

Koncepce správy hodnotných veřejných nemovitostí: Smysluplné (vy)užívání budov ve veřejné správě

Ing. arch. Michal Volf, 6. 10. 2023

Školitel: doc. Ing. arch. Ondřej Beneš, Ph.D.

Téma

- **Hledání přístupu ke správě hodnotných veřejných nemovitostí**
- Nikoli běžná údržba, ale především smysluplné nakládání s budovami ve veřejné správě a jejich využívání
- Veřejná správa s budovami často nezachází způsobem adekvátním jejich architektonické hodnotě

Osobní motivace

- **2017 – Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)**
 - vedoucí oddělení správy majetku, koncepce využití hlavní budovy ministerstva
- **2019 – Městská část Praha 6**
 - rekonstrukce polikliniky v Břevnově – konzultace, rozhodnutí ohledně způsobu výběru projektanta a příprava zadání architektonické soutěže
- **2021 – Hlavní město Praha**
 - historické domy v Celetné, koncepce využití objektu a příprava zadání pro výběrové řízení na projektanta rekonstrukce

Východiska

- **Negativní**

- Salámová metoda
- Nekompetentnost ve správě hodnot
- Chybějící erudice
- Nepřístupuje se k majetku ekonomicky

- **Pozitivní**

- Vždy jsem byl průvodcem daným záměrem na straně zadavatele
- Stavba může být rozvojem celé lokality
- Podrobná analýza, zadání

Zaměření

- Stavby z 2. poloviny 20. Století, které (ještě) nemají památkovou ochranu
- Stavby na hranici svojí životnosti, aktuálnost tématu

Ústecký kraj

- **Transformace**
 - Vedení kraje je otevřené hledání nových přístupů napříč obory
- **Investice v poválečném období**
 - Vznik řady kvalitních veřejných staveb

Cíl

- **Zlepšit dosavadní praxi ve správě budov v majetku Kraje**
 - Navrhnout koncepci správy hodnotných veřejných nemovitostí

Hodnotné stavby

- Hodnotnou stavbou se v případě této disertační práce rozumí architektura, jejíž hodnota je již rozpoznaná odbornou vědeckou komunitou



Krajský úřad, Ústí nad Labem, 2023



Nádraží, Bilina



Kulturní dům Repre, Most



Magistrát města, Most



Budova ČVUT, Děčín



Městské lázně, Chomutov



Občanská vybavenost, Litvínov



Dům kultury, Teplice

Výzkumná otázka

- **Jak zajistit soulad mezi ekonomickou podstatou správy budovy a jejími architektonickými hodnotami?**
 - Jaké jsou strategie, které vedou k uchování hodnot takových staveb?
 - Zároveň musí dál fungovat pro vlastníka

Hypotéza

- S hodnotnými veřejnými budovami lze nakládat zodpovědněji v rámci veřejného zájmu

Metoda

- **Vytvoření databáze hodnotných veřejných budov z 2. poloviny 20. století**
 - Podklad pro krajské strategické dokumenty
 - Státní správa i samospráva
- **Výběr konkrétních budov (případové studie)**
 - Komparace na základě referenčních příkladů tzv. dobré praxe u nás, stejně jako v zahraničí
 - Postupy vedoucí k dobrému výsledku
 - Pouze samospráva
- **Analýza příkladů a vhodných postupů a jejich implementace**
 - Návrh koncepce správy hodnotných veřejných budov kraje

Stávající metodika

- **Schématické katalogové listy**
 - Krajský úřad Ústeckého kraje
 - Základní technické parametry
- **Realizace záměrů probíhá dle ZZVZ**
 - Druhy zadávacích řízení nejsou používány nejvhodněji
 - Standardní vs. osvětlený přístup
 - Stávající legislativa

Současný stav poznání

- **Podrobná analýza budovy pro jakýkoliv záměr (vlastní zkušenosti)**
 - Souhrnný podklad pro další rozhodování
 - Širší vztahy a potenciál rozvoje místa
 - Funkce
 - Architektonická hodnota
 - Technologie
 - Dislokace
 - Předejít salámové metodě úprav budovy
- **Role supervizora (zahraniční řešerše)**
 - Díky svojí kompetenci pomáhá veřejné správě
 - Externí, interní

Analýza pro kraj jako pilotní projekt

- Sídlo Krajského úřadu Ústeckého kraje



Role supervizora

- Vychází ze zahraniční rešerše
- Obecně poradce pro kvalitu návrhu
- Státní správa
 - Státní architekt
- Samospráva
 - Městský architekt
- Zpracovávají analýzu a účastní se i dalších fází záměru

Děkuji za pozornost