Mgr. Ing. Leona Němečková

Shrnutí základních myšlenek, které vedou k tématu doktorského výzkumu, kterým jsou:

**Developerské projekty v Praze**

Motivací ke zpracování tématu mé dizertační práce je můj zájem o tento obor a zkoumání snahy a úsilí lidí, kteří jsou ochotni podstoupit riziko v tak nejistých právních podmínkách a investovat peníze ať už drobných investorů nebo velkých korporací do projektů, jejichž zisk není vůbec zaručen, navíc v dlouhodobém horizontu, kdy může dojít k hospodářským krizím, vzrůstu i poklesu poptávky, změnám tržních cen výsledných nemovitostí, i cen vstupů a cen práce. Tyto projekty zahrnují velké množství rizik a neznámých a dle mých vlastních zkušeností se do nich pouští lidé, kteří mají kladný vztah k riziku. Zabývat se těmito projekty a analyzovat je je stejně vzrušující, jako se na nich spolupodílet. Ráda bych tímto zúročila svou téměř dvacetiletou práci v tomto oboru a prozkoumala celý trh, zatímco dosud jsem se zabývala pouze jeho částí, zejména bytovými projekty a retailem.

Abych nedělala analýzu něčeho, co už přede mnou udělali jiní, pokusila jsem se zmapovat trh analýz developerských projektů a oslovila jsem subjekty, které toto mají v kompetenci, abych zjistila, jaké typy sledování developerských projektů provádí tyto instituce/soukromé subjekty/spolky.

Vybrané subjekty byly:

* Ministerstvo pro místní rozvoj, Institut plánování a rozvoje (odpovědný pracovník Michal Němec), CEEC Research s.r.o., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Knight Frank, Spolek Arnika.

Hledala jsem odpovědi na tyto otázky: Jaká jsou sbíraná data? V jaké četnosti se sběr provádí? Jakými procesními postupy se sběr provádí? Jakými metodami (typ, objem)? Jaké jsou již vytvořené databáze/analýzy? Jaké jsou cíle tohoto sběru dat?

Z veřejných zdrojů jsou k dispozici tyto analýzy:

* Pražský trh s průmyslovými nemovitostmi, vývojové a alokační tendence, mezinárodní srovnání (autor Mgr. Michal Němec, prosinec 2011), Útvar rozvoje hl. m. Prahy, Odbor strategické koncepce (STR URM),
* Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřebnosti (autor Mgr. Michal Němec, březen 2017),
* Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (Institut plánování a rozvoje, 11/2019),
* Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu (RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D, Mgr. Michal Němec, 05/2019),
* Dlouhé povolování výstavby v Česku – data, praxe a nová legislativa, autoři JUDr. Michal Bernard, PhD., Bc. Barbora Jelínková, Mgr. Václav Orcígr,
* Studie developerských společností – CEEC research.

Předpokládaným výsledkem práce by mělo být nalezení odpovědí na otázky, co je nejčastější příčinou délky developerského projektu od jeho vzniku ve fázi studie do realizace ve formě kolaudace. V médiích je délka realizace projektu často přisuzována zdlouhavému povolovacímu řízení, které blokuje výstavbu a účasti veřejnosti na rozhodování, příp. velkému množství účastníků. Jsou to však jen mediální hesla nebo prokazatelný fakt?

Jak nastínila analýza zpracovaná spolkem Arnika, hlavním problémem jsou spíš neexistující data, která by tento fakt prokazovala. Jak vyplývá z jimi provedené základní analýzy, hlavní příčiny zdlouhavého povolovacího procesu (nad 24 měsíců) leží spíš na straně žadatele (zejména chybějící dokumentace k územnímu řízení, chybějící stanoviska dotčených orgánů, studie a průzkumy, požárně bezpečnostní řešení stavby, chybějící souhlasy vlastníků dotčených nemovitostí, nesoulad záměru s územním plánem, chybějící vyjádření správců sítí, správců dopravní a technické infrastruktury apod.

Tyto závěry však vyplývají z analýzy, která byla zpracována na základě dat poskytnutých stavebními úřady, nikoliv z dat poskytnutých developery.

Pro mé zkoumání by měla být vstupními daty stanoviska obou stran, tedy jak developerů, tak i státních orgánů, zejména stavebních úřadů. Z mé dosavadní praxe vyplývá podobný závěr, že zdlouhavý postup není zapříčiněn přetíženými úřady, ale jednak množstvím nutných podkladů (rozsah dokumentace, množství stanovisek dotčených orgánů a především nerozlišováním mezi velikostí projektů, tj. malý projekt na vesnici vyžaduje mnohdy větší množství podkladů než velký developerský projekt v krajském městě a památkové zóně).

Samostatným tématem v rámci mé práce je zhodnocení existence či neexistence rozporu mezi developerským a veřejným zájmem. Na jedné straně se může zdát, že pokud má být projekt realizován, žádný rozpor zde nemůže být, resp. musí být před zahájením projektu uspokojivě vyřešen. Tomuto tématu se chci věnovat z důvodu, že pokud by všichni developeři šli cestou nejmenších či žádných rozporů, mohlo by to vést k významnému ochuzení urbanismu a architektury jako celku. Vždyť právě nečekané architektonické prvky, které mohou být zpočátku v rozporu s mnohými předpisy (územním plánem, požárními předpisy, dopravními a technickými normami) mohou vést ke vzniku těch nejlepších architektonických děl. K jejich realizaci je však třeba mnohem většího úsilí a odvahy k hledání výjimek v zákonech. Téma výjimek je tedy třetí oblastí, kterou bych ráda analyzovala, a to výjimek v průběhu povolovacího procesu. Ačkoliv se bude jednat o „výjimky“ a nebudou se vyskytovat v každém developerském projektu, přesto činí objekt mého zkoumání přitažlivý, protože ukazují na jednotlivce, architekty, kteří chtějí realizovat své vize, nejen splnit technické normy při využití nejmenšího úsilí, nýbrž rozšiřovat mantinely kreativního myšlení, které nemůže žádný předpis dopředu předvídat a postihnout. Co by mělo být lepším výsledkem v architektuře, když ne kreativní vůle člověka realizovaná v prostoru.