaty a okruhy kolem metropole. Tyto faktory jsou dlouhodobou bolestí hlavního města. Narážíme na obecný neduh české ekonomiky, že infrastrukturní výstavba je nedostatečná. Při širším srovnání vidíme, že dlouhodobě pokulhává i za infrastrukturní výstavbou v zemích typu Maďarsko nebo Polsko. Tady se skutečně nemáme na co vymlouvat, a kdyby se toto podařilo podpořit, tak ještě vzroste atraktivita rezidenčních lokalit nejen v Praze, ale i v Brně i dalších místech republiky. Je to škoda, že jsme tuto záležitost podcenili, rozhodně zde máme co dohánět. Ale přesto se musí říct, že nejen Praha a Brno udělaly obrovský vývojový skok kupředu.

lukáš kovanda —

V čem vidíte příčiny, že se nedaří budovat velké infrastrukturní věci? Špatná legislativa, politikaření, nedostatečná odvaha?

Abych se přiznal, tak nevím. Je to dlouhodobý problém, na který upozorňují mezinárodní instituce. Třeba v Polsku se daří dálnice stavět mnohem rychleji než u nás. Tady je problematické, že stavební firmy potřebují spoustu razítek. Každý se může vyjádřit k nějaké maličkosti, třeba zástupci neziskových organizací nebo dotčených obcí. Dochází k nedodržování lhůt, takže když se někdo vyjádří zamítavě, uplynou roky, než se projekt vyřeší. Stavba kolikrát stojí i kvůli relativně malé organizaci, která si třeba stavbu nepřije, a to je prostě problém.

Je potřeba zde nalézt nějakou rozumnou, dostatečnou míru demokracie, aby bylo zajištěno, že lidem nikdo nebude šlapat po hlavě. Ale zároveň na druhé straně nedocházelo ke zbytečnému zbrzdování výstavby veřejně prospěšné infrastrukturní stavby.

Navíc máme nejvíce místních samospráv na obyvatele snad na světě. V tomto smyslu je republika velmi roztržštěná, a když je potřeba postavit silnici, dálnici, nějakou infrastrukturu, která jde přes řadu okresů nebo hranic krajů, je obtížné najít mezi těmi všemi dotčenými nějaký konsenzus. K tomu je problémem českého stavebnictví nedodržování lhůt.

Když se budeme dívat mírně dopředu, pomůže ve zrychlení lhůt a procesů nový stavební zákon, který je několikrát překopáván (v současné chvíli je ve Sněmovně)?

No já si myslím, že ideálně by nový stavební zákon samozřejmě měl pomoci. Ze svého pohledu vnímám, že za daných konstelací je maximum možného, i když má své velké nedostatky. Ale i tak si myslím, že by měl vést minimálně k částečnému

zjednodušení administrativy, v počtu razítek, která je potřeba mít. Mohl by urychlit povolovací řízení a stavební řízení. Ale myslím si, že u této podoby zákona bychom neměli zůstat. Měli bychom se snažit o další zjednodušení a zrychlení postupů i nadále, protože je tu potenciál, který může povzbudit celou ekonomiku. Když bude dost stavebních projektů, budou mít lidé práci ve stavebnictví, budou přibývat pracovní místa, kde se mohou uplatnit. Včetně začlenění cizinců na domácí trh práce. Vzhledem ke stárnutí české populace nám ani nic jiného nezbyvá než přijímat zahraniční pracovní sílu.

Rostou spotřebitelské ceny i výrobní ceny, ceny energií, jak velkou roli bude tento aspekt sehrávat v budoucím vývoji na trhu rezidenčního bydlení a stavebnictví obecně?

To je faktor, který komplikuje situaci nejen ve stavebnictví. Nejde jen o tlak na růst cen materiálů, ale právě i energií, které se velmi znatelně promítnou v koncových cenách nemovitostí. Což je další faktor, který nyní příliš nehraje ve prospěch toho, že by měly nemovitosti zlevňovat. Protože zejména u novostaveb jsou zdražující materiály a energie velmi podstatnou složkou konečné ceny.

Myslím si, že dopad bude jednoznačný. Tlak na růst cen se projeví útlumem poptávky a trochu zchladí nemovitostní trh. Vedle toho zdražují hypotéky, což by také mělo přispět k ochlazení poptávky. Na druhou stranu zdražující stavební materiály a energie jsou klíčové faktory, které zapříčiňují další zdražování.

Jakou vidíte příležitost ke zlepšení na trhu bydlení, když se budeme bavit o Praze?

Jednoznačně jsem zastáncem toho, že nejlepším řešením je více stavět, o hodně více, než se staví. Zároveň si myslím, že bude ve společnosti, v nějaké veřejné diskusi rezonovat více i to, že bydlet v nemovitosti, kterou nemám v osobním

Ve společnosti bude
více rezonovat, že
bydlet v nemovitosti,
kterou nemám
v osobním vlastnictví,
není stigma.

vlastnictví, není žádné stigma. Stále převládá představa, že každý mladý člověk by si měl zajistit vlastní bydlení. Nevidím k tomu důvod. Není to nic, co by bylo běžné. V západních zemích takto vysoký podíl vlastnického bydlení jako v Česku neexistuje. Takže změna myšlenkového nastavení ve společnosti by mohla trhu také ulevit, aby nebyl takový tlak na růst cen.

... což musí být podmíněno tím, že musí být cena nájmu výhodnější, než když splácím hypotéku, ne?

To může nastat velmi snadno a brzy, pokud se podíváte, o kolik vzrostly úrokové sazby na hypotékách jen za poslední rok. V České republice jsou ale až nebezpečně rozevřené nůžky mezi cenami nemovitostí a nájmy, tzn. nájmy pokrývají cenu nemovitosti za velmi dlouhou dobu, což je také obecně příznak výše zmíněné bubliny. V Česku podle letos v létě zveřejněné statistiky OECD je nejvyšší nepoměr mezi výší cen nemovitostí a výší nájmu v rámci srovnání zemí OECD. Z tohoto úhlu pohledu je vlastně ČR nejvíce ohrožena splasknutím realitního trhu ze všech zemí OECD.

Kdybychom se měli podívat zhruba v horizontu 10 let dopředu, jak se bude situace s bydlením vyvíjet? Dojde ke splasknutí bubliny?

Nemusí k tomu dojít jistě, sice zřejmě bublina na trhu je, ale pokud nebude jehla, která by ji propíchla, můžeme v ní být uzavřeni ještě dlouho. Těch 10 let je tak dlouhá doba, že pravděpodobnost toho, že udeří nějaká další krize, je poměrně vysoká. A pokud by taková krize byla skutečně dramatická, tak by mohly ceny nemovitostí spadnout o 10 až 15 procent. Asi ne o těch 40 procent, o kolik jsou nadhodnocené, jak říká ČNB, ale korekce by určitě nastala.

A s ohledem na situaci v Praze, popř. ve srovnání s dalšími velkými městy by došlo k většímu splasknutí?

Srovnáme-li cenovou úroveň v krajských městech s Prahou, je v metropoli vyšší. V regionech ale zase v uplynulých letech rostly ceny nemovitostí v procentuálním vyjádření rychleji – v Liberci, Ústí nad Labem, Ostravě.

Na druhou stranu nemovitosti za hranicemi hlavního města jsou vždy více citlivé na zhoršení ekonomických okolností než nemovitosti v metropoli. V Praze totiž hraje důležitou roli velká poptávka cizinců, navíc zde nedochází k vylidňování na rozdíl od krajů. V minulosti, před třemi čtyřmi lety, byly investice do nemovitostí v Ostravě, v Liberci či v Karlových Varech určitou příležitostí pro zhodnocení vložených financí, ale teď si tím už nejsem úplně jistý. Myslím si, že teď to budou právě ceny nemovitostí, které v regionech pocítí dopad v případě závažné ekonomické krize.

Praze by tedy pomohlo, kdyby se více stavělo. Je kde stavět? Pomůže nový územní plán, který je v projednávání?

Ano, ten určitě. Ten potřebujeme jako sůl, tak snad bude koncepčně správně dotažený, protože by zde mohl trhu s nemovitostmi rozhodně pomoci. Co se týká ploch k zástavbě, tak myslím, že prostor v Praze určitě je, ale opět to souvisí s územním plánováním, které je podle mě zkostrnatělé a nepružné. Navíc jde často o výsledek hašteření spousty zájmových skupin a podle toho to pak vypadá.

lukáš kovanda —

Takže Praze by mohl pomoci nový stavební zákon a územní plán. Je ještě něco, co by mohlo pomoci zlepšit situaci v metropoli?

Jako doplňkové řešení částečně vidím – a již se o tom vede debata – výstavbu obecních bytů, tzn. bytů v zásadě financovaných z veřejných peněz. Ovšem takových, které pak nebudou plnit jen čistě tržní záměr, ale právě i ten sociální. Tzn. ceny u jejich pronájmu budou nastaveny tak, aby plnily určitý sociální cíl – dostupnost bydlení.

Potřeba podobných bytů bude stoupat i v kontextu stárnutí populace, takže bude vznikat vnější tlak na to, aby se takové byty stavěly...

Jednoznačně, ale myslím si, že to stále musí být jen doplňkové řešení. Neměli bychom říct, že teď stavíme obecní byty, proto není třeba, aby-chom stavěli víc. Myslím, že základem je více stavět, i když vím, že je to těžké. I stavební zákon by se měl dočkat dalších novel, které půjdou dál ve směru odbourávání počtu razítek, zrychlování procesu výstavby.

Jaká je vaše vize bydlení v Praze v roce 2033?

Praha bude jednou z nejatraktivnějších lokalit bydlení na světě, protože nabízí skvělou geografickou polohu. Je a bude zde občanská vybavenost na vysoké úrovni, včetně dopravní infrastruktury, kdy nabízí dobrý poměr cena/výkon. Samozřejmě lze zmínit nedostatky v podobě chybějících obchvatů nebo nedostatečně rychlé výstavby metra. Ale v zásadě je to město, ve kterém se bude žít velmi dobře a které podle mě bude obsazovat první příčky žebříků měst, která jsou nejpřívětivější k bydlení a k životu. Má pro to všechny dispozice.



Město musí mít
ke svému rozvoji
vizi, odvahu a vůli

j

zdeněk kučera

projektový a procesní manažer,
politik, starosta městské části
Praha 18 – Letňany
(od roku 2018)

54/55

Jak vnímáte současný stav bytové výstavby v Praze, respektive v Česku? Jaké jsou podle vás pozitivní a negativní momenty?

Současný stav není z mého pohledu rozhodně ideální. Staví se nejméně za posledních deset let. Potřeba nových bytů v Praze je okolo osmi tisíc ročně, staví se přitom pouze kolem tří tisíc.

Stavělo se před deseti lety víc?

Z dat statistického úřadu vyplývá, že se stavělo víc bytů. Pokud se chceme bavit, co bylo dobře a co bylo špatně, musíme se podívat na aktuální stav.

Současný stav je, že metr čtvereční stojí 150 tisíc korun. Pak třeba byt 3+kk, který má 70 metrů, vyjde na 10,5 milionu korun. Když půjdu do banky, jako mladý člověk, banka bude požadovat dvacet procent z ceny, takže 80 procent budu splácet. Splátka bude okolo 60 tisíc korun měsíčně. Nedokážu si představit, že by to člověk dokázal splácet 20 let. Úroková sazba navíc dnes činí šest procent a půjde možná výše. Současný stav není z pohledu zájemců o vlastní bydlení ideální.

Znamená to, že v současné ekonomické situaci se bydlení stává nedostupné?

Krise z roku 2008 zapříčinila to, že byty byly v následujících letech levnější. Lidé nakupovali byty, což vedlo k tomu, že se krize rychle překonala. Nyní nás čeká další velká krize. Covidová krize dopadla na hodně lidí, kteří měli byty jako investici. Po ní přichází komplikace v podobě ukrajinské krize, která přináší zvyšování cen energií,



materiálů ve stavebnictví a také pracovní síly. To je celá řada negativních faktorů a lidé už nyní nemají ani možnost, aby ochránili své peníze před inflací právě tím, že by je mohli investovat do nemovitostí.

Jsou i nějaké pozitivní momenty této krize?

Jako pozitivní vidím alespoň to, že se neustále staví. Bohužel ale dochází spíše k živelné výstavbě. Když vezmu naši městskou část, tak se stavělo v blocích. Postavilo se sídliště, postavila se k tomu občanská vybavenost – nákupní středisko, zdravotní středisko. Dnes se staví čistě bytová výstavba, případně smíšená s kancelářskými prostory. Už se nestaví v blocích, že architekti vzali území a rozvíjeli jej jako celek.

Negativním dopadem tohoto živelného způsobu výstavby jsou problémy v dopravě a z toho následně vyplývá i nelibost občanů. Nemyslím si, že lidé brání výstavbě, ale brání svůj komfort. Nikdo dnes nechce jezdit hodinu do práce, nechcete hledat půl hodiny před domem místo pro parkování. Když se dítě nedostane do školky, tak je oheň na střeše. Když se rozvíjí nové projekty, je třeba myslet i na toto, aby to bylo pro lidi komfortní.

Jak je na tom v tomto ohledu vaše městská část? Je na tom relativně lépe?

Letňany jsou dost rozvojově náročné, protože jsme okrajová městská část. Máme tady – jak to označil magistrát – hodně metropolitních změn. Bavíme se o areálu bývalé Avie – velký brownfield, bavíme se o letišti PPF, bavíme se o vládní čtvrti. Spíše se jedná o bytovou výstavbu. Jen samo město zde plánuje asi čtyři tisíce bytů. Dohromady se bavíme o třiceti tisících bytů. Což je pro náš katastr zásadní a řekl bych, že to je zásadní i z hlediska celé Prahy.

Pokud by se změnilo
rozpočtové určení
daní a prostředky šly
do městské části,
nebylo by potřeba
tolik peněz od klientů.
Stavělo by se levněji.

Pokud nebudou hotové nadřazené stavby, jako je metro, tramvaj, železnice, obchvat – vnitřní i vnější –, tak se to tady ucpe. Rozvíjet se chceme, ale musí to být pro všechny zúčastněné komfortní.

Máme demografické studie, že by v oblasti Letňan mohlo bydlet až sto tisíc lidí. Nyní to je 22 tisíc. Dlouhodobě řešíme, že se metro musí protáhnout, protože končí před naší městskou částí, abychom nebyli parkoviště pro Středočeský kraj. Musí se nejprve vytvořit podmínky pro dopravu. V současné době máme poměrně omezený rozpočet, zhruba 200 milionů korun. To je například na postavení školky, ale pak už nemáte peníze na provoz. Škola stojí miliardu, to už vůbec neřešíte.

V jakém časovém horizontu by mohly mít Letňany sto tisíc obyvatel?

To je v horizontu následujících třiceti let. Samozřejmě náklady na infrastrukturu jsou vysoké, cena obchvatu se odhadovala na 60 miliard korun, nyní už to je možná víc, metro na 20 miliard. Pokud v Praze nefunguje doprava a není průjezdná, nemá smysl dále stavět.

Na druhou stranu musí Praha podporovat výstavbu, aby se nestavělo jen na hranicích Středočeského kraje s Prahou.

Co by vám jako starostovi nejvíce pomohlo od státu nebo velké Prahy?

Změna rozpočtového určení daní (RUD). Řekněme, že bychom jako radnice MČ získali z každého bytu dva miliony korun. Když bychom z každého bytu získali pět procent, jsme v miliardách. Pokud máte řešit dopravní infrastrukturu, pohybujete se v miliardách. Developer je schopen obsáhnout v dané lokalitě střední školu, základní školu, mateřskou školu. Možná i místní komunikace, ale už není schopen vyřešit páteřní dopravu, jako je tramvaj, metro, obchvat. To musí řešit magistrát nebo stát.

A co legislativa a její změny?

Jak jsem zmínil, hlavně by pomohla změna RUD. Pokud by z každého bytu šlo pět procent do oblasti výstavby, tak to zásadně ovlivní i cenu bytů. V současné době dostupné bydlení už neexistuje. Magistrát nestaví, stát nestaví. Pro matky samoživitelky, pro mladé lidi není alternativa. Tím, že je vlastnické bydlení tak drahé, rozvíjí se sice nájemní bydlení, ale velmi pomalu. Není potřeba byt vlastnit, ve Vídni je například 70 procent bytů nájemních.

Začíná trend nájemního bydlení posilovat?

Pokud by se změnilo rozpočtové určení daní a prostředky by šly do městské části, už by nebylo potřeba tolik peněz od klientů. Už by se nemuselo lpět na lokálních kontribucích a stavělo by se levněji. Pokud by stát a magistrát urychlily stavební povolení, zase by se to promítlo v ceně díky rychlejší výstavbě. Ale to se zatím neděje.

Zlepšuje se vztah mezi městskými částmi a magistrátem v posledních letech?

V něčem jsme jako městské části svobodní, v něčem dáváme jenom palec nahoru či dolů,



jestli se nám to líbí nebo nelíbí. V tomto směru je to dost nevyhovující, protože o svém území nerozhodujeme. Pak se to projednává na zastupitelstvu hlavního města a jenom trnete, jestli něco projde nebo neprojde i přes výslovný nesouhlas městských částí. Obecně mohu říci, že spolupráce je dobrá, ale my nejsme ti, kteří o území rozhodují. Můžeme se vyjádřit, zda se nám to líbí nebo nelíbí, ale o změně se rozhoduje na magistrátu.

Zlepšila se komunikace v souvislosti s jednáním o novém metropolitním plánu?

Myslím, že Petr Hlaváček (první náměstek primátora pro oblast územního rozvoje a územního plánu) se svým týmem udělal v posledním období spoustu práce i z hlediska systému kontribucí, i když netvrdím, že to je dokonalé řešení. Kus práce se udělal, ale stále to není finální řešení.

Co se týče metropolitního plánu, Petr Hlaváček se hodně snaží, komunikuje, jsou na to workshopy, je na to i aplikace. Řekl bych, že jde o povedenou koncepci. Za mě to je dobrá cesta, jak změny projednat transparentně a funkčně.

Myslíte si, že metropolitní plán zrychlí výstavbu v Praze?

Vnímám jsem, že primátor nechal sledovat, kde se proces stavebního povolení nejvíce zdrží. A tyto pasáže se snaží zrychlit. Jedna část je udělat analytiku, další je udělat příjemné uživatelské prostředí, kde se uživatel zorientuje a kam může napsat podněty. Je to lepší než to nosit na papíře nebo posílat e-maily. Vnímám to velmi pozitivně.

Má se v Praze zavést mýtný systém?

Starosta Kbel Pavel Žďárský s nadsázkou říká, že by na příjezd do Prahy dal tanky. Pokud nejsme schopni vybudovat na okraji města parkoviště

Klíčové je naplánovat strategii města, vyřešit dopravní infrastrukturu. A pak začít plánovat systematický rozvoj s developery, jak se to dělá v zahraničí.

P+R, tak parkování v Praze musí zdražit. Rodiny mívají už dvě tři auta. My v Letňanech máme parkoviště P+R pro šest set aut a v šest hodin ráno už je zaplněné. To nestačí ani pro Letňany. Praha se chlubí jedním parkovištěm na Černém Mostě.

Hlavní město Praha přitom s prostředky, které má, je schopno postavit deset takových parkovišť. Magistrát má podle dat od operátorů ze SIM karet přehled, kolik lidí jezdí do Prahy. Město můžete řídit podle pocitů, nebo podle dat. Když z dat vidíte, jak se lidé chovají, vytváříte záchytná parkoviště, kde jsou potřeba. Pokud bych to shrnul, musí se stavět.

Politický cyklus trvá čtyři roky. Není i tohle jeden z problémů pro plánování, pokud se každé volební období změní vedení města či čtvrti?

Záleží na tom, na koho narazíte, ne všichni řeší jen politiku. Některé věci se daří posouvat. Politika tu asi vždycky bude, nic lepšího se zatím nevymyslelo. Člověk se musí přizpůsobit.

Dobrý starosta se pozná podle toho, zda umí přitáhnout více peněz, než kolik jich dostane rozděleno.

Hovořil jste o výrazném přírůstku obyvatel v Letňanech v dalších letech. V Říčanech si nastavili politiku, že je omezené množství obyvatel, které jsou schopni obsloužit...

Ano, tam udělali stavební uzávěry. Nicméně to vyvolalo asi dvanáct žalob. Je potřeba říct A i to B. Pokud přistoupíte k podobnému kroku, pak se za něj musíte zodpovídat. Pokud soud prohrajete, musíte řešit škody a nakonec stejně výstavbu povolit. Otázka je, zda je takový přístup žádoucí. Říčany si to mohou dovolit, protože jsou lukrativním místem.

Osobně jsem spíš toho názoru, že je třeba, aby se rozvíjely brownfieldy a městské části se staly čtvrtěmi pro krátké vzdálenosti. Aby lidé chodili pěšky do práce, aby tady byly služby, abychom byli soběstační a nemuseli jezdit do centra.

Jak to vypadá s projektem vládní čtvrti?

Poslední schůzka se konala loni v srpnu. Byl na ní tehdejší premiér Andrej Babiš, primátor Zdeněk Hřib. Primátor požadoval zákonné záruky, ale byl měsíc do voleb. Já jsem za tím viděl zejména to, že za bytovou a kancelářskou výstavbu dostaneme obchvat. Byla to jasná matematika. Stát měl být odpovědný za infrastrukturu. Bohužel jsme se nedočkali.

Samozřejmě podporujeme novou výstavbu, ale musí se prodloužit trasa metra až za Globus v Čakovcích, měl by se také dokončit obchvat Prahy. Samozřejmě rozvíjet i železniční spojení, tramvajové spojení. Pokud se bavíme o sto tisících obyvatel, tak musí fungovat všechno, a výstavba tu může být. Pak tomu lidé nebudou bránit.

Je pro vás dokončení vnějšího okruhu prioritou pro další rozvoj bydlení v Praze?

Určitě, dopravu vnímám jako prioritu. Doprava je klíčová. Cílem je se dále rozvíjet. My jako Letňany máme příležitost být mladá městská část, něco jako Silicon Valley. A možná nabízet

zdeněk kučera —

i dostupnější bydlení, pokud se tu budou rozvíjet dostupné byty, nájemní bydlení. Smíšená výstavba s kanceláři ve spodních patrech a bydlením v těch horních přinese i to, že lidé nebudou muset jezdit do práce přes celou Prahu.

Jaká je vaše vize do roku 2033 z hlediska Letňan i z hlediska celé Prahy?

Musí se zrychlit výstavba, musí se zlevnit. Musí se změnit RUD. Doufám a věřím, že vše, co se děje, ať to jsou kontribuce, metropolitní plán, stavební zákon, se dělá především proto, aby se celý proces výstavby zrychlil. Procesy se musí víc otevřít, aby o nich lidé více věděli, aby se k věcem mohli vyjadřovat a aby se vše zrychlilo. Rozvoj chceme všichni. Pokud máte 30 let brownfield, který je oplocený a nikdo tam nemůže, tak to nikoho nebaví.

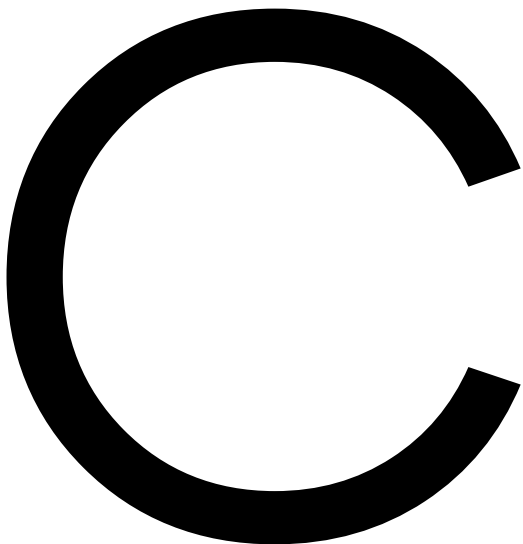
Jako dobrý příklad slouží Karlín a to, jak to tam vypadalo před povodněmi. Nyní to je vzkvétající městská část, všichni tam chtějí bydlet a pracovat. Asi každý chce, aby se město takto rozvíjelo. Ale také aby pro ně bylo dostupné bydlení. Je třeba také myslet na naše děti, aby i ony měly možnost dostupného bydlení.

Klíčové je naplánovat strategii města, vyřešit dopravní infrastrukturu. A pak začít plánovat systematický rozvoj s developery tak, jak se to dělá v zahraničí. U nás často věci vznikají živelně a pak vyvolávají u místních obyvatel, zcela pochopitelně, značný odpor.

Existuje srovnání pražských primátorů, kolik zahájili nových projektů. V posledních letech je ta tendence klesající. Už není síla dělat strategické stavby. Město musí mít vizi, odvalu, vůli. Praha podle mého názoru má peníze, a jestli má stavět, tak přinejmenším právě byty.

Potenciál Prahy je
obrovský, hustota
osídlení je v Evropě
mezi nejmenšími





martin malínský

developer, investor,
předseda VIVERE Real Estate,
jednatel WING INVEST,
bývalý šéf developmentu
společnosti Trigema

62/63

Co byly podle vás klíčové momenty, které ovlivňovaly současný, respektive i minulý stav bydlení v Praze, když se ohlédnete zpět v horizontu 10–15 let?

Primárně to byla otázka územního plánování jako takového, jeho délky a jeho složitosti. Když jsme před 10–15 lety realizovali projekty, celý povolovací proces trval dva až tři roky od koupě pozemku po získání stavebního povolení. Územní rozhodnutí a stavební povolení měly tehdy čtyři stránky. Postupem času se celý proces začal zesložitovat, a to aniž by docházelo ke změně legislativy. Zákony byly ve své podstatě stále stejné, ale přibývalo stále více byrokracie. Množství stanovisek dotčených orgánů státní správy bylo rovněž stejně hodně, ale postupně docházelo úřednickou mašinerií k tomu, že rozhodnutí začala trvat déle a celý proces se prodloužil.

Když došlo k odvolání, nebylo rozhodnuto na tom odvolacím místě, ale věc se vracela zpět na první stupeň a celý proces se uměle prodlužoval. A tato kolečka se začala cyklit a celý proces se postupně stále více a více natahoval, až běžně trval pět až sedm let, tzn. dvoj- až trojnásobek oproti dřívějšíku.

To je poměrně velké zhoršení...

Dostalo se to do takové úrovně, že sami úředníci na stavebních úřadech přestali být schopni vydávat rozhodnutí a začali si najímat externí pracovníky. Takže dnes je stavební proces daleko více v gesci právníků, kteří každou



formulaci a slovo posuzují, protože očekávají odvolání z různých stran, organizací, spolků atd. Je to obrovský boj, kdy musíte počítat s tím, že proces bude trvat nejméně pět až sedm let. Kdyby toto všechno odpadlo a vrátilo se to do fáze, ve které to bylo dříve, tak 15 procent ceny spadne dolů jen díky úbytku času a náročnosti byrokratické mašinerie. Není to v tom, že by se dramaticky změnila zákony a byly složitější, ale proces za tím a lidský faktor prodloužily stavební proces do té míry, že dneska stavět je nesmírně komplikované. Navíc se i ve společnosti rozšířila mantra, že výstavba je zlo. A je to dané tím, že politická garnitura na tom začala stavět odrazový můstek pro vstup do politiky.

Je tedy nedostatek bytů důsledek politiky a také historického dědictví, které si přinášíme z doby předrevoluční?

Před revolucí jsme byli schopni stavět trojnásobky toho, co se staví dnes, tehdy se prostě řeklo, že se něco postaví, a postavilo se to. Veřejný zájem, na který se dříve nebral zřetel, dnes samozřejmě nabyl na významu. Veřejný zájem je důležitý a má své místo v procesu územního plánování, ale neměl by se do celého řízení promítat třikrát – v územním plánování, v územním rozhodnutí, ve stavebním povolení. Veřejný zájem by měl být vyřízen v úplném počátku, ve chvíli územního plánování, kdy se řekne, v tomto území se počítá s takovou výstavbou. V dalších fázích by již mělo jít v podstatě o automatický proces, kdy úředník kontroluje, že jsou dodrženy parametry, které se na dané území vztahují. Vše zcela automaticky.

V rámci ohlédnutí jste vyjmenoval spíše negativní faktory. Najdete tam něco pozitivního?

Pozitivní určitě je, že se dneska developer výrazně víc zajímá o to, co v dané lokalitě postaví,

a komunikuje to s místními občany. I my sami komunikujeme, co kde chceme stavět, bereme v potaz, co by místním prospělo. Dneska se výrazně víc klade důraz na veřejný prostor, neza stavuje se prostor na maximum, ale i my jako developéři si uvědomujeme, že kvalita bydlení a života je daná prostředím, ve kterém projekt vzniká. Tzn. dneska se klade obrovský důraz na to, aby se v tom území dalo žít. Což dřív do této míry nebylo.

Je to i důsledek toho, že developéři více dbají na veřejný zájem, aby se celý proces nekomplikoval?

Ano, je to ten druhý efekt toho, co jsem popisoval. Zároveň se posiluje edukace lidí a jejich schopnost posuzovat, co je a není kvalitní projekt. Tím, jak všichni cestujeme a díváme se kolem sebe, tak chceme kvalitní prostředí. A pokud ho nebudeme vytvářet, lidé nebudou kupovat. Bytů je nedostatek a zároveň ceny rostou, stále je to konkurenční prostředí a chcete mít produkt co nejkvalitnější. Přitáhnout lidi, kteří od vás byty kupují.

Je situace v Praze natolik odlišná od zbytku republiky, nebo by prvky, které jste popsal, šlo na zbytek republiky paušalizovat?

V Praze a Brně je situace zdaleka nejhorší. Jsou další města, kde se daří postupovat i v rámci stávající legislativy tak, že projekty netrývají tak dlouho. Příkladem je Plzeň, kde jsme byli schopni povolit projekt za poloviční čas než v Praze, protože úřední aparát pracoval, jak měl. Jednotlivé fáze navazovaly jedna na druhou bez zbytečných průtahů. Když došlo k odvolacímu řízení, rozhodlo se přímo na odvolacím stupni. I v tom stávajícím systému se stavět dá a mohlo by to být rychlejší, ale taková „česká ulička“, kdy se státní správa a samospráva prolínají a dochází k systémové podjatosti, je problematická.

Ve světě existují dva systémy, a to systém, kde státní správa a samospráva fungují samostatně vedle sebe a nekřížují se. Nebo jako

„Česká ulička“, kdy se státní správa a samospráva prolínají, je problematická. Běžně v západní Evropě samospráva vydává stavební povolení sama.

běžně v západní Evropě, že samospráva vydává stavební povolení sama. Vše tedy řešíte přímo s danou obcí, která vám následně vydá povolení.

Jak vidíte situaci kolem nového stavebního zákona, který by měl toto vyřešit, zrychlit? Říká se, že je to jeden z pilířů, kdy by se v rámci rozvoje bydlení a výstavby mohlo pomoci.

Nový stavební zákon měl situaci výrazně ulehčit a zrychlit, ale ne v tom smyslu, že by veřejný zájem potlačil. Ve zkratce mělo dojít k tomu, že by byl jeden proces a na konci jedno razítko, na základě kterého můžete stavět. Jakmile by se tedy vyřešila otázka územního plánování, tak by se zjednodušeně řečeno jednalo o technickou záležitost. Dnes jste nucen obíhat 50 úřadů.

Než dostanete druhé stanovisko, tak vám to první propadne. Ťukáte na dveře, prosíte a jste v rukou úřední moci, která vám to buď dá, nebo nedá, bez ohledu na to, jestli jsou dodrženy správní lhůty, protože nemáte šanci se bránit.

martin malínský —

Stávající podoba stavebního zákona tedy nebude krokem kupředu?

Nebude krokem kupředu z hlediska rezidenční výstavby. Naopak dnes se tam diskutují ještě další environmentální stanoviska, přitom už dnes řešíte dopady stavby na životní prostředí EIA. Nám ale hrozí, že by tu mohlo vzniknout další stanovisko, které by další orgán vydával nad rámec životního prostředí, a ještě by se to mohlo protáhnout. Což by nebylo ku prospěchu věci.

Je ale stavební zákon opravdu tak klíčová věc, bez které nelze situaci zlepšit?

Naprosto klíčová, protože stavební zákon nám říká od samého počátku, jakým způsobem můžeme v území postupovat, jak ho můžeme měnit a upravovat. Z pohledu developera vnímám, že je to základní kámen, který pokud se nezmění, nezmění se nám vnímání celého procesu.

V minulosti se stavělo daleko víc a vy vyjmenováváte iks různých faktorů, které výstavbu brzdí. Je ještě něco dalšího, proč je bytů nedostatek? Nebo je to komplexní a důsledek legislativy a byrokratického procesu?

Je to otázka i územního plánování, otázka preferencí, celkového přístupu města. Jak rychle je schopno odblokovat lokality, které jsou uvnitř města. Praha má jedny z největších brownfieldů nacházejících se uvnitř města, kde by se dalo a mělo stavět. Mělo by docházet k zahušťování města, využívání stávající infrastruktury než k jeho dalšímu rozšiřování. Hustota osídlení Prahy je jedna z nejmenších v Evropě. Pokud chcete, aby město fungovalo, na čtvereční kilometr potřebujete mít určité množství lidí, kteří zaplatí všechny služby, které má město poskytovat. Tím nemyslím služby města, ale služby

Mnoho projektů
vznikat nebude.
Úroky z úvěrů na
realizaci zkonsumují
celý zisk. Povolovat
projekt pět let
při sazbě úvěrů
až 10 % nedává
ekonomicky smysl.

soukromých podnikatelů – cukrářů, pekařů, kavárníků atd.

V Praze je kvůli našim normám velmi obtížné zastavovat bloky, ale to už se naštěstí mění. Západní metropole mají hustotu osídlení větší, současně jsou progresivnější v tom, co tam vzniká. Památkáři nejsou tak rigidní jako tady a umožňují nové krásné moderní budovy v centrech. U nás postavit něco jiného, než je bloková zástavba, je velmi komplikované. To, že nám vznikne nová filharmonie, tak hurá, ale kolikátá to bude takhle výrazná stavba a za jak dlouho od roku 1989? Po 30 letech tu budeme mít něco ikonického a pěkného a mezi tím je obrovská díra.

Bude se ta situace lepšit v kontextu toho, že v Praze bude schválen nový metropolitní

plán, který by to posílil? Vnitřní zástavba je řídká, ale pomalu, ale jistě byly odblokovány velké pozemky typu brownfieldů Smíchov, nádraží Žižkov atd.

To je dobře, ale k odblokování těchto velkých brownfieldů dochází až po 15 až 20 letech, což je katastrofa. Metropolitní plán jako takový je cesta správným směrem. Myslím, že potřebujeme novou moderní normu, která posune územní plánování o 20 let dopředu. Prál bych si, aby se územní plán podařilo magistrátu nebo hlavnímu městu prosadit a schválit v nejbližší době. Zatím to tak ale nevypadá, proces se protahuje. Jsem trochu pesimista, že se to podaří v dohledné době přijmout.

Jak té výstavbě nahrává současná situace, kdy inflace vyhnala spotřební, ale i výrobní ceny. Jak to vidíte z pozice developera? Je to další problém, který bude proces prodlužovat?

Jelikož ten proces je tak strašně dlouhý a dneska se cena peněz téměř ztrojnásobila, tak mnoho projektů, které mohly vzniknout, vznikat nebude, protože vám úroky z úvěrů na realizaci projektu zkonsumují celý váš zisk. Pokud byste chtěl pět let projekt povolovat při sazbě úvěrů 8 až 10 %, tak než ten projekt povolíte, ekonomika nedává smysl. Situace je komplikovaná, a čemu to jednoznačně nahrává, je transformace trhu. Z vlastnického bydlení na nájemní bydlení, kdy se střední vrstva, která byla motorem koupěschopnosti, dostává do situace, že si nemůže dovolit hypotéku. Ale bydlit potřebuje, tzn. bude hledat alternativu, pravděpodobně v nájemním bydlení. Jenže vybudovat dostatečné množství nájemních kapacit není otázka jednoho dne, každopádně trh se začíná transformovat.

Výrazný převis vlastnického bydlení nad nájemním je české specifikum...

Dnes máme poměr vlastnického a nájemního bydlení v Praze někde na úrovni 85 ku 15 %. Což je české specifikum, ale zas na druhou stranu



pochopitelné, protože vlastnické bydlení bylo vlastně nejlepší forma důchodového spoření. Výše důchodu a příjmu byla tak rozdílná, že kdybyste odešel do důchodu a pronajímal si nějaký byt, pak s důchodem, který u nás byl a stále ještě je, si to nelze dovolit. Nájemní trh byl i proto velmi malý. To se samozřejmě mění.

Mění se vnímání lidí. Když je vám 35 let a jste úspěšný, není bydlení v nájmu nic špatného. Bohužel nájemního bydlení stále není tolik, abychom mohli celý trh saturovat.

Jak dlouho se tento trh bude transformovat tímto způsobem?

Kdyby se měl transformovat do podoby západní Evropy, kde se poměr pohybuje 50 na 50, může to být 30 let. Jestli jsme v Praze ročně schopni postavit 7000 nových bytů a v ideálním případě 10 000, a Praha jich má mít ve fondu 400 tisíc, jsou to desítky let. Trend je jasný, je na startován, ale překlopení bude trvat několik desítek let.

Jmenoval jste vlastní a nájemní bydlení. Co družstevní bydlení? Je to také jeden z trendů, kam se to bude ubírat?

Družstevní bydlení je určitě zajímavý koncept. Je to takové kvazivlastnické bydlení, kdy si neкупujete byt, ale podíl v družstvu a řeší to situaci toho, že nejste schopni sám dosáhnout na hypotéku a splnit podmínky, které ČNB nastavila, abyste mohl hypotéku dostat. Tzn. obcházíte možnost vzít si hypotéku tím, že si bere úvěr od toho, kdo staví, od družstva, a tomu splácíte úvěr.

Ano, družstevní bydlení je určitě zajímavé. Jsou zajímavé koncepty, které se rozvíjí v Rakousku, Německu, Izraeli, kdy se skupina lidí dá dohromady a sama si založí družstvo a sama si vytvoří a nechá postavit nějaký projekt, ale to je naprosto okrajová situace. Spíš

Hustota osídlení
v Praze je zhruba
2 500 lidí na 1 km².
Praha má obrovský
potenciál v tom, že
se mohou některé
stavby zbourat
a začít stavět nové.

budou tuto možnost nabízet developéři, část svého portfolia rozdělí na vlastnické a družstevní bydlení. Lidem, co nedosáhnou na hypotéku, nabídnou druhý způsob.

Takže developéři budou stále hrát hlavní úlohu?

Developéři bezesporu budou dál hrát hlavní dominantní úlohu a pouze budou nabízet různé typy bydlení – vlastní, nájemní a družstevní – a vy si budete moci vybrat. Podle toho, jak budete finančně silní a co vám bude vyhovovat. Paleta se určitě rozšíří, ale vzhledem k procesům a schopnosti doručovat na trh nové byty si myslím, že to bude velmi dlouhé období.

Kdybychom se měli podívat na současnost v rámci pár let, kam se bude trh vyvíjet? Ceny budou růst, asi ne tak raketově jako v posledních letech. Porostou ještě?

Myslím si, že ceny porostou, ale jak říkáte, nikoli dramaticky. V jednotkách procent. Nedostatek

bytů stále je a bude přetrvávat. Praha je ale stále neuvěřitelně atraktivní díky všem geopolitickým aspektům, což z ní dělá magnet i pro investory. Stále tu máme dost lidí, kteří budou vnímat koupi nemovitosti jako nejbezpečnější uložení prostředků do aktiva, a nemovitost je skutečně aktivum, na které si můžete sáhnout a hodnotu držít. V dnešní době, kdy je inflace 16 procent, přestože úrokové sazby jsou kolem šesti procent, je to stále relativně smysluplná investice.

Objevují se i velké skupiny, které mají zájem o celé projekty nájemního bydlení. Chtějí kupovat celý projekt. Bude to trend dalších let, než se situace stabilizuje. Budou přicházet i skupiny institucionálních investorů, které budou kupovat celé projekty a budovat portfolia nájemního bydlení, protože v tom uvidí potenciál.

Bude i poptávka po bytech na relativně vysoké úrovni?

Ve chvíli, kdy se stabilizuje situace, a podle mě to bude trvat dva tři roky, tak věřím, že poptávka zase poroste. Zdravou poptávku v Praze odhaduji na osm až deset tisíc bytů ročně. Praha potřebuje také přirozeně obnovovat svůj bytový fond. Takže jestli máme v Praze 400 tisíc nemovitostí, měli bychom ročně postavit teoreticky 42 tisíc bytů jen proto, abychom udržovali stávající bytový fond plus uspokojili poptávku – deset tisíc bytů ročně je reálný a zdravý rozvoj pro to, aby město rostlo.

Praha má potenciální kapacitu až pro dva miliony lidí, kteří by tu mohli bydlet. Byť nemají moc kde...

Potenciál v Praze je obrovský, současná hustota osídlení je zhruba 2500 lidí na 1 km². V evropských metropolích je to až 4000 na 1 km². Tady v Praze je a bude prostor, má obrovský potenciál i v tom, že se mohou některé stavby zbourat a začít stavět nové. Komplikací je dřívější rozprodej bytových fondů. Máte v domě 40 vlastníků, a když chcete tento dům nahradit jiným, musíte se domluvit se 40 subjekty. Kdyby to

vlastnil jeden subjekt, tak obyvatelům poskytnete náhradní bydlení, vybudujete nové bydlení a rozvíjíte bytový fond.

Jaká je tedy vaše vize bydlení v Praze v roce 2033?

Nejsem si jistý, jestli mám hovořit pesimisticky, nebo optimisticky. Když vidím, jak dlouho trvala příprava nového stavebního zákona a kam se ten zákon dostal a že dnes je z něj trhací kalendář, mám obavu, že situace o moc lepší nebude. Pokud by nový stavební zákon začal platit v roce 2023 nebo 2024 a začaly se podle něj povolovat nové projekty, mohly by být povoleny v roce 2026. Za další dva roky bychom tedy mohli mít první projekty, které by mohly vzniknout na základě nového stavebního zákona, což ale není vůbec jisté. Takže bych si přál, abychom za těch 10 let byli schopni stavět kolem 10 000 bytů za rok a situace by se začala stabilizovat. Teď se odblokovala velká území, vznikají velké projekty. Bohužel jsme předtím vytvořili díru přibližně 40 tisíc chybějících bytů. Tu nejdřív musíme zaplnit, abychom se dostali do bodu nula a pak se začala situace zlepšit. Za 20 let bychom měli mít 150 tisíc nových bytů, ale nejsem si jistý, že je budeme schopni postavit.

A woman with blonde hair and glasses, wearing a bright red short-sleeved dress with a matching belt, stands in a modern interior space. She is leaning her right hand on a wooden table. The room features large windows with horizontal blinds, through which green trees are visible. The ceiling has dark wooden beams. In the background, there are stacks of books on a shelf and modern black chairs.

Když neusneme
na vavřínech,
můžeme za 10 let
deficit bytů smazat

B

jana mastíková

architektka a urbanistka,
partnerka a hlavní architektka
ateliéru LOXIA, autorka
více než 30 zrealizovaných
projektů po celé ČR
(mj. nová radnice Prahy 12)

72/73

Momentů – pozitivních i negativních –, jež v posledních letech ovlivnily současnou bytovou situaci v Praze, respektive v Česku, je celá řada. Jaké jsou pro vás ty zásadní?

Bavíme se v době, kdy se často hovoří o tom, že bytů je málo a staví se pomalu. Vede se o tom diskuse napříč odbornou i laickou veřejností. Bylo by strašně jednoduché současnou situaci svést na dlouhé schvalovací procesy. Je to taková mantra, vše svádět na „systém“, tedy něco abstraktního a neuchopitelného.

Já si však myslím, že je potřeba se na to podívat šířeji. Proces a přesný postup pořizování územního plánu, regulačního plánu, územního rozhodnutí a stavebního povolení jsou u nás zakotveny v legislativě. Je v ní zakotveno i to, že do každého z těchto procesů můžeme vstupovat i jako občané a nějakým způsobem je ovlivňovat. Podle mého názoru je dobře, že tam jsou tyto možnosti zakomponované. Vychází to z podstaty toho, že tu máme svobodu a demokracii. I veřejnost se může k věcem kolem sebe vyjadřovat a má nástroje, jak do těchto procesů vstoupit. Navíc když se člověk podívá i do jiných zemí, obdobné procesy mají nastaveny podobné lhůty a trvají podobně dlouho.

V čem je tedy problém?

U nás je obecně problém, že se absolutně nepočítá s faktorem času. Když tu máme demokratické zřízení, schvalovací procesy trvají nějakou dobu, tak musíme od začátku kalkulovat s tím, že celý schvalovací proces bude trvat relativně dlouhou dobu. Ne takzvaně párkrát 30 + 15 dní, jak by se po přečtení zákona mohlo zdát. Podle toho musíme nové projekty i plánovat už v územních plánech.



Jediné, kde je za mě vhodné zrychlit schvalovací procesy, je v pořizování územních plánů a v jejich aktualizacích a změnách. Proces pořizování je příliš dlouhý, jelikož náš systém umožňuje příliš mnoho obstrukcí. Demokracie, kterou v procesu hájím, by ale v tomto případě měla znamenat větší tlak na zodpovědnost. V našem systému je příliš mnoho možností pro alibismus. Nemírím jen na přímé účastníky povolovacích procesů či pořizovatele dokumentace, ale i na veřejnost. Nemělo by být tak jednoduché činit nesmyslné obstrukce. Naopak, pokud se ukáže, že někdo brání rozvoji měst a obcí opravdu jen obstrukcí, měl by za to nést následky. Demokracie není jen svoboda, ale i zodpovědnost.

Jak se situace schvalovacích řízení mění v čase? Uvádí se, že celý proces nyní trvá i deset let a dříve to bylo méně. Jak to vnímáte?

Deset let je dlouhá doba a bylo dobře ji zkrátit, ale nezkrátíme ji na jeden rok. Musíme se jako společnost naučit, že proces tvorby měst a obcí trvá dlouho. Musíme se lépe naučit plánovat na deset dvacet let dopředu. Nikoliv na týden, na měsíc, na rok. Vkládat do územních a regulačních plánů dlouhodobější vize, držet se jich a pak se je snažit i uskutečňovat. Mělo by být jedno, kdo je zrovna zastupitelem a kdo je ve vedení daného města, vize by měla zůstat. Musí se držet určitá kontinuita rozvoje. U nás je velký problém, že obvykle po změně vedení města se začíná znovu se vším od základů.

Co máte konkrétně na mysli?

V územním plánu je zaneseno mnoho vizí, ale jsou tam pouze jako symboly, značky, červené tečky. Nikdo aktivně nepracuje na jejich rozvíjení. Podle mě, když do územního plánu něco zanesu, spolu s tím začnu aktivně připravovat proces celého projektování a realizace. To je velká mezera, kde se právě ten čas ztrácí.

V územním plánu je zaneseno mnoho vizí, ale jsou tam pouze jako symboly, značky, červené tečky. Nikdo aktivně nepracuje na jejich rozvíjení. Právě tam se ztrácí čas.

U nás se většina projektů prakticky nepřipravuje. Pro jakýkoliv projekt platí, že ať stojí sebevíc, úvodní projekční fáze na začátku představují pár procent z celkového objemu financí. To jsou prostředky, které by se měly vynaložit, aby byly projekty skutečně připravené. Zkrátka, aby se přesně vědělo, co bude. Aby to nebyly jen ty značky a červené tečky.

Která oblast rozvoje města je podle vás nejvíc pozadu?

Speciálně u dopravní infrastruktury si myslím, že se hodně zaspalo. Spousta těchto věcí pak brzdí rozvoj města. Je logické, že nemůžete přijít do nějaké oblasti, která už je na hranici svých kapacit, a postavit tam dalších několik stovek bytů, infrastruktura to neunes.

Tohle by mělo řešit a připravovat město, bohužel se často právě řešení celé řady těchto věcí přenáší na soukromý sektor, na developery. Představuje to pro ně často gordický uzel, u kterého ale nemají ani možnost či nástroje, jak ho rychle a úspěšně rozplést. Oni to dělají, nic jiného

jim nezbyvá, ale trvá to dlouho a tím to i projekty prodražuje a zároveň projektům chybí jistota.

Máte na mysli některé konkrétní projekty?

Mám na mysli velká území, kdy je možné někde postavit i několik tisíc bytů. V Praze, abychom dohnali to, co jsme zaspali, je potřeba stavět deset tisíc bytů za rok. Nyní se zdaleka tolik nestaví. Pokud se vrátím na začátek své úvahy, je to o tom, že když máte nepřipravené území, tak jako soukromý developer těžko vyřešíte problém celé lokality. Což je třeba chybějící zásadní křižovatka, chybějící protažení tramvajové tratě nebo absence zásadní páteřní technické infrastruktury.

Úloha města je příprava rozkvětu jednotlivých rozvojových lokalit. Dané území se musí na novou výstavbu nachystat, a to často na úrovni celé čtvrti či městské části. Za posledních dvacet let se v tomto směru mnoho nedálo. Zejména z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

Je podle vás podstatné z hlediska dopravní infrastruktury, aby se dokončil vnější obchvat Prahy, aby se mohlo v mnoha lokalitách více stavět?

Určitě. To je obecně zásadní úloha města, postavit svoji základní kostru, na kterou se dověsí jednotlivé věci, které už mohou být financovány různými soukromými subjekty. Tíha vybudování velké infrastruktury se nedá přenést na soukromý nebo polosoukromý sektor. Bohužel tady jsme právě v té zejména časové pasti a tím i propasti.

Vidíte nějaká pozitiva například v tom, že se v poslední době rozbíhají například projekty zastavování brownfieldů?

Svým způsobem máte pravdu. Zastavovat brownfieldy je chvályhodnější činnost než zastavovat periferie. My samozřejmě i jako Loxia zástavbu brownfieldů podporujeme, taky máme za sebou pár projektů, například ve Vysočanech a Hloubětíně. Praha 9 měla největší rozlohu

jana mastíková —

brownfieldů v porovnání ke své celkové rozloze a podařilo se to tam dobře rozhybat. Je ovšem potřeba vidět i přípravu za tím, která probíhala kontinuálně posledních 20 let.

Z hlediska udržitelnosti naprosto souhlasím s tím, že se zrecyklují místa, která už byla jednou použitá, a dá se jim nový náboj na dalších sto či dvě stě let. Ale zase, tím, že dříve šlo o industriál, mělo dané místo jiné nároky na technickou infrastrukturu, ale i na občanskou vybavenost. A proto zmiňuji tu dlouhodobou předvídatelnou kontinuální přípravu území v roli města.

Nicméně za mě stále chybí dobudování pražského okruhu, chybí vnitřní okruh, je potřeba přidat s přípravou nejenom metra D, ale i dalších linek. Po vzoru jiných měst by Praze slušela okružní linka, ne nutně podzemní, abyste nemuseli z jedné okrajové části do druhé jezdit přes centrum.

Souhlasíte s tím, že Praha může mít dva miliony obyvatel?

Slyšela jsem dokonce i o třech milionech obyvatel. Že se lidé budou do metropolí, včetně Prahy, stěhovat, je trend všech aglomerací, není to české specifikum. Musíme na to umět reagovat.

To znamená obrovský úkol pro plánování města. Myslíte si, že v tom může pomoci nový metropolitní plán?

Určitě. V Praze máme územní plán z roku 1999. Jsem příznivec každého vývoje, každé změny, která něco posouvá dopředu. Je dobře, že se o novém plánu hovoří a že se nový plán zhmotnil.

Jako odborník mám k němu ale výhradu. Působí na mě dojmem, že byl koncipován na měřítko podstatně větší, než je měřítko standardního územního plánu. To znamená, že funguje dobře pro celek, jako celkové schéma.

Vyzkoušeli jsme si, že lze řadu věcí účinně blokovat a i zcela zablokovat. Věřím, že dojdeme k odpovědnému kontinuálnímu rozvoji a plánování. V přírodě platí, že co se nerozvíjí, umírá.

Jakmile se začnete přibližovat do určité lokality a z měřítka 1:20 000 uděláte měřítko 1:5 000 a máte vše ve větším detailu, už konkrétní plán prakticky nevidíte. V detailech na mě působí jen jako takový obecný návod. Ale jak chcete podle něčeho natolik obecného rozhodovat v konkrétním území na konkrétní parcele?

Hovoří se také o koncepci zahušťování měst, například v okolí starých stanic metra na pražských sídlištích. Jak to vnímáte?

Při srovnání hustoty sídliště na hektar, tak sídliště už relativně hustá jsou, protože jsou vyhnána do výšky. Mají dostatek zeleně, ale

potýkají se zase například s nedostatkem parkování, při jejich výstavbě se nepočítalo s automobilovou dopravou a jejím boomem. Většina sídlišť se dusí auty, nemají dostatečně kapacitní dopravní trasy a odstavné plochy, na rozdíl od jádrových částí měst, které tím zase tolik netrpí, ale zase často z okna každého pokoje nekoukáte do zeleně, koukáte na ulici nebo do oken sousedního domu. Nedá se to generalizovat.

Já obecně podporuji rozvoj města uvnitř vlastní struktury, tam, kde je již existující alešpoň základní infrastruktura, což jsou kupříkladu právě stanice metra. Koneckonců to by nám měl říci i metropolitní plán – kde budeme zahušťovat a kde to ponecháme? Metropolitní plán podle mého mnohde fixuje zcela zbytečně pouze stávající stav. Je potřeba, aby se řeklo, kde má být město vyšší a hustší. Aby se například lokalita, jako je Pankrác, která už je hustší a vyšší, mohla přirozeně dotvořit. A takových lokalit bych uměla vyjmenovat dalších dvacet. To mi v plánu chybí, pokud má dobře sloužit dalších 25 let a připravit Prahu pro tři miliony obyvatel.

Máte pocit, že se něco po roce 1989 zanedbalo, například v tolik diskutované legislativě?

Myslím, že společnost ještě musí projít celkovým přerodem. Zatím jsme si vyzkoušeli, co to je raketový rozvoj, v 90. letech. Vyzkoušeli jsme si i to, že lze řadu věcí účinně blokovat a i zcela zablokovat. A věřím, že dojdeme k odpovědnému kontinuálnímu rozvoji a plánování. Protože v přírodě platí obecné pravidlo, že to, co se nerozvíjí, umírá. A rozvojem v případě tohoto tématu myslím novou výstavbu čehokoliv.

Jak se díváte na debatu o novém stavebním zákonu?

Čekat, že nový stavební zákon bude náplast na všechny naše problémy, je zjednodušené očekávání. Ať bude legislativa jakákoliv, tak bude stále hodně prodemokratická. Méně razítek bude fajn, pokud se schvalování zkoncentruje na to podstatné.



Co by z nové legislativy mohlo případně pomoci výstavbě?

Pomohlo by, kdyby územní rozhodnutí a stavební povolení měly delší platnost a byly více flexibilní pro změny. V momentě, kdy pět let získáváte územní rozhodnutí, a to má potom platnost „jenom“ dva roky, jde o velký nepoměr. A než získáte stavební povolení, jsou to další dva roky. Takže přikročíte ke stavbě a stavíte něco, co je osm let starý produkt. V momentě, kdy projekt chcete pozměnit, protože se společnost posunula a jsou jiné trendy, zase vás to vrací téměř na začátek, protože mezi řízeními si změny nemůžete dovolit udělat.

Celý proces by měl povolovat a fixovat pouze to podstatné. Občas mám pocit, že pro projekty mimo památkové zóny by bohatě stačilo jedno řízení, a to v podrobnosti územního rozhodnutí.

Zaspala podle vás tzv. velká Praha v posledních 20 letech při plánování velkých infrastrukturních projektů?

Zaspala. Kladl se důraz na jiné věci. V rozvoji města nejsou velké plány a velké vize, tento motor chybí. Jako příklad lze uvést, jak dlouho už se hovoří o stavbě metra D. Už od 80. let. A jaké další nové linky třeba právě metra najdeme pro další generace v metropolitním plánu? Nevidím žádnou.

Nechybí Praze vizionářský projekt nové čtvrti, jako má například Paříž La Défense, který by posouval město dál?

Jednoznačně. Paříž měla v tomto ohledu štěstí, že v ní došlo k přerodu v moderní město ze středověké struktury. Mnoho míst se zbouralo a přestavělo na velkorysé bulváry. Tím se vytvořila velká kostra města, která může unést velkou metropoli. Tím neříkám, že chci přes historické jádro Prahy něco takového udělat. Vážím si historického jádra Prahy a myslím si,

Je potřeba všude trochu povolit stavidla a pouze regulovat přítoky. Když řeknete stop bydlení, logicky už do lokality nepřijde další obchodník či provozovatel.

že je svým charakterem unikátní. Jen z historie se však dlouhodobě žít nedá.

Velkorysá metropole se dá naplánovat na obvodu Prahy. Tam se dá založit struktura pro tři miliony lidí. A to se samozřejmě musí začít připravovat již nyní.

Jaké vidíte příležitosti nebo i rizika pro bytovou výstavbu do roku 2033?

Myslím, že nyní je mnoho lokalit, které soukromí developři doslova vydupali z ničeho. Také tím otevřeli diskusi a daří se řadu věcí připravovat. Například se jedná o zmiňované brownfieldy. Myslím, že se nám za 10 let podaří dohnat deficit chybějících bytů. Ale nesmíme takzvaně usnout na vavřínech a musíme v rozvoji konstantně pokračovat.

Chápe i veřejnost, že se musí v Praze stavět?

Já myslím, že ano. Dokud to nepostihne vás nebo vaše okolí, tak se vás problém netýká.

V momentě, kdy vy sám nemůžete najít bydlení nebo vaše děti, lidé získávají osobní zkušenost, že bydlení v Praze je problém. Přesto věřím, že se podaří některé věci dohnat. Stavět je potřeba a ideálně kvalitně a komplexně. Mám na mysli hlavně výstavbu nových čtvrtí, nových areálů, včetně zeleně, včetně škol, školek, zdravotnických zařízení a vyřešení dopravní dostupnosti.

Jako pozitivní příklad čtvrti v Praze se uvádí Karlín, kde se po povodních v roce 2002 začalo s novou výstavbou, lidé se tam stěhují, mají tam práci. Dá se takový koncept v Praze opakovat?

Rozhodně. Karlín je hustý, staví se tam nové budovy. Ze čtvrti, kde se bydlelo, se stává čtvrť, kde se také pracuje. Je potřeba jít podobným projektům naproti, nikoliv novou výstavbu brzdit.

Urbanismus je souhrn všech možných faktorů. Pokud mám prázdnou lokalitu, tak do ní musím přivést silnici a další dopravní infrastrukturu, aby tam přijela auta i autobusy, ale třeba i cyklisté. Případně i tramvaj nebo metro. Musí se tam přivést i další média, abych si tam mohla zatopit, pustit vodu, mít čím svítit. Teprve pak se tam mohou plánovat a budovat stavby, kde budou lidé bydlet. A ideálně i pracovat, aby zde byli i přes den. A pokud jich tam bude žít a pracovat dostatečné množství, postupně začne vznikat poptávka po věcech, jako je obchod a služby, výchova a vzdělávání a kulturní a sportovní vyžití. Celé se to začne skládat do jedné velké urbanistické skládky.

Musíte se na to dívat tak, že je potřeba všude trochu povolit stavidla a pouze regulovat jednotlivé přítoky. V momentě, kdy řeknete absolutní stop bydlení, logicky už do lokality nepřijde další obchodník či provozovatel sportu nebo kultury. Bude mu chybět příliv nových obyvatel, nových zákazníků a návštěvníků. Na druhou stranu, pokud si mohou zvolit, lidé se nebudou stěhovat do lokality, kde chybí MHD, park nebo místa ve školce. Najít rovnováhu je velmi obtížné, ale je to krásná alchymie urbanismu.

jana mastíková —

Co vás osobně jako architektku a urbanistku nejvíce trápí ohledně výstavby v Praze?

Trápí mě, že nevidím dlouhodobou vizi. A když ji už někde částečně vidím, tak nevidím následné kroky, které k realizaci takové vize směřují. Osobně mám také obavy z toho, co se bude dít v nejbližších měsících až letech. Jestli dojde k ekonomickému ochlazení – i když jsem optimista a vím, že se to děje v cyklech –, mám strach, že se zastaví i to málo, co se začalo připravovat a chystat, zejména fáze příprav a projektování. Pokud to uděláme, tak mezeru ve výstavbě za poslední roky nedoženeme.

Jaká je podle vás cesta ke snížení cen bytů, aby byly dostupné například pro mladé rodiny? Je to možné?

Podle mého názoru neexistuje jednoduchý recept na to, jak snížit ceny bytů v Praze. A nemyslím si, že správná cesta je, že se budou dělat byty stále menší. Jako architekt a urbanista nečekám – nemluvím o případné drobné korekci –, že byty v Praze výrazněji zlevní. Ať se podívám do kteréhokoliv většího města v okolních zemích, malý byt v centru stojí úplně stejně jako větší byt na vzdálené periferii. A stejně jako dům na venkově. Pak je to na každém jedinci, co si zvolí.

To, co u nás však nefunguje a má velké rezervy, je příměstská doprava. Například když pracujete v Londýně a jezdíte do práce vlakem do hodiny, jste ještě vnímán jako Londýňan. Stejně tak to má Vídeň v podobě S-bahnu nebo Paříž v podobě RER. Nám kolem Prahy příměstská doprava příliš nefunguje. Ta síť by měla být trojnásobně až čtyřnásobně hustší a podstatným způsobem rychlejší. A to jsme zase na začátku – u toho odpovědného plánování, u dlouhodobé vize na dvacet let dopředu, které Praze chybí.



Chtěl bych mít
z Prahy dvaceti-
minutové město

V

dan ěok

strojn inženýr, vdeck
pracovník Fakulty dopravn
ČVUT (obor Smart Cities),
bval generální ředitel
Skanska, ministr dopravy
(2014–2019)

82/83

V době, kdy jste byl ve vedení společnosti Skanska nebo na ministerstvu dopravy, jaké byly zásadn momenty, které ovlivnily stav bydlení, respektive výstavby v Česku?

Obecn, mám-li mluvit o odvětví stavebnictví, opakuje se stále stejn situace, v Praze se staví mlo bytů. Srovnateln metropole v zahraničí mj a trojnásobnou ron výstavbu bytů. Zsadn piinou tohoto stavu je fakt, že se v esk republice za posledních osm až deset let postupně zkomplikovalo stavební řízen obecn a zejména to platí pro výstavbu nových bytů. Oproti jiným evropskm zemím myslím, že máme pro stavební řízen velmi komplikovan proces.

Praze by pak obecn prospělo, kdyby měla stabilnější metropolitní plán, aby bylo jasné, kde se bude stav. A pak také zjednodušit povolování staveb. Mělo by se zároveň přemýšlet, zda je vhodn stav v zátopových oblastech, jako jsou například Modřany, kde nyní roste celá řada projektů.

Jedná se o důsledek historie, tedy transformace v 90. letech a toho, že nedošlo k dostatenm zmnm v legislativě, a tm dochází k brzden rozvoje výstavby?

Myslím, že důvody jsou dva. První je ten, že jsme po sametov revoluci „neměli rd stát“, kter nám před n pořád něco přikazoval a nařizoval. Regulační funkce státu se proto řmahem odmítaly. Do jst míry je to známka pravicovosti, že stát nemá do něčeho mluvit. Zrovna v urbanismu si však myslím, že to je velk chyba. Na západ



od nás státy nebo municipality velmi výrazně do urbanismu mluví a měly by mluvit.

A ten druhý důvod?

V těch divokých 90. letech po revoluci bylo možné velmi snadno získat stavební povolení, když člověk znal správné „principy“. Člověk získal za správnou sumu rychle územní rozhodnutí i stavební povolení, ale mnohdy na místech a na stavby, které pro danou lokalitu nebyly vhodné.

Praha stále nemá dostatečnou hustotu obydlí, kterou by město podobné velikosti mělo mít proto, aby tu mohly být aplikovány principy tzv. dvacetiminutového sousedství, příležitosti pro občanskou vybavenost, obchody a další služby, které potřebuje ekonomika.

Je to podle vás důsledek toho, že za celou Prahu zodpovídá a plánuje magistrát, na druhou stranu je Praha rozdělená na městské části? Leckdy v minulosti docházelo k tomu, že spolu nekomunikovaly, jednotlivé městské části nesouhlasily s koncepcí, kterou prosazoval magistrát, a nedokázaly najít konsenzus. To je velký problém nejen v Praze. Navíc to není problém jen bytové výstavby, ale týká se to i výstavby dopravní infrastruktury, která je pro život ve městě rovněž nesmírně důležitá. Podívejte se na tak relativně jednoduchou věc, na které se shodne většina občanů republiky, nebo minimálně Pražané a obyvatelé středních Čech – což je dokončení velkého městského okruhu. Ten není určen primárně jen pro Prahu, ale je důležitý pro propojení všech dálnic, jak bylo naplánováno kdysi dávno, a na něm vidíte tento klasický problém.

Velká Praha, tím myslím magistrát, má zájem (který deklaruje) na dostavění tohoto okruhu. Ale v městských částech, které jsou okruhem dotčeny, s železnou pravidelností vyhrávají

Hlavní problém je, že dnešní systém řízení státu neumí určit, co je veřejným zájmem. A pokud ano, není schopen ho efektivně prosadit.

populisté, kteří slibují občanům, že tudy nikdy okruh nepovede. Takže se dostanete do neřešitelné situace, kdy městské části dělají všechno pro to, aby okruh nebyl.

Hlavní problém je v tom, a platí to nejen pro Prahu, ale pro celou republiku, že dnešní systém řízení státu neumí určit, co je veřejným zájmem. A pokud ano, tak není schopen efektivně veřejný zájem prosadit. To je škoda. Pak nás například Polsko předběhne ve výstavbě dálnic, protože tam to umí a všichni se umí o polský veřejný zájem zasadit. Bojím se, že taková situace nastane i v jaderné energetice. My máme jaderné elektrárny strašně dlouho, ale Poláci budou mít nové jaderné zdroje určitě dříve než my.

Začali jsme negativními věcmi, kritikou. Dokážete v oblasti výstavby nebo i budování dopravní infrastruktury najít v nedávné minulosti i něco pozitivního?

Myslím si, že každá doba má své plusy a minusy. Nevidím kolem sebe jenom negativní věci, v Praze vznikly i zajímavé stavby, i když jsou skeptici, kteří říkají, že poslední, kdo tady něco

pořádného postavil, byli komunisté. Na druhou stranu tady byly a jsou i promarněné šance.

Mohli jsme tady mít novou Národní knihovnu od Jana Kaplického, ten tzv. blob na Letné. To by byla stavba, kvůli které by se do Prahy jezdili dívat nejenom architekti, ale i spousta dalších turistů. Je škoda, že jsme tuto a další podobné šance nevyužili.

Na druhé straně je třeba ocenit, že mnohé části Prahy jsou příjemnými místy pro život a že se zlepšují. Máme tendenci říkat, že je všechno jenom špatně. Praha má například velmi funkční systém veřejné dopravy, je kompaktní. Dá se tu žít dobře i bez auta. Výtoň, Vinohrady, Dejvice, to jsou místa, kde se obyvatelům žije dobře, a to není málo. V Praze máme i poměrně hodně zeleně a míst pro volnočasové aktivity.

Když se podíváme dopředu, jaký je výhled bydlení v roce 2033, fakticky za deset až jedenáct let? Je tady šance ke zlepšení? A jaká jsou rizika? Hodně se hovoří o novém stavebním zákoně.

Šance ke zlepšení tady je, ale bojím se, že současná novela stavebního zákona to nezlepší. Pokud se radikálně nezjednoduší stavební řízení a hlavně nezruší přenesená působnost státní správy na samosprávu, tak se situace moc nezlepší. Nicméně i se stávající „zdoluhavou“ legislativou se dá spousta věcí zlepšit. Já se zabývám konceptem dvacetiminutového sousedství, což pro mě představuje pojem chytré město. V podstatě jde o jednoduchou věc, kdy byste se měli za patnáct nebo dvacet minut chůze (nebo kombinace chůze a hromadné dopravy) dostat ke všem zásadním potřebám, které denně člověk má. To znamená dostupnost obchodů, dostupnost škol, dostupnost lékařské péče, dostupnost zaměstnání (bez výrazné specializace), možnost v takové oblasti sportovat.

Jak toho můžeme podle vás dosáhnout?

Zrovna v této věci není potřeba udělat moc, jde především o to, abychom měli osvědčenou

danťok

samosprávu, která to bude podporovat. Jde o to, tyto věci a principy povzbudit. I ve vztahu k dnešní turbulentní době, kdy probíhá válka na Ukrajině, je potřeba být jako společnost odolnější. Pokud vytvoříte společenství lidí, kteří budou někde žít a nebudou tolik závislí na individuální automobilové dopravě, tak je to správná cesta. Pokud nemusí každý den použít auto, nemusí cestovat za nákupy daleko, nemusí vozit děti do školky nebo do školy kilometrů a kilometrů daleko, utvoříte tím příjemné prostředí s dobrými sousedskými vztahy.

Příkladem jsou třeba Vinohrady, Dejvice, Podolí, Karlín nebo část Holešovic – to jsou oblasti města, kde vidíme, že tento koncept vede k jinému stylu života. Ale i jinde může kvalitu života v Praze zlepšit, aniž bychom budovali „chytrá města“, prošípokovaná elektronikou a umělou inteligencí. Tyto části budou odolnější a příjemnější.

V minulých letech se Praha spíše rozrůstala po svém obvodu. Pokud se nyní začínají využívat ve větší míře brownfieldy blízko centra města, na Smíchově, ve Vysočanech, na Žižkově, je tohle povzbuzení těch správných principů? Rozhodně, myslím, že je velmi důležité, aby se využívaly právě centrální části města. Ukazuje se, že snahy vystavět někde v okrajových částech sídliště rodinných domků, která budou kvazikvalitním životem pro rodinu, nejsou úplně pravdivé. Ráno vyrazíte spolu se svými sousedy do práce většinou autem, protože to jinak nejde, zpátky také. Protože na tuto dopravu není infrastruktura připravena, stojí všichni v kolonách. Žena s dětmi řeší druhou část fungování rodiny a stává se taxikářkou svých dětí, které veze nejdříve do školy, pak na kroužky, pak je potřeba nakoupit...



Cyklostezky – a Praha
by si jich zasloužila
mnohem víc – mají
být z definice
především bezpečné.
Udělat ji z jednoho
pruhu kapacitní silnice
dělá cyklostezku
nebezpečnou.

Kvalita života na periferiích měst z tohoto hlediska není ideální. Je proto třeba pracovat na zlepšení životního prostředí a kvality života v centrálních částech města, to mi přijde jako vhodný přístup. Nemělo by se ale zapomínat na zeleň, aby celkové prostředí bylo příjemné pro život. Doufám, že velký počet parků v Praze nikdo nebude mít chuť zrušit. A tam, kde bude dostatečná hustota lidí, mohou vzniknout i odpovídající služby. Pro mě je velmi zajímavý fenomén smíchovské náplavky. Dříve byla opomíjená, nyní začíná být více využívána. Vznikají tam místa, kam lidé rádi přijdou. Pomáhá to zvýšit kvalitu života celého Smíchova.

Hovořil jste o tom, že se má více dbát o zeleň. V průběhu posledních let tlak na udržitelnost a environmentální témata vzniká přirozeně, stále více se o tom mluví, například o snižování emisí skleníkových plynů. Rozvoj měst jde i tímto směrem, protože veřejnost to bude automaticky žádat, souhlasíte?

dan ěok

Určitě. Když jsem hovořil o zahušťování centrálních částí města, tak se nesmí jednat s promínutím o „tupé zahušťování“ pouze s ohledem na to, že na kilometr čtvereční bude bydlet více lidí. Je potřeba jim vytvořit podmínky pro kvalitní život. Nejsem přítelem toho, aby se dělala restriktivní opatření, ale pro mě to znamená – a budu se opakovat – vytvořit takové podmínky, aby obyvatele napadlo použít auto, jen když chtějí jet na dovolenou. Aby nebyli nuceni použít vůz pro denní potřeby, nebo jen výjimečně.

V tomto kontextu vzniká nový metropolitní plán. Je i toto cesta, jak na tento přístup více dbát, a bude to tam zohledněno?

Budu mluvit v podmiňovacím způsobu. Určitě by se mělo a je to velmi důležité. Zejména je důležité, aby metropolitní plán byl něco, co je dlouhodobě všemi politickými reprezentacemi, které se na radnici střídají, bráno jako plán dlouhodobý. V České republice bývá častým problémem, že se řada věcí často mění, podle toho, kdo zrovna sedí ve vedení. Myslím si, že je velmi důležité, aby se více naslouchalo odborníkům urbanistům než momentálním motivům a potřebám, které politici mají, aby byli zvoleni na další funkční období.

Jako negativní zkušenost jste zmínil, že jsme promarnili příležitost vystavět blob na Letné. Bude naopak nepromarněnou příležitostí do budoucna stavba nové budovy Vltavské filharmonie?

Určitě, myslím si, že všechny podobné velké stavby přinášejí do metropole novou dimenzi a do města patří. Bylo by dobré, aby Prahu, která je nádherná, ale přece jenom je poplatná několika slohům, ozvláštnila nová

architektura, která z principu bude vždy kontroverzní. Ale co není kontroverzní, o tom se nemluví.

Jako exministr dopravy jste měl v gesci výstavbu dopravní infrastruktury, kterou považujete za nedílnou součást rozvoje města. Jak se díváte na rozvoj dopravy, budování této infrastruktury v Praze, ale i okolí?

Začnu od začátku a částečně jsem to již zmínil. Praha více než velký městský okruh potřebuje malý městský okruh. Ten je důležitý pro vnitřní provoz a determinuje využití magistrál. Existují studie, že hustota provozu na magistrále není dána průjezdem tranzitních aut přes Prahu. Tato vozidla si většinou najdou cestu jinudy, ale provoz zahušťují většinou auta, která míří do centrálních částí Prahy, čímž přispívají k nárůstu dopravy.

Poslední velkou dopravní stavbou v Praze byl tunelový komplex Blanka, který na jedné straně Praze velmi pomohl, ale bohužel způsob, jakým byl vysoutěžený a stavěný, vedl k tomu, že se prakticky v Praze přestaly velké projekty stavět. Příprava dokončení malého městského okruhu tak byla zastavena, což je velká škoda. Magistrát nyní obnovuje přípravu dokončení okruhu, což městu velmi pomůže, ale pár let si na to ještě počkáme. Nicméně jde o klíčové komunikace, kterými se rychle dostanete z jedné strany města na druhou. V současné situaci by to logicky měly být tunelové varianty. To je věc, která by Praze během příštích 10 let mohla velmi výrazně pomoci. Taký pomůže další trasa metra D.

A zbytek „tepen“ města?

Nemyslím si, že je nutné hovořit o zintenzivnění dopravy ve stávajících ulicích. Na druhé straně nejsem úplně šťastný, že se na dvouproudých silnicích udělá z jednoho pruhu cyklostezka

Dnes mnoho lidí
chápe koncepci
chytrých měst jako
město, kde všichni
sledují všechno.
Osobně úplně
nevidím kvalitu života
v tom, že budete
mít všechno řízeno
elektronicky.

a říkáme, že to přispěje ke zlepšení kvality chodkov, protože to jenom posune kolonu aut někam jina.

Definice cyklostezky, a Praha by si jich zasloužila mnohem víc, je, že má být především bezpečná. Udělat ji z jednoho pruhu kapacitní silnice dělá cyklostezku nebezpečnou.

Myslím si, že zejména v centru Prahy by si zasloužilo vyzkoušet něco, co existuje v zahraničí a má svůj smysl, a to jsou silnice nebo ulice pro cyklisty. Auta tam mohou vjet, ale cyklista má absolutní přednost. To by rozvoji nebo průjezdnosti centra Prahy pro cyklisty pomohlo mnohem víc než namalování pruhů na silnicích. Pevně doufám, že se v metropolitních plánech na tyto věci už myslí. Protože bezpečný pohyb cyklistů i chodců je potřeba podporovat. Pokud budou ulice primárně

přátelské k chodcům a cyklistům, tak jich tam bude víc a víc.

Praha je centrum i pro celý Středočeský kraj, stovky tisíc lidí sem jezdí za prací. Jaké vidíte příležitosti, případně hrozby v budování vnějšího prstence okolo Prahy a v dopravní obslužnosti?

Hrozba je to, co jsem již zmiňoval. Máte části Prahy, jako je Suchbál a okolí na severu města, ale v podstatě na každém úseku trasy okruhu, kde jsou obyvatelé v zásadě proti. Vidím proto ve zmíněné lokalitě příležitost vybudování tunelové varianty. Sice je nákladnější, ale už se nemusíte domlouvat s obyvateli, se kterými se stejně nedomluvíte, kudy má komunikace vést. Mělo by se zcela jednoznačně říct, my nepotřebujeme váš souhlas, povedeme okruh tunelem.

Vrátím se ještě k vašemu zájmu o koncept chytrého města, kdy pro vás to je hlavně tzv. dvacetiminutové město. Ale v této souvislosti se hovoří také o umělé inteligenci, řízení dopravy, řízení světla. Je i toto příležitost pro Prahu?

Ano, akorát si myslím, že je potřeba nepodlehnout dojmu, že to je věc, která je samospasitelná. Trochu mám pocit, že dnes mnoho lidí chápe koncepci chytrých měst jako město, které je prošípováno různými senzory, kamerami, elektronikou. Všichni sledují všechno, dokonce dáme hlásič do popelnice, jestli už je plná, a podobně. Když se podíváte na definici chytrého města, tak to je město, které pomocí moderní techniky a digitálních technologií dělá lepší místo k životu. Osobně však kvalitu života v tom, že budete mít všechno řízeno elektronicky, úplně nevidím.

Budoucnost je více než jen v aplikované digitalizaci, že se při rozvoji stále také použije lidský rozum. Budou se prosazovat principy, které lidem opravdu ulehčí práci. Kolikrát se člověku v té elektronice žije mnohem hůř než bez ní.

dan ěok

Jedním z příkladů je odpadové hospodářství, což je samozřejmě věc, jež je ve městě velmi důležitá. Dobrý záměr separace odpadu vedl k tomu, že místo toho, aby ulicí projel jeden popelářský vůz jednou týdně a vybral popelnice, tak týdně projedou minimálně tři nebo čtyři, protože každý veze něco jiného. Jeden plast, druhý papír, třetí sklo, čtvrtý směsný odpad. Místo toho, abyste měli úzké pražské ulice „ucpané“ svozem odpadu jednou za týden, tak je máte ucpané třikrát až čtyřikrát. Ekologický dopad je tak možná sám o sobě možná horší než přínos separovaného odpadu. V nadsázce říkám, že dnešní systém likvidace odpadu je poplatný spíše konci 19. než 21. století.

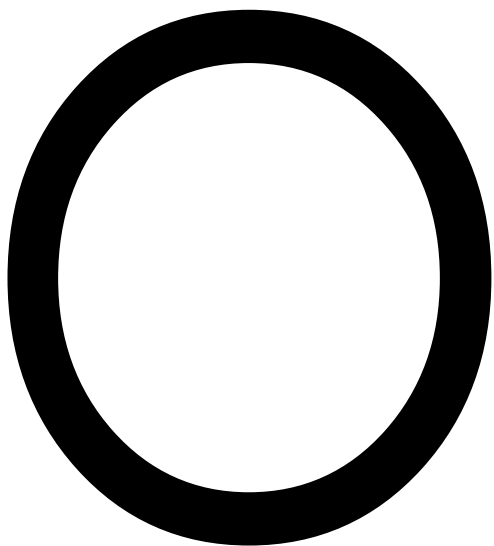
Jaká je tedy vaše vize, představa, jak Praha může vypadat v roce 2033?

Doufám a přeji Praze, aby to bylo město, kde se bude jeho obyvatelům dobře žít. To je pro mě zcela zásadní. Pokud se tady nebude žít dobře lidem, kteří tu chtějí žít, a pokud neuvidí to svoje město v žebříčku kvality života dostatečně vysoko, tak tady žít nebudou.

Závisí to na tom, že bude Praha dostatečně zelená a že tady budou dostatečné podmínky, aby tu vznikaly enklávy, kde se bude moci aplikovat to dvacetiminutové nebo patnáctiminutové sousedství a kde budou lidé městskou administrativou obtěžováni co nejméně.

Dochází u nás k velké
společenské změně,
a to nejen v oblasti
rozvoje bydlení





miroslav žbánek

odborník na strategické řízení,
předseda Komory statutárních
měst Svazu měst a obcí ČR,
primátor města Olomouc
(od roku 2018)

92/93

Ohlédněme se k ostrým 90. létům, můžete popsat situaci bydlení z vašeho regionálního hlediska?

Když se na to podívám z hlediska Olomouce, nelze přehlédnout privatizaci poměrně velkého bytového fondu. Nejen na sídlištích, ale i v historickém centru města, neboť úřední čtvrti byly součástí privatizace i restitucí. Nicméně v konečném důsledku došlo k téměř 90procentní privatizaci bytového fondu.

Jak tento tehdejší krok města hodnotíte?

Z tehdejšího úhlu pohledu lidé za velice malé peníze získali byty a plusem celé privatizace byla stabilizace bydlení pro lidi, kteří zůstali ve svých bývalých nájemních bytech. Zároveň vznikla SVJ (společenství vlastníků jednotek, pozn. red.), což je fenomén, který v postsocialistické Evropě představuje mimořádný úspěch, který si až tak neuvědomujeme.

A ti lidé díky vlastnictví byli ochotní a schopní do bytového fondu investovat. Stejně tak se nastavily bankovní úvěrové produkty na to, aby tu byli silní vlastníci v podobě SVJ. Dnes tedy paneláková sídliště ve srovnání s tím, jak vypadají směrem na východ od nás nebo i na sever, představují kvalitou bydlení mnohem vyšší standard než některé developerské projekty.

Jenom pozitiva ale asi nepřevládají...

Nevýhodou bylo to, že městu zůstalo v rukou jen zhruba 1500 bytů, což je na dlouhodobou politiku dostupného bydlení, o kterém se bavíme dnes, velice málo. My jsme zhruba v uplynulých dvou dekádách investovali do několika málo stovek bytů, máme asi 650 bytů v režimu bytů pro seniory – dostupné bydlení pro ohroženou



skupinu. Je to velice málo a budovat městský bytový fond je dnes velmi problematické.

Plusy i minusy těch uplynulých 30 let jsou snadné a samozřejmě nikdo si před těmi dekadami neuměl domyslet, kam se situace vyvine. Tedy že se postupně budeme dostávat – z hlediska dostupnosti a cen bydlení a poměru mezi příjmy a náklady – na poměry běžné tehdy v západní Evropě. Několik desetiletí byly u nás náklady na bydlení výrazně nižší a až dnes se cenovým skokem dostáváme na úroveň Evropy. Bohužel často spíše s nižšími příjmy. To je problém, který začíná vyvolávat velké sociální pnutí.

Jak moc je to tedy sociální problém?

Spousta lidí si neuvědomuje, že cena běžného nájemného je někde úplně jinde než cena regulovaná. Jde o sociální politiku, kterou mimo stát v rámci různých podpor a doplateků pro bydlení dělá město samo o sobě v souladu se zákonem o obcích. Ten nám totiž ukládá, že se máme o své občany i v tomto segmentu – v dostupnosti bydlení – starat.

Město Olomouc má dnes úroveň regulovaného městského bydlení na 130 korunách za metr čtvereční. Zatímco běžné tržní nájemné se šplhá na úroveň okolo 230 korun. Pokud bych to přepočtl – a vím, že se to málokdy dělá, což je ale chyba –, v podstatě tvoříme a dotujeme bytovou politiku až 150 milionů korun ročně. To je částka, která tu nikdy v minulosti nezněla. A až díky tomu, že jsme se tím začali zabývat a zpracovali jsme si koncepci dostupného a sociálního bydlení, začínáme mluvit i s občany, aby si uvědomili, jaká je cena, kterou platí v městských bytech. Aby pochopili, proč jim musíte zvednout cenu o 10 či 20 korun. Že to je z důvodu raketového růstu cen na opravách a údržbě bytového fondu, který samozřejmě chátrá. A aby pochopili, že to nelze nepromítnout do základního regulovaného nájemného,

Problematická je
státní podpora
postavená na
některých obtížně
dostupných
dotačních titulech.

S nízkou alokací,
např. 600 tisíc korun
na jednotku, není
reálné stavět.

protože by to znamenalo jen prohlubování rozporu v cenách reálných a regulovaných.

Jak hodně se v Olomouci staví, rozšiřuje se nabídka bytového fondu?

Město Olomouc je velmi specifické v tom, že po Praze máme v přepočtu na obyvatele jednu z nejrozsáhlejších výstaveb v Česku. Tady se ročně kolauduje cirká 500 bytů, což není vůbec málo. Dalších několik tisíc bytů je už ve výstavbě a dalších několik tisíc bytů se připravuje v nových developerských projektech, které se staví zejména na bývalých brownfieldech a souvisí s revitalizací území nejen po průmyslových areálech. Konkrétně v Olomouci jde o lokality po vojenských podnicích či relikttech zbylých po odchodu ruské armády, kdy se území bezprostředně poté nerevitalizovalo. Takže tady, co se týká výstavby, problém není.

A v čem je tedy problém?

Problém tady je s dostupností bydlení, protože nájem jsou zde opravdu velmi vysoké. Je třeba

si uvědomit, že ve stotisícovém městě je také zhruba 23 tisíc vysokoškolských studentů, dalších zhruba 50 tisíc lidí sem denně dojíždí za prací z celého Olomouckého kraje. Především díky dobré dostupnosti po železnici, ale i automobily a mnozí z nich spíše hledají právě bydlení přímo v Olomouci. Na rozdíl od Prahy zde platy nejsou tak vysoké, přesto jsou ochotni zaplatit částky, které však lidé v nějaké hmotné nouzi nezaplatí.

Z pohledu developerů je pořád ještě Olomouc poměrně husou snášející zlatá vejce. Z hlediska investování do nájemního nebo standardně prodávaného tržního bydlení se i zde ceny bytů za posledních pár let stejně jako v jiných takhle atraktivních lokalitách neskutečně zvedly. Lepší byty atakují hranici sto tisíc korun za metr čtvereční. Nicméně v průměru se začíná cenové rozpětí na úrovni zhruba mezi 65 a 80 tisíci korunami za 1 m². K této hranici se blíží i původní paneláková zástavba.

Hovoříte o zvláštních studiích a analýzách, které jste si jako město v této oblasti vypracovali, můžete to více přiblížit?

Nechali jsme si udělat hmotové studie pozemků, které lze zastavět podle územního plánu dostupným bydlením. Doporučuji to všem městům a obcím a jednal jsem o tom i se současným ministrem pro místní rozvoj Bartošem. Podle mě je to v podstatě jeden ze základních kroků, které musí vláda udělat, chce-li implementovat politiku bydlení, aby zjistila, kde jsou samosprávy schopny realizovat nějakou výstavbu.

I díky tomu víme, že my sami jsme schopni reálně postavit vlastními silami zhruba 300 bytů na zbývajících městských pozemcích. Na některých jsme už začali s projektovou přípravou a investičními záměry. Je to samozřejmě běh na zhruba pět až sedm let, než se od investice propracujete ke kolaudaci.

Vezmeme si programové prohlášení vlády. Na jedné straně je ambiciózní plán stavět několik desítek tisíc bytů, ale když jsem se pana ministra ptal, kde je chtějí stavět, tak to zůstalo

miroslav žbánek –

spíše bez odpovědi. Já jsem v zásadě schopen několik málo pozemků, co máme, vládě předat, ať nám ukáže, jak bude stavět byty.

Problematická je už státní podpora postavená na některých dotačních titulech, které jsou obtížně dostupné, už jen třeba kvůli nízké alokaci – například 600 tisíc korun na bytovou jednotku. S těmi parametry a navíc přísnými podmínkami není příliš reálné stavět, což mi potvrzují i primátoři a starostové napříč ČR. Je potřeba si říct, že Česku chybí nějaká realističtější centrální dlouhodobá politika, která bude založena na tom, že půjde o udržitelnou a ufinancovatelnou koncepci.

Otázka je, jestli je možné, aby zde nějaká realističtější centrální politika vznikla. Už jen schvalování legislativy, např. současné tahanice kolem stavebního zákona, který je v procesu schvalování. Jaký je váš pohled na legislativní procesy?

Co se týká stavebního řízení, stávající model není až tak hrozný, jak se to prezentuje. Ano, nedaří se nám stavět liniové stavby, velké stavby, protože do toho vstupují různí aktivisté a procesy jsou složité. Co se týká samotného stavebního řízení u pozemních staveb či bytové výstavby, není to až taková tragédie. Minimálně zde v Olomouci vidíte dle počtu bytů, které jsem zmiňoval, že se staví a stavební řízení nějak funguje.

Samozřejmě narazíte na nějaké stavební limity, třeba výškovou regulaci nastavenou ministerstvem kultury, protože jsme druhá největší památková rezervace. Jindy jde o ochranu životního prostředí, takže se může stát, že se developer s někdy naddimenzovaným, nevhodně urbanisticky postaveným projektem dostane do rozporu s nějakým jiným veřejným zájmem. Rozpor ale musí vyřešit dotčené orgány státní

správy. Tím se sice řízení natáhne, ale jinak běžně dobře nachystaný projekt, který dělá kvalifikovaný a dobrý projektant, má u nás do dvou let bez problémů potřebná razítka a může stavět.

Nový stavební zákon tedy rozvoji bytové výstavby nepomůže?

Co se týká bytové výstavby, problém je někde jinde. Jestliže např. nastavíte do dotačních podmínek, že v bytovém domě můžete mít max. 12 sociálních bytů podle parametrů sociálního bydlení, ale vy přitom jako investor chcete stavět barák, který se vám ekonomicky vyplatí, pak potřebujete stavět jako předchůdci paneláky. Proč by ale v takovém bytovém domě se 40 nebo 50 byty nemohly být dvě třetiny z nich v režimu sociálního bydlení? To neznamená, že zde vznikne ghetto, kde budou umístění bezdomovci nebo problematické romské rodiny ze Slovenska, ale že tam nakombinujete mix mladých rodin, dále lidí, kteří jsou znevýhodnění věkově, hendikepované apod.

Stačí nastavit pravidla pro přidělování těchto bytů, kterým vyhoví spousta lidí. A většina z nich jsou slušní lidé s nějakým příjmem, které podpoříte státní dotací či sociální podporou. Nebo je spousta lidí, kteří žijí ve větších městských bytech, které finančně při dnes rostoucích nákladech neutáhnou. Přitom je potřebujete dostat do menších a úspornějších bytů, zatímco do těch větších dáte mladší rodiny, které předtím začínaly v menších bytech a potřebují díky tomu, že mají děti, přesunout.

Mohlo by být určitým trendem dalšího bytového rozvoje, a to včetně veřejné podpory, družstevní bydlení?

Přesně tak, řešíme ho i my, projekt družstevní výstavby dohání desítky dalších měst, přitom s ní už před 20 lety přišlo ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Jeho koncept jasně

Lze udělat plán
území, ve kterém
stát chce a může
stavět. Ať už
sportoviště, nebo
byty. Podobný
model fungoval už
za regionálních rad.

definoval, že město do projektu zpravidla vloží své pozemky určené k bytové výstavbě, což bylo v době, kdy řada měst pozemky měla. Stát pak zaplatí developerovi zhruba třetinu ceny bytu, třetinu zaplatí akontací budoucí vlastníci – družstevníci – a třetinu budou 20 let splácet v rámci regulovaného nájemného, které bude pod hladinou reálného nájemného.

Proč tedy není družstevních bytů u nás daleko více?

Družstevní bydlení je jedna z věcí, o které se tu bohužel dlouhodobě mluví v konotacích socialistického družstevnictví a stále se na něj pohlíží s jakýmsi despektem. Přitom se ukazuje, že i v kontextu jiných zemí jde v podstatě o dobrý a úspěšný projekt, který je jen třeba domyslet ekonomicky. Znamenalo by to ale, aby stát řekl, že podpora v dnešních cenách nebude zmíněných 600 tisíc korun, ale musí být více. Jestliže srovnatelný byt 2+kk dnes v Olomouci stojí kolem čtyř milionů korun, stát musí říct, že takový byt podpoří částkou milion až 1,5 milionu korun. Pak to může být zajímavé pro všechny aktéry a může to rozhýbat trh s bytovou výstavbou.

Ano, bude to v současných cenách stát zhruba 2krát až 2,5krát víc, ale věřím, že pakliže stát začne jednat se samosprávami, aby mu nabídly pozemky pro podobné projekty, tak je najde. Nebo si dá práci a projde své pozemky ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Nebo osloví města, aby provedla územní studie a předložila možnosti bytové výstavby. Dá se udělat velice rychle digitální mapa dostupnosti takové výstavby, která může vzniknout za pár měsíců.

Nic takového skutečně neexistuje?

Když jsem se po něčem podobném pídil, tak úředníci ani vláda vlastně netuší, kde by se mohlo co stavět a za jaké peníze, není nic. Trochu mi to připomíná vznik Národní sportovní agentury, kdy jsem vyčítal tehdejšímu vedení, ať už to byl Milan Hnilička, později pan Filip Neusser, že agentuře chybí nějaká definice absorpční kapacity a nastavení strategie, co chtějí ve sportovní infrastrukturu ze strany státu podporovat. Sice provedli sběr dat, co kde je, jaká je kapacita, co kdo chce kde stavět, ale chyběl tomu rámec, který by definoval, že na 100 tisíc obyvatel by měl být jeden zimní stadion, na 30 tisíc obyvatel plavecký stadion atd. Na základě toho lze udělat plán území, ve kterém stát chce a může stavět, ať už sportoviště, nebo byty. Podobný model fungoval už za regionálních rad, kdy se např. podpora venkovních plaveckých stadionů plánovala dle územní dostupnosti. Někdy se proto museli dva starostové sousedních měst dohodnout, kdo postaví bazén a kdo kulturní centrum. Obdobná koncepce by měla vzniknout na úrovni státu, ale to se nedá udělat bez velmi úzké spolupráce se samosprávami a ta mi tu chybí.

Když se bavíme o bydlení, výstavbě, dohánění nedostatku bytového fondu, ruku v ruce jde i infrastrukturní výstavba – volnočasové stavby, komunikace, občanská vybavenost. Jak toto řešíte?

Velkým problémem je udržitelnost developerských projektů ze strany města. Developeri

miroslav žbánek –

nám sice bezplatně nebo za symbolickou korunu převedou veškerou infrastrukturu, komunikace, inženýrské sítě, městskou zeleň do správy našeho majetku, ale my jsme potom povinni dlouhá desetiletí tento majetek udržovat. Z ekonomického hlediska města jde o danajský dar, protože daň z nemovitosti nemůžete zvyšovat do nekonečna. Případně ji můžete zaměřit jen na nové nemovitosti, ale chci říci, že nikdy není zdaleka schopna pokrýt náklady, které se správou území souvisí.

Kvůli boomu developerské výstavby ročně přebíráme do vlastní správy desítky hektarů zeleně, komunikací, desítky či stovky kilometrů inženýrských sítí. Ale už nyní je jasné, že za takových 10 až 20 let město nebude vůbec schopno udržet správu majetku v nějaké kvalitativní úrovni a bude chátrat. S podobným problémem se potýkají všechna města. Je to časovaná bomba, která jednou vybuchne. Dílčím řešením může být, že u uzavřených ostrovních developerských projektů město infrastrukturální majetek nebude přebírat, správa zůstane na developerovi. Obávám se ale, že to není dlouhodobě udržitelné. Pokud to developer nedokáže ufinancovat z toho, co mu lidé zaplatí, pak firma skončí a naráz to stejně převezme město.

Je to stále jako červený hadr pro býka, nebo je to vnímáno v kontextu trendu udržitelnosti a tlaku na lepší životní prostředí, což je v současnosti hojně medializováno?

Zrovna teď tady probíhá diskuse na toto téma. Zřejmě se sice přesune do nového volebního období, ale jsem rád, že je toto téma na stole, protože nic takového tady v minulosti nebylo. Osobně jsem přesvědčený o tom, že když na radnici sedí politik, který komunikaci s developery nemá nastavenou jako cestu k osobnímu

profitu, ale hledání profitů pro město, tak i sami developeři si časem řeknou, že možná lepší než peníze cpát do soukromých či stranických kasiček je investovat je do města. A za stejné peníze zlepší parametry a atraktivnost lokality pro své budoucí kupující či své budoucí nájemníky.

Jsou obě strany opravdu tak antagonistické, že na jedné straně stojí město a na druhé straně developeři, nebo se to posouvá, že nacházíte společnou řeč?

U nás se daří společnou řeč docela nacházet. Před pár lety jsem inicioval, aby se developeři a projektanti spojili do sdružení, které bude městu partnerem. Ukazuje se, že ani uvnitř takového sdružení nepanuje na vše jednotný názor, zejména pro některé, kteří mají s městem dle svého úhlu pohledu špatnou zkušenost. Přitom je paradoxní, že samospráva či státní správa, která jim z jejich pohledu zbytečně reguluje jejich byznys, často nedělá nic jiného, než jen vymáhá věci, které stát či jeho dotčené orgány nastavily.

Ale jsou i tací, kteří vnímají, že jsme ve 21. století, že máme za sebou divoká 90. léta i určitou byrokracii posledních dvou dekad, a je proto potřeba hledat novou koexistenci. I veřejná správa má dnes zájem projednávat všechny nové trendy a komunikovat, aby vznikl výsledek v podobě kvalitního životního prostoru s dostupnou veřejnou infrastrukturou.

Kdybyste si měl zavěštit v duchu vize 2033, jak bude situace s bydlením vypadat?

Myslím si, že už se postupně budeme muset začít sžívat s myšlenkou, že standardní vlastnictví bytů, domů, tak jako to je i jinde na Západě, bude vyhrazeno pouze pro ekonomicky silnější skupiny obyvatel. Rozhodně bude posilovat nájemní bydlení. Nová výstavba už „pojede“ v intencích

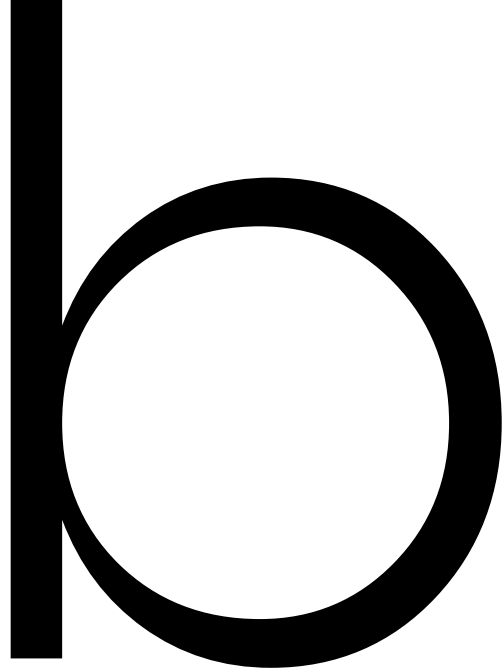
Město kvůli boomu
developerské
výstavby přebírá
do správy množství
zeleně, komunikací
a inženýrských sítí.
Za 10 až 20 let
nebude schopno
udržet správu
majetku na úrovni.

silných investičních skupin, které budou řešit nájemní bydlení, ale s tržním nájemným.

A paralelně s tím bude muset vzniknout funkční státní systém podpory. Tak jako to dělá město Olomouc se 150 miliony korun ročně. V podstatě umožní dostupné bydlení s nějakou nižší kvalitou standardu, než na kterou jsou lidé zvyklí ze stávajících projektů. Chtít dostupné bydlení a zároveň v kvalitě výstavby vlastnického bydlení, na kterou jsme zvyklí, tak to už je utopie. To je neufinancovatelné.

Ne všichni si uvědomují, že u nás dochází k velké společenské změně, a já věřím, že každá takováto velká společenská změna se stane novým standardem, kterému se přizpůsobíme. Celá ekonomika se přizpůsobí, platy se tomu nějak budou přizpůsobovat. Je to přechodné kritické období, které volá po revoluci a politických změnách, o to víc si myslím, že by stát měl komunikovat s obcemi a hledat nějaké řešení.





VIZE PRO PRAHU

100/101

Bydlení se věnuji od chvíle, kdy jsem vstoupil na politické kolbiště. Považuji ho za neoddelitelnou součást našeho bytí a jeho zajištění za naprosto zásadní atribut kvalitního života. Roky přitom sledujeme, jak se stává pro naše občany nedostupnějším, a jsme svědky nečinného přihlížení volených orgánů. Jindy zase vidíme neodbouratelné limity platné legislativy nebo přebujelé byrokracie.

Jsem optimista a věřím, že z nastalé situace vede cesta ven. Ale také jsem realista a vím, že bude potřeba semknutí odborné veřejnosti a spousta společného úsilí a práce. Abychom uměli připravit kroky, které vedou z krize, museli jsme si nejprve pojmenovat problémy a najít ideální stav, ke kterému chceme dojít. Pozval jsem si proto do knihy odborníky na slovo vzaté, osobnosti veřejného života, které mají k problematice bydlení co říct. V knize zazněl hlas lidí z nejvyšších pater politiky na státní i komunální úrovni, hlas architektů, urbanistů, ekonomů či zástupců soukromého sektoru. A společně jsme popsali příčiny krize, ale především načrtli vize pražského bydlení 2033. Dovolím si teď shrnout myšlenky své a svých hostů.

Začneme vizí, na které se shoduje většina osobností v této publikaci. Praha potřebuje daleko větší míru spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Potřebuje, aby velká Praha i městské části tlačily na investory a přinášely co nejvíce společných projektů. Nátlak však nemyslím negativně, mělo by jít o převzetí iniciativy městem a snahu rozvíjet území metropole.

Jsem jednoznačně pro vznik a podporu platform, které umožňují veřejné a soukromé sféře sednout k jednomu stolu. Poslední roky vnímám, že se většina developerů naučila mluvit s veřejností. Umí ji zapojovat do raných fází projektů, promýšlet benefity výstavby. Město musí převzít vůdčí roli a být tahounem spolupráce. Když se podíváme na výstavbu na brownfieldech (po dekadách odblokovaných), táhnou ji často soukromí aktéři. Zaznívalo, abychom se inspirovali v zahraničí. Byť nejsem příznivcem slepého kopírování ze Západu, tady dává smysl. Typicky právě koexistence s investory. Poté, co město naplánuje strategii a dopravní infrastrukturu, další rozvoj již řeší s developery. Vytyčí mantinely, namaluje hřiště a kontrolovaně přizve firmy. Tady si představuji návrat k plánování širších území, kdy najednou vznikají plány pro bytovou výstavbu i vybavenost. Spolupráce je zásadní i proto, abychom se uměli dál starat o to, co vzniká.

Máme rigidní legislativu. Ano, ale i v rámci ní jsou cesty, jak věci posouvat. Pokud v některých případech hraje roli spíše lidský faktor než samotný právní rámec, pak je prostor pro změnu. Velké zlevnění bydlení očekávat asi nelze. Ale ceny nemohou růst dále takovým tempem jako doposud. Jdeme tomu naproti a osekáme nadbytečnou byrokracii. Připomínám, že tím můžeme zlevnit výstavbu – i snížit konečné ceny – o 10 až 15 %. A také se nebojme předat více pravomocí samosprávám. Opět – jako na Západě. A tady se nabízí ještě jedna věc. Prodloužení platnosti územních rozhodnutí a stavebních povolení. Aby nehrozilo, že se po letech příprav a schvalování projekt nestihne a vše se vrátí na bod nula.

Čeká nás velká proměna. Mluvím o vlastnickém a nájemním bydlení. Výhody vlastnictví nemovitosti v mých očích platí dál. Můžete zajistit rodinu, potomky. Zároveň máte k bytu či domu jiný vztah. Nejenže se více staráte o nemovitost samotnou, ale více vás zajímá i její okolí. Nicméně není možné a popravdě ani nutné, aby každý nemovitost vlastnil. Tím spíš v Praze.

vize pro prahu —

Musíme ovšem společnost připravovat na to, že čím dál víc spoluobčanů na vlastní bydlení nedosáhne. Jít naproti samotné proměně myšlení. Přestat vnímat vlastní bydlení jako ideál, edukovat o jiných možnostech zajištění rodiny či investování. A ruku v ruce s tím i kultivovat nájemní bydlení. Můžeme tím snížit tlak na ceny vlastního bydlení.

Nebojme se Prahy pro dva až tři miliony lidí. Chápu, že si pod tím jde představit ještě ucpanější město. Ale nemusí tomu tak být. V duchu konceptu města krátkých vzdáleností – ať už patnáctiminutového, nebo dvacetiminutového. Města, kde nepotřebujete pro běžný provoz auto. Města funkčních celků, kde nejen že vše zařídíte a nakoupíte, ale také tam najdete práci. Ale to neznamena, že se musíme aut vzdát nebo snad šikanovat rodiny a jednotlivce s automobily. Tzv. kratší město také díky osídlení lépe zaplatí služby, které v místě jsou nebo vzniknou. Vytvoříme tak nové příležitosti. Tím se dostáváme k zahuštění Prahy.

Z Jižního Města, kde jsem vyrůstal a kde bydlím, znám dobře vnímání lidí, když se řekne zahušťování zástavby. Přitom jde o jasný směr, kterým se musí Praha rozvíjet. Pokud máme téměř poloviční hustotu osídlení oproti evropským metropolím, pak si přeji „hustší“ Prahu. Pochopitelně musí být zahušťování rozumné. Přinášet přidanou hodnotu lidem, kteří už v lokalitě žijí. Jsem proti nesystémovému zahušťování našich sídlišť, vnitrobloků a necitlivých nástaveb starých kotelen mezi domy, ale naopak podporuji rozvoj brownfieldů a opuštěných lokalit, kde jsou dnes buďto zbytky nějakých starých hal nebo jen neutěšené náletové dřeviny, sloužící jako dočasný úkryt pro lidi bez domova. A kde to dává smysl a nikoho to neomezuje, můžeme stavět do výšky. Kupříkladu kolem stanic

metra. Stejně jako má Praha relativní dostatek místa uvnitř svých hranic, má i velkou výškovou rezervu. I zde platí rozumný přístup. Musíme ochránit naši bohatou historii. Najdeme a připravíme lokality, kde může výšková výstavba být. Nabídneme tak daleko větší počet jednotek na menším prostoru. Ty pak mohou být dostupnější. Variantou je i rekonstrukce stávajících budov. Sám jsem pracoval na projektu obnovy ubytovny Sandra, který je bohužel nyní u ledu. To se snad brzy podaří překonat!

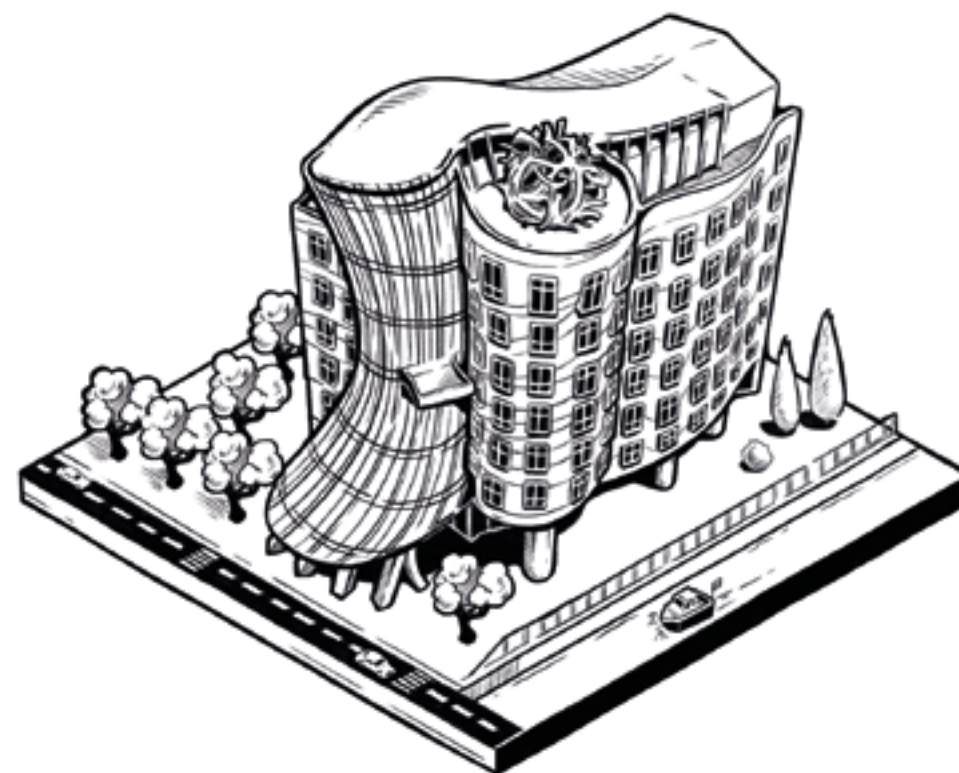
Samotný koncept sociálního bydlení. Či bydlení pro nízkopříjmové domácnosti – rovnou tomu tak říkáme. Zbaví nás to stigmatizace mezi populací i u investorů a potenciálních pronajímatelů. Soustředíme se na bydlení pro strategické profese. Praha musí mít dostatečné kapacity pro potřebné, a to myslím v širokém pojetí tohoto slova. Není úkolem města suplovat trh a nabízet dostupné bydlení všem, to prostě není možné. Tím spíš však má umět pomoci lidem, kteří bydlení potřebují. Hlavně pak těm, které potřebuje i samo naše město. Mluvím o učitelích, učitelkách, řidičích MHD, prodavačkách, skladnících, policistech, členech hasičského a záchranného sboru. To jsou profese nezbytné pro chod města.

Inspirujeme se v Olomouci a připravíme si pořádné lokality, kde může takové bydlení vznikat. Současně můžeme povolit parametry a zpřístupnit toto bydlení větší skupině osob. Pokud se na obou stranách spokojíme s nižším standardem bydlení, můžeme docílit únosných cen a udržitelnějšího modelu fungování. Dodávám, že stát a města by měly stavět, pouze pokud to umí. Současná praxe ovšem ukazuje opak. Nechme tedy výstavbu odborníkům a úsilí veřejného aparátu věnujme tomu, že vše připravíme a ohlídáme.

K tématu udržitelnosti připojím vizi hojného využívání, ne nadužívání moderních technologií. Berme udržitelnost méně aktivisticky a více

prakticky. Posilujme programy pro lidi, aby měli levnější energie, více soběstačné a méně závislé na vnějších vlivech. A jako samospráva jdeme příkladem. Fotovoltaiky na školách jsou jen jednou z cest. Spoléhání se na obnovitelné zdroje energie v případě bytových domů pak další. Jen dodám, že moderní Praha je taková, která zvládne vybudovat i infrastrukturu síť pro elektromobilitu. A také podpoří cyklistiku. Jenže chytře, abychom měli cyklostezky bezpečné, promyšlené a oddělené od aut, kde to jen jde. Doba malování cyklopruhů bez rozmyslu, po kterých pak nikdo nejezdí, je snad za námi. Pokud chceme ulevit městu, potřebujeme také funkční P+R systém parkovacích stání kolem Prahy. To má navazovat na MHD, nejen lokalitou, ale také finančně. Obecně je pak namístě i dostupnější MHD. Její zdražování nepomůže nikomu, ani do rozpočtu města nepřidá zásadní obnos. Přitom dostupnější MHD znamená výraznou pomoc méně majetným a úlevu pro životní prostředí.

Výše uvedené vize pro Prahu jsou samozřejmě neoddelitelné od toho, kdo bude o rozvoji města rozhodovat. Vedení Prahy musí mít vize, ale hlavně schopnost je realizovat. Ještě důležitější ale je, aby nechyběla ona často zmiňovaná odvaha. Mnohdy navzdory vnějším vlivům. Vize by měly přežít volební období, nemůžeme neustále restartovat projekty, které už dostaly šanci se pohnout. A tady si dovolím, možná kontroverzně, dodat – i kdyby nebyly 100procentní. Dobře vím, co nás na Jižním Městě stálo zbytečné kontrolování schválené budoucnosti pro přestavbu hotelu Opatov na dostupné bydlení... Nové pražské vedení třeba jen v tomto případě ztratilo více než tři roky, aby zjistilo, že nic lepšího nevymyslí. Mezitím se krize bydlení ještě více prohloubila a ceny stavebních prací astronomicky narostly. Pochopitelně potřebujete nejen osvětlené vedení, ale i opozici a další partnery. Odvaha by neměla chybět k dokončení metropolitního plánu. Ani k přijetí tak potřebné legislativy, a tu pak můžeme nadále rozvíjet. Přejí si pro Prahu jistotu – legislativní i plánovací. Nejistota totiž prodražuje projekty a pak nám



všem bydlení. Stejně tak chybějící infrastruktura, která ale z naprosté většiny leží na bedrech státního sektoru. Velká území je potřeba pořádně připravit. Za deset let musíme pokročit v nutné výstavbě klíčových infrastrukturních staveb. Praze už by nemělo chybět metro do nejlidnatějších čtvrtí a oba okruhy – velký ani městský –, dobré železniční spojení do města i na letiště... A pevně věřím, že budeme pokračovat ve výstavbě infrastruktury také pod zemí. Blanka, ať už si o ní myslí každý své, městu a Pražanům pomohla. A neměla by být na desítky let poslední takovou stavbou.

Co je tedy hlavní vizí pro Prahu 2033 a bydlení v ní? Prostě se nebát odpovědnosti! Bouchnout do stolu, určit, co je veřejný zájem. A makat. Aby z veřejného prostoru vymizel alibismus, a to i v případě veřejnosti. Pokud budou všichni proti všemu, nikdy nic nevznikne. Tak prostě to je.

P. S. Proto jsem ostatně na titulní stranu knihy vybral Tančící dům. Víím, má s bydlením pramálo společného. Jde ovšem o nejvýraznější stavbu, která u nás po revoluci vznikla. A je pro mě symbolem vize, ale právě i odvahy a schopnosti převzít odpovědnost.

Vize pražského bydlení 2033

Vydal Ondřej Prokop, www.OndrejProkop.cz
Obsahová spolupráce redakce Peak.cz
Tiskárna Triangl, a.s.

Praha 2022



Ondřej Prokop jednou větou?
Obyčejný kluk z Jižňáku, který měl
vždy velké sny.

Manžel, táta, bývalý programátor a motorkář. Předseda pražské organizace hnutí ANO, zastupitel hlavního města Prahy a městské části Praha 11. Podnikatel v oboru reklamy, propagace a digitálních médií. Nadšený sportovec, co miluje hory. Vyrůstal na největším českém sídlišti, když se Jižnímu Městu kvůli řádění tehdejší radnice přezdívalo „Palermo“. A chtěl to prostě změnit. V roce 2014 se rozhodl kandidovat do zastupitelstva jedenáctky a uspěl. S jasným plánem, udělat všechno pro to, aby bylo z Jižňáku krásné místo k životu. Jako místostarosta Prahy 11 spolu s kolegy dotáhl řadu projektů. Dostavbu chybějícího křídla ZŠ Chodov, modernizaci školní kuchyně ZŠ Mendelova a opravy celé řady dalších škol a školek, revitalizaci několika zanedbaných vnitrobloků nebo třeba vyřešení složitých majetkových vztahů s restituenty. Mimo správu majetku a pražskou dopravu se dlouhodobě zajímá o problematiku bydlení. Zejména toho dostupného. S přáním, aby Praha nebyla jen městem pro bohaté, ale žilo se v ní dobře i mladým rodinám s dětmi, seniorům nebo rodičům samoživitelům.

