

Nekamenujte developera!



Author: Petr Bým | Published: 21.03.2013

Zastydlí a zhusta též až překvapivě fanatičtí neoliberálové sice stále vzývají volnou soutěž, deregulaci a samospasitelnost tržních mechanismů, ale je to volání zpožděné o hezkých pár desetiletí, ba i století. Máloco je tak regulované jako chod moderní ekonomiky. Každý, kdo něco produkuje, nemůže udělat jeden krok, aniž by nenarazil na složitou a hustou síť předpisů, normativů, vyhlášek, zákonů, příkazů a zákazů. Není to ostatně nic zarážejícího.

Regulace nutná, ale problematická

Podnikatel totiž jakoukoli svou činností musí vygenerovat hlavně a především příjmy - musí totiž zaplatit všechny vstupy, ať už jde o práci, suroviny či technologie, a vytvořit nějaký zisk. A příjmů chce pochopitelně dosahovat co nejnějnější a nejméně nákladnou cestou, a to bez ohledu na své kulturní zázemí. Jenže taková cesta by nezřídka někomu přinesla nějakou újmu a tak musí - primárně netržně nebo dokonce protitržně - zasáhnout někdo třetí. Existence regulace a regulátorů je nutná, jinak bychom se už dávno udusili výfukovými plyny, otrávilí prošlými potravinami a hynuli v planoucích budovách bez nouzových východů.

Základním východiskem míry regulace jsou ochrana zdraví a majetku občanů a rovněž širších společenských zájmů. Celkem pochopitelně je úroveň regulace výstavby velmi silná a zároveň velmi široká. Zatímco udělat v truhlářské dílně stůl je podnikání či činnost takřka svobodná, stavebník je v pozici přesně opačné: postavit někde něco je ve finále a v jistém úhlu pohledu spíše výsledkem působení vnějších (tj. regulativních) sil než osobní vůle stavebníka. Jenže právě u nás a právě v této nanejvýš významné sféře regulace selhává. Důvodů je jistě více, ale hlavní dva lze snadno pojmenovat: korupce a nekompetence.

Korupce nedokázaná, ale existující

„Je čas sklízet!“ prohlásí regionální politik a nechá se zvolit starostou krajského města. Tady jsou možnosti pochopitelně o trochu menší než v metropoli, ale pokud se vezme jen trochu vážně už okřídlený pražský bonmot „Pokud si starosta městské části nepřijde za volební období na sto milionů, pak je to neschopný starosta!“, pak lze odvodit, že i činovníci venkovští si na své přijdou.

Leckdo - zejména politik či právník - by jistě namítl „to jsou nepodložená tvrzení, dokažte něco a pak se o tom budeme bavit!“ Je to komické. Není nutné nic dokazovat. Díky oné kritizované mediokracii jsme každou chvíli informováni třeba o regulátorech památkových, kteří si za pár let působení ve funkci dokáží pořídit hned několik bytů v centru Prahy, nebo o regulátorech investic v té či oné městské části, kteří své narozeniny slaví v barokních zahrádkách zahrnování dary parametrů zlatých rolexek nikoli od příbuzných. To, že takové „šibaly“ justice není schopna chytit za rukáv, na věci nic nezmění. Schvalovací procesy ve výstavbě prostě jsou v Česku evidentně kontaminovány korupcí.

Tomu se development přizpůsobil a protože často jsou ve hře projekty za stovky milionů korun, rozměry korupčních praktik jsou jistě ohromné a jistě velmi sofistikované. Co na to developeři? K tomu autentická slova jednoho z nich, pochopitelně nejmenovaného, ale zato významného: „Vím, že to není ideální, ale já se tím nezabývám. To je věcí mých dodavatelů - já od nich chci nejen projekt domu, ale k němu i všechna potřebná razítka. Jestli při tom někomu něco dají, to není moje věc.“

Hodně povolaných, málo vyvolených

Vytvářet moderní město, formovat a regulovat jeho vývoj není snadné. Co člověk, to názor. Ten by tady chtěl park, onen školu nebo plavecký stadion a třetí zase obchodní centrum, když občanští aktivisté by zase všude rádi viděli komunitní centra. A všichni by hlavně všechno stavěli někde jinde, než žijí či pracují.

Jaksi neurovaný a často mírně iracionální vox populi, který ovšem nelze ignorovat, se pochopitelně odráží na kvalitě práce příslušných orgánů státních i samosprávných. Architektuře natož pak urbanismu v nich rozumí málokdo. Výsledkem je pasivita, kterou trefně popsal architekt Jakub Cigler: „Město jen v jakémisi záklonu reaguje na návrhy jiných, vlastní vizi či představu nemá.“

Řeč je o Praze, ale jinde situace nebude lepší - proto se také donekonečna vzpomíná dnes už téměř legendární Litomyšl. Přitom se tam nekonal žádný zázrak. Magistrát se jenom dokázal shodnout na tom, jak a kam město rozvíjet, pak vypsat pár poctivých soutěží a pozvat do nich kvalitní architektky a podle výsledků se zařídit. Slůvko „jenom“ v předchozí větě ovšem možná není správně zvolené - ve většině ostatních měst totiž právě toto nedokáží. Nemohou proto kvalifikovaně oponovat ani developerům, jejichž projekty jsou obvykle dobrým podnikatelským počinem (tj. na konci realizace přinesou zisk), ale nemusí být a také skutečně někdy nebývají pro lokalitu přínosem urbanistickým či architektonickým. Takovou kvalitu musí z větší části zajistit a pohlídat regulátor - tak jako zajistil, aby například všechny automobily měly katalyzátor. Ovšem jako lze mezi developery jen těžko hledat ty, kteří si po večerech listují Kosmovou kronikou za zvuků Janáčkovy Symfoniety, pak lze z téhož ještě obtížněji podezírat naše politiky a byrokraty. Ovšem právě oni „kulturu a historický vkus“ mají v popisu práce. O kulturnosti našeho státního a politického aparátu ostatně hezky referuje poslední Respekt. Ministerstvo zemědělství podpořilo částkou 5 milionů korun koňskou farmu herce Vydry, přičemž stejnou částku ministerstvo kultury věnovalo letos na podporu veškeré literární tvorby a s ni spjaté činnosti nakladatelů a knihkupců. Respekt uvádí i důvody: ministr Bendl koně chová, zatímco ministryně Hanáková knihy nepíše a „soudě podle vystupování ani nečte“.

Jak bude zítra?

„...když chceme zachovat cennou stavbu, která ztratila účel, musíme jí dát nový. Tu však nešlo jenom o slupku, ale o celý veliký prostor uvnitř. A tu dostali architekt a firma, jejichž jména jsem si nezapsal, úžasnou příležitost. Vzniklo mimořádné dílo, tak fantastické a důvtipné, že jeho banální účel jde stranou.“ - těmito slovy v úvodu citovaný Ludvík Vaculík před časem popsal obchodní centrum Palladium - jistě významný developerský projekt.

Taková je realita. Něco z developerské produkce je na milionový bonus a státní vyznamenání, něco na dlouhotrvající trest odnětí svobody. Počty prvních i druhých počínů se přitom odvíjejí nikoli od kulturního zázemí developerů, ale hlavně a především od kvality regulace. Budou-li stát a samospráva pro oblast výstavby schopny jasně naformulovat svou poptávku a obecná pravidla a budou-li takové zadání také respektovat, pak se jistě dočkáme více vydařených developerských výtvorů než v minulosti. Dějiny se v české kotlině odvíjejí v jakýchsi dvacetiletých skocích. Z tohoto hlediska dosud zastíraný a popíraný konflikt kolem územního plánu Prahy a s tím spjaté snahy některých magistrátních politiků výstavbu metropole zbavit korupčních nánosů i nekompetence, představují na počátku druhé porevoluční dvoudekády docela nadějný signál - jak pro Ludvíka Vaculíka a česká města, tak i pro developery.

Foto: [Vivekchugh](#)

21.03.2013 08:03, Petr Bým