

Bytovou krizi vyřeší jen konkrétní promyšlené kroky, ne předvolební populistická hesla!

Zajištění dostupného bydlení se stalo hlavním tématem nadcházejících voleb v Praze. A mnoho politiků, bohužel někdy i těch jinak pragmatických, se nyní prezentuje jako zkušený developéři s přebytkem peněz. Přitom na výstavbu obecních bytů nemá město připravené vhodné pozemky, ani know-how ani lidi a už vůbec ne finanční prostředky! Tento populismus mě opravdu štve a doufám, že si voliči tyto nesmysly uvědomují, říká Dušan Kunovský, šéf největšího tuzemského stavitele Central Group a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).

Proč si myslíte, že na výstavbu obecních bytů nemá Praha peníze?

Město totálně stagnuje a nerozvíjí se, protože stavební rozvoj je zcela paralyzován. Povolování nových staveb je v posledních letech tak dlouhé a komplikované, že zkrátka nejsou připravené stavby. Jen proto byl pražský rozpočet loni v přebytku téměř 8 miliard. Ale to přeci nejsou peníze, které by městu „přebývaly“. Naopak, Praha má obrovskou podfinancovanost a pro velké strategické stavby jí peníze zoufale chybí.

Do čeho by tedy měla Praha investovat?

Z hlediska nové výstavby se musí veřejná správa postarat hlavně o to, co nemůže zajistit soukromý sektor. Tedy o základní stavby

dopravní a technické infrastruktury, o důležité stavby pro zdravotnictví, sociální účely, vzdělávání a kulturu a pak o klíčové stavby pro fungování a bezpečnost města a státu. U všech ostatních staveb by měla veřejná správa jen určit pravidla a podpořit fungování soukromého sektoru, který je ze své podstaty vždy efektivnější než veřejný sektor.

Které stavby by měly být pro Prahu prioritní?

Klíčové je určitě řešení katastrofální pražské dopravy. Nestaví se vnější ani vnitřní okruh, nová trasa metra ani rychlé kolejové spojení centra s letišťem. Musí se řešit problémy s parkováním a chaotickými opravami komunikací. A samostatnou kapitolou je nutnost oprav a výstavby nových mostů. Podle analýz je více než 100 pražských mostů ve špatném až havarijním stavu! A jak se v poslední době stalo u nás i v zahraničí, tak neudržované mosty zkrátka padají.

Takže by město nemělo samo stavět byty?

Nemělo! Protože na to nemá ani pozemky, ani know-how, ani lidi a ani peníze. Výstavba „dostupných“ bytů městem by byla absolutně neefektivní. Byla by to černá díra na veřejné peníze! Ale peníze přeci nerostou na strozech, musí se vybrat na daních, a proto je třeba pečlivě rozvažovat, kam je vydávat.

Vy si myslíte, že by město nedokázalo stavět byty levněji, než jsou třeba tržní ceny bytů Central Group?

Jsem si jist, že ne! Například v naší lokalitě Letňanské zahrady je průměrná prodejní cena velmi kvalitních bytů středního segmentu 73.000 Kč/m² průměrná cena nově nabízených bytů na pražském trhu je více než 99.000 Kč/m². Takových příznivých cen jsme schopni dosáhnout jen díky naší velké zásobě pozemků a velkým objemům, ve kterých pra-

cujeme. A také díky rozsáhlému týmu našich zkušených lidí a našemu know-how, které budujeme už téměř čtvrt století.

A co kdyby město nařídilo developerům, že část bytů z každého projektu mu musí odprodat za režijní ceny?

Jako developer bych asi neměl problém s tím, abych nové byty v každém připravovaném projektu nabídl přednostně městu. A pokud by město o ně řekněme do měsíce neprojevilo zájem, pak by teprve šly na trh. Ale město by je muselo koupit za běžnou tržní cenu sníženou o množstevní slevu, kterou standardně poskytujeme při koupi více bytů. Odkupování za takzvanou nákladovou nebo režijní cenu je nemožné, protože výše a konstrukce takové ceny je u každého developera zcela jiná a záleží na mnoha faktorech. Nařizovat developerům prodávat městu byty za jiné, než tržní ceny, by byl zcela neoprávněný požadavek, který by deformoval trh, a kterému bychom se logicky museli bránit. Co se týká návrhů dotovat např. družstevní výstavbu to by se zase mohlo jednat o nepovolenou veřejnou podporu narušující hospodářskou soutěž v rozporu s legislativou EU.

Jak by tedy podle vás mohly město a stát podpořit vznik dostupných bytů?

Dostupné bydlení pro střední třídu zajistí jediné dobře fungující tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotečními bankami a bez zbytečné přeregulace a zásahů veřejné správy. Je třeba hlavně zásadně zrychlit a zjednodušit schvalovací procesy a odblokovat více pozemků pro novou bytovou výstavbu především na brownfieldech.

A jak řešit sociální případy?

Stát samozřejmě musí pomoci s bydlením sociálně potřebným. Tady je tím nejvhodnějším způsobem transparentní a motivační příspěvek na bydlení.

Před časem jste navrhli, aby developéři přispívali do transparentního fondu veřejných investic. O co se jedná?

V případě, že se podaří výrazně zrychlit a zjednodušit povolování nových staveb, jsme schopni poté na oplátku nabídnout naše příspěvky do transparentního fondu veřejných investic. Do tohoto fondu by přispívali všichni developéři nových staveb v Praze. A to podle jednotného klíče – v případě bytových staveb by příspěvek do fondu mohl činit 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy bytu. Při prodeji zhruba tisíce bytů ročně to znamená jen v případě Central Group kolem 50 milionů za rok. To obnáší kolem půl miliardy během 10 let. A to jen od nás!

Kolik by se tak mohlo vybrat od developerů celkem?

V případě zhruba 5000 prodaných bytů ročně všemi investory bytové výstavby v Praze by celkově příspěvky činily kolem čtvrt miliardy ročně, tedy 2,5 miliardy za 10 let. Celkem s příspěvky ostatních nerezidenčních developerů by se tak mohlo vybrat mnoho stovek milionů každý rok, tedy mnoho miliard během deseti let. A za to se už dá něco postavit! Polovina z vybraných peněz by mohla příslušet městské části, kde se projekt staví, a druhá pak Praze, tedy magistrátu.

Na co by měly tyto vybrané prostředky městské části a magistrát využít?

Tyto peníze by měly jít do potřeb, které využijí nejen ti, co se nově přistěhují, ale i stávající obyvatelé, aby z nové výstavby v jejich okolí měli konkrétní přínos. Zejména by se tedy využívaly na investice do technické a dopravní infrastruktury v okolí projektu, dále na řešení veřejné zeleně a kvalitního veřejného prostoru. A pak také jako částečný příspěvek na potřebnou občanskou vybavenost v okolí – tedy školství, zdravotnictví a další veřejné služby.



Dušan Kunovský
šéf CENTRAL GROUP

Vystudoval práva na Univerzitě Karlově v Praze a také na Cambridge University v Anglii, kde získal prestižní stipendium prince Charlese a právní titul Master of Laws. Po studiu se věnoval právní praxi se zaměřením na nemovitosti a následně vstoupil do oblasti developmentu. V posledních letech se zaměřuje hlavně na rozvoj velkých rezidenčních projektů na brownfieldech ve spolupráci s předními architekty. Jeho firma CENTRAL GROUP je dlouhodobě největším rezidenčním stavitelem v zemi.

Seriál rozhovorů
připravuje

SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ