

Kocián Michal: PSP nejsou naší jedinou starostí



Author: Petr Bým | Published: 04.09.2015

Zvnějšku se zdá, že největší starostí pražského developmentu jsou dnes Pražské stavební předpisy, respektive to dramatické dění kolem nich?!

Je to určitě to nejvíce viditelné téma. Ale jsou tady i další, nemenší, jakkoli nejsou tolik patrná - zvláště při pohledu zvenčí. A mají společný jmenovatel - jde často o nekoncepčně a neodborně měněnou legislativu, jejímž důsledkem je chaos, omezování a restrikce ve výstavbě. Jako by nikomu nevadilo, jak přežívá, respektive umírá jeden ze základních pilířů ekonomiky, který živí statisíce lidí. A leccos z těchto zatím připravovaných norem může výstavbu nejen v Praze ovlivnit více než PSP. Na prvním místě to platí pro novelu stavebního zákona či další novelu EIA, ale stejně významný pro nás bude i zákon o veřejném zdraví či o sociálním bydlení.

A opět zvnějšku se zdá, že se tentokrát developerská obec silně aktivizovala, že se snažíte ty věci ovlivnit?

Já bych řekl, že se snažíme konstruktivně a věcně reagovat v okamžiku, kdy jsme osloveni a tázáni na názor či stanovisko. Jsme schopni pomoci a odborně přispět, ale není to tak, že bychom tyto legislativní procesy aktivně iniciovali.

V zákulisí se proslýchá, že nejvíce agilní stran PSP a vůbec vší té vznikající legislativy je FINEP, Central Group, Trigema a Penta. Tvoříte nějakou institucionalizovanou platformu, nebo jde o činnost v rámci ARTN?

V ARTN je řádově 100 členů a navíc různorodého zaměření a tedy i cílů. Nejsou tam jen developerské společnosti, ale i banky, realitní kanceláře, právníci a daňoví odborníci. Přímo či nepřímo platná legislativa ovlivňuje všechny členy, avšak k problematice PSP se prioritně vyjadřují investoři, kteří jsou na ni při

přípravě svých projektů životně závislí. Všechny tyto firmy spojuje jeden společný zájem: stabilní legislativní prostředí. Máme různé produkty, odlišné obchodní politiky a tak dále, ale v tomhle ohledu je celý pražský development na jedné potápějící se lodi

Nebylo by dobré přece jen této jednotě dát nějakou formální podobu? Státní správa přece vždy raději jedná s profesními asociacemi než s jednotlivými aktéry trhu.

Uvažovali jsme o tom, ale zatím je asi příliš brzy. Myslím, že se sdružením či komorou developerů by chtěl komunikovat jen málokdo, byť na naší straně vnímám obrovskou snahu o nastavení pravidel a řízenou diskusi o smysluplném rozvoji města. Vyjádření, že další výstavbu nepotřebujeme, považuji za stejně nesmyslnou, jako prohlášení, že v Čechách nebudeme vyrábět nová auta, protože už jich statisticky máme dost.

Pojďme k PSP. To je zjevně problém. Ale jaký vlastně: věcný nebo politický?

Jak už jsem říkal, my potřebujeme stabilní pravidla, podle kterých budeme projektovat a následně stavět. Tedy když to vezmu s nadhledem, konkrétní znění PSP nám je do určité míry lhostejné. Primárně nám jde hlavně transparentní pravidla, která nebudou platit jen chvíli. Málokterý produkt se totiž připravuje tak dlouho, jako například bytový dům či kancelářská budova, v průměru jde v Praze o tři až čtyři roky práce. Oproti tomu třeba v Německu máte rozhodnutí o povolení stavby do šesti až devíti měsíců. Pokud vám navíc někdo v průběhu přípravy takového projektu změní platná pravidla, máte smůlu, vyhodíte miliony korun z okna a můžete začít projektovat od začátku. Právě proto zahraniční investoři ve velkém zvažují, že český trh opustí. Jestli se z jedné strany pokoušíme do republiky zahraniční investory přilákat a tady je vlastní neschopností ztrácíme a nikomu to nevadí, tak mě to osobně překvapuje. Navíc - a o tom se také moc nemluví - PSP se vztahují nejen na developery, ale na všechny stavebníky. Těmi jsou i městské části, magistrát s veřejně prospěšnými stavbami, občané a v neposlední řadě třeba také na majitelé pozemků či stávajících nemovitostí, pro které mohou znamenat ztrátu ceny jejich majetku.

Rozumím. Ale přesto: PSP oproti OTP snad představují i věcně pozitivní posun?

To je právě ta potíže: o jaké verzi PSP mluvíte?

Ta poslední, která je na stole, je návrh samotné primátorky - ten se od té původní verze, jejíž platnost MMR pozastavilo, liší jen na několika místech.

V některých ohledech tato - snad poslední - verze přináší zlepšení, neřekl bych výslovně v textu, ale prioritně v šanci, že vstoupí v platnost a odstraní nejasnosti. My se dnes obáváme toho, zda je toto poslední verze a čeho se ještě dočkáme...

Jak vůbec dění - pro leckoho nepříliš srozumitelné - kolem PSP vidíte vy?

Myslím, že odbornost v poslední době ustoupila politickému populismu. To není pro dlouhodobý rozvoj města a život jeho občanů šťastné.

Bud'te konkrétní.

Praha už nemá budovat systém páteřních dopravních komunikací, Praha má zcela zastavit výstavbu nových bytů, kanceláří i obchodních center, neboť všeho má dost. Vlastně by se měla zastavit výstavba jako taková - i takové názory dnes slýcháme od lidí, kteří mají rozvoj hlavního města a jeho budoucnost na starosti.

Zjevně mluvíte o Matěji Stropnickém, který ještě stále je náměstkem pražské primátorky a snad bude i v okamžiku, kdy tento rozhovor bude publikován. Bez ohledu na obsah jeho vizí se ovšem zdá, že on je právě jedním z mála, kdo na pražské radnici nějaké vize a představy o vývoji Prahy vůbec má?!

Je pravda, že jasnou vizi rozvoje Praha jistě potřebuje. Ale žádnou komplexní strategickou vizi hlavního města, podloženou odbornými studiemi a hlavně ekonomickou analýzou její dlouhodobé udržitelnosti pan Stropnický nepředložil. Praha se tedy dnes koncepčně nerozvíjí. Neřeší se práce pro lidi, jejich ubytování a fungování služeb nebo dopravy, přičemž tyto funkce musí být naprosto vyvážené. Řekl bych, že rozvoj Prahy se úplně zastavil. Následky takového počínání se možná neprojeví ihned, ale za pár let určitě a jejich náprava nebude snadná, a rozhodně ne levná. Navíc mohou Prahu posunout o hodně let zpátky a z rozvíjející se metropole mohou udělat mrtvé město. Vysídlená a zkrachovalá města ve světě existují a jejich historie by pro nás měla být poučením.

Máte nějakou vlastní prognózu toho, čím ještě PSP projdou?

Politický rozměr této věci naprosto překryl věcnou podstatu problému. I proto nelze předvídat nic. Dnes je situace taková, zítra může být naprosto odlišná. Všechny ty peripetie ale ukazují také jedno: proces tvorby legislativy pro výstavbu Prahy je příliš složitý a komplikovaný. Tu by na základně jasného politického zadání měli připravovat odborníci. To nezbytně nutně nemusí znamenat zvláštní nároky na personální obsazení, řadu odborných vstupů lze získat ve spolupráci s externími odborníky. A je to poměrně využívaný model i ve světě, i ve městech, která nám mnozí dávají za příklad dobrého rozvoje a příjemného prostředí pro život.

Takže jste stran PSP spíše pesimista?

Naopak, jsem mírný optimista. Vnímám jasný tlak na to, aby se v dohledné době našlo definitivní řešení. A o to - říkám to snad už potřetí - developmentu jde nejvíce. Koneckonců tato podmínka byla součástí rozhodnutí MMR o pozastavení PSP z ledna tohoto roku

Může to ovšem skončit tak, že Praha o své vlastní stavební předpisy přijde.

My nesedíme za volantem tohoto procesu, ale jsme schopni se vyrovnat i s touto variantou. Prostě se přizpůsobíme dané situaci, ostatně nebylo by to poprvé, kdy se něco takového stalo a my jsme museli pouze reagovat. Development by určitě uměl žít i s obecným celorepublikovým předpisem. Pro Prahu by to ale nepochybně byla ztráta a prohra.

04.09.2015 07:57, Petr Bým