

# Glosář Petra Býma: rozlícený, leč expandující Dušan Kunovský (et alia)



Author: Petr Bým | Published: 30.09.2015

Kritika stavební legislativy je dnes všudypřítomná a má se věru oč opírat. Pro development klíčové Pražské stavební předpisy už mají několik verzí (a podle mnohých nemalou naději na neúspěch při schvalování na MMR); tvorba nového stavebního zákona postupuje šnečím tempem a těžko odhadnutelným směrem (předpokládaná zvýšená efektivita povolovacích procesů díky sloučení jejich tří etap do jedné je už dnes zpochybňována - kdo by volil možnost zamítnutí kompletní projektové dokumentace oproti případnému neúspěchu pro účely EIA redukovaného návrhu projektu?); záchvaty mrazení v zádech vyvolávají i představy, co developerské výstavbě přinesou zákony o veřejném zdraví a sociálním bydlení; už léta máme rozkolísaný daňový systém zejména v relaci DPH - zkrátka všechno vyvolává obavy. Na druhou stranu očekávání nejsou nijak přehnaná, hlavně stran PSP. „Pravidla jakkoli tvrdá, ale platící pro všechny - a hlavně taková, která se nebudou měnit s nástupem každé nové politické reprezentace!“ - tuto sentenci D. Kunovského by nejspíš podepsal celý pražský development a možná i každý stavebník.

Hlava Central Group si navíc stěžuje na nekvalitní informační bázi, která podle něj odráží aktuální poměry na bytovém trhu Prahy nepřilíživě. Dosavadní pokusy na tomto poli D. Kunovský opakovaně označuje za „úsměvné“ či „piárové“ a vůbec málo kvalitní. Kus či kousek pravdy na jeho názorech nakonec je, stejně jako na tvrzení, že nejlepší by bylo tuto práci svěřit nějaké nezávislé entitě. Podle šéfa Central Group by tržní statistiky měla zpracovávat buď státní správa nebo nějaká akademická instituce - konkrétně „staták“, IPR nebo třeba ČVUT. Je ovšem otázkou, do jaké míry jsou takové představy realistické. A je-li vzhledem k poměrům na místě kritika jiných pokusů, zejména společných statistik Ekospolu, Skansky a Trigemy. Ty totiž bezesporu představují to nejlepší, co je dnes k dispozici, byť podle D. Kunovského míchají „hrušky a jablka“. (Jistou šanci ovšem na Pankráci dívají cenovým mapám společnosti Deloitte, ovšem až po úpravě metodiky a univerzální domluvě o poskytování potřebných údajů.)

Ať už ovšem statistiky vypovídají cokoli a legislativa je jakkoli mizerná, Central Group zjevně prožívá období prudké a mohutné expanze. Největší stavitel bytů pro hlavní město chce v nejbližší budoucnosti každé dva týdny nabídnout nový projekt, do konce roku celkem 700 bytů, a to i v luxusní kategorii a rovnoměrně ve všech pražských obvodech. A napřesrok to má být dalších 1 300 nových bytů v 11 dalších projektech. Současně skupina letos utratila stamiliony za šest akvizic pozemků (včetně čtyř brownfieldů) i samotných projektů, když na Pankráci, tedy ve své domovské lokalitě, chystá celou novou čtvrť, na jejíž tvorbě se má podílet i Josef Pleskot, primářiis soudobé české architektury. A na příští rok má Kunovského tým na akvizice dalších 1,5 miliardy korun.

Mnohohlasý sbor pražského developmentu ostatně zní i v této sféře - tedy nejen při kritice legislativních poměrů - silně unisono. Všichni očekávají rekordní prodeje bytů nejen letos, ale nejspíš i v příštím roce, doprovázené navíc vzestupem cen, developery samozřejmě vítány; nemine týden, aby některý z developerů neprezentoval zahájení nového projektu, přičemž jejich velikosti bobtnají, doby, kdy projekty s objemem nad stovku bytů byly považovány za neperspektivní, zjevně minuly. A nejen to - pražský rezidenční development se zjevně ve stále větší míře pouští do výstavby celých obytných komplexů. A paralelně reportuje rekordní prodeje a nebývalé obraty i zisky. Zvenčí to zkrátka vypadá na dobu výjimečné prosperity a tak se není co podívat kuloirovému výroku jednoho komunálního politika „Co furt brečí, vždyť stavějí jako vzteklí a vydělávají ostošest!“ Není to příliš fundovaný postoj. Bohužel jen lidé z oboru tuší, že dnešní boom výstavby může vystřídat zítřejší mizérie (něco podobného nakonec před krátkým časem zažil veřejný sektor, respektive veřejná výstavba). Právní normy ovšem tvoří právě politici - a nikoli stavaři nebo developeři. Bude proto lepší od legislativní budoucnosti nečekat mnoho, ba spíše naopak. Tím spíše, že zatím se naše developerská obec nedovede shodnout ani na statistice - natož pak na společném hájení společných zájmů.

---

30.09.2015 08:28, Petr Bým