

PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST – OTÁZKY A ODPOVĚDI ŘEDITELE PETRA URBÁNKA

Pražská developerská společnost (PDS) je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která má na starosti zhodnocení městských pozemků a výstavbu především projektů dostupného nájemního bydlení. Inspirací pro založení PDS byly obdobné městské developerské společnosti fungující v metropolích západní Evropy, zejména land development v případě světově uznávaného projektu Hafen City v Hamburku a výstavba projektů dostupného bydlení v Mnichově. Na přípravě projektů nájemního bydlení spolupracuje PDS s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a s příslušnými orgány městské správy a samosprávy. Otázky kladl člen redakční rady časopisu Karel Wirth.

Pražská developerská společnost vznikla jako příspěvková organizace hl. m. Prahy v červnu 2020, tedy před více než čtyřmi lety. Jaké byly hlavní důvody vzniku PDS?

Pražská developerská společnost byla založena z iniciativy Petra Hlaváčka, náměstka hl. m. Prahy pro územní a strategický rozvoj, za účelem rozšiřování městského bytového fondu formou přípravy projektů dostupného městského nájemního bydlení. Svou činností PDS zhodnocuje městské pozemky určené k výstavbě bydlení.

Představuji si správně, že cílem PDS je primárně výstavba nájemního bydlení? Nebo budou zastoupeny i jiné segmenty, např. vlastnické či družstevní bydlení?

PDS se zabývá především projekty dostupného nájemního bydlení, které by měly být určeny pro tzv. preferované profese zajišťující služby města (zdravotníci, učitelé, policisté, zaměstnanci městské hromadné dopravy apod.). Příležitostně pro město PDS zajišťuje další úkoly v oblasti rozvoje a správy nemovitostí. Jedná se například o studie proveditelnosti různých městských realitních projektů apod.

Zabývá se PDS všemi fázemi developmentu od majetkoprávní přípravy až po realizaci výstavby, nebo je těžiště vaší práce jen v úvodních fázích (land development) a samotnou výstavbu (real estate development) bude zajišťovat soukromý sektor? Nebo je přístup různý v různých projektech?

Působení PDS definuje její zřizovací listina, na jejímž základě se PDS věnuje přípravě městských projektů zejména dostupného bydlení až do fáze získání

stavebního povolení. Další návazné kroky, jako je vypsání výběrového řízení na generálního dodavatele stavby a realizace stavby, PDS aktuálně nepřísluší, resp. bude to věcí dalších rozhodnutí vedení hlavního města.

Kolik celkem projektů nyní PDS připravuje? A kolik to představuje bytů?

Jedná se o více než 60 tzv. investičních akcí města, v jejichž rámci by mělo vzniknout 6 000–8 000 bytových jednotek v horizontu 10–15 let.

Který váš projekt je nyní v nejpokročilejší fázi a v jaké?

PDS podala v červnu 2024 kompletní dokumentaci a žádosti o stavební povolení či územní rozhodnutí pro cca 450 bytových jednotek v projektech Jalový Dvůr (Praha 4), Nový Zlíchov (Praha 5), V Botanice (Praha 5), Peroutkova (Praha 5), Palmovka–Ženklova (Praha 8) a Dolní Počernice Projekt 1. PDS očekává, že stavební povolení budou vydána do cca 9 měsíců, tj. orientačně na jaře 2025.

Zabývá se PDS pouze přípravou bytové výstavby, nebo i jinými projekty?

Především bytovou výstavbou, ale příležitostně – na pokyn Rady hl. m. Prahy – také dalšími městskými nemovitostními projekty. Samostatně fungující součástí PDS je projektový tým Vltavské filharmonie.

Jaký je rozdíl mezi přípravou velkých lokalit, jako jsou třeba Palmovka nebo Nové Dvory, a přípravou menších projektů zahrnujících jeden dům či blok?

Jde hlavně o měřítko. Velká rozvojová území typu Palmovka nebo Nové Dvo-

ry zahrnují několik projektů, které mají různé funkce (např. jen bytové, nebo smíšené – bytové a komerční). Příprava probíhá po projektech v několika etapách. Realizace rozvojového území je v horizontu 10–15 let. Menší projekty o desítkách bytů je možné připravit a realizovat rychleji, v řádu 5–10 let.

Jaká je současná a předpokládaná budoucí bytová potřeba v Praze?

Doslova obrovská – Praha stále kumuluje deficit nedostatečné výstavby z mnoha minulých let, navíc každá krize jen poptávku dočasně utlumí „pod pokličkou“ a v případě, že se neodehrají nějaké vis maior události, nebude žádným překvapením, že Praha opět zažije několik let prudkého růstu cen bytů a nájmu. Praha je atraktivní město pro celou republiku a navazující východoevropský region. A na této atraktivitě se v příštích desetiletích nic nezmění. Jedinou šancí je snažit se doplňovat v Praze co největší počet bytů a alespoň částečně těmto tlakům čelit.

Můžete odhadnout, kolik bytů by mohlo město Praha prostřednictvím PDS ročně postavit, řekněme, v roce 2030?

To bohužel nelze, vše závisí na získání stavebních povolení pro projekty PDS.

Předpokládám, že PDS má při své činnosti vzory v zahraničí. Ve kterých městech se inspirováte a v čem?

Ano, jsme v pracovním kontaktu s obdobnými organizacemi zemských spolkových měst v Hamburku a v Mnichově. Z jejich zkušeností jsme čerpali hlavně na začátku existence PDS. Jednalo se zejména o organizační nastavení takové městské společnosti a její ukořetení v organizační struktuře města.

Je to opravdu spíše inspirace, protože legislativní prostředí v ČR a nastavení a struktura města a samosprávy jsou v Německu úplně jiné. Obě německé metropole však chápou, že development a příprava městských projektů a území je specifická odbornost, kterou je třeba profesionálně, kompetentně po organizační stránce dostatečně „robustně“ řešit a podporovat.

Vnímáte nějakou zásadní odlišnost mezi tím, jak fungují podobné městské organizace v cizině, a jak funguje PDS?

Základní rysy, tj. zhodnocení městských nemovitostních aktiv proaktivní developerskou činností, jsou stejné. Liší se zejména legislativní podmínky činnosti, a tím částečně i realizace. Rozdílem také je, že organizace v zahraničí fungují delší čas a panuje celková shoda a povědomí o tom, že příprava nemovitostních projektů je náročná a že profesionální činnost vyžaduje adekvátní personální i organizační podmínky a zajištění.

Myslíte si, že by mohla nějaká skromnější obdoba PDS fungovat třeba ve městě s třiceti tisíci obyvateli?

Ano, projektoví manažeři jsou dnes stále častější součástí organizace veřejné správy, např. jako součást odboru investic a hospodaření s městským majetkem.

Typická pracovní pozice v PDS je „projektový manažer“. Co vše má takový typický pracovník PDS na starost? Vede jeden projekt od začátku do konce, nebo se pracovníci na projektu střídají podle fáze přípravy? Na kolika projektech současně obvykle jeden člověk pracuje?

Projektový manažer, nebo spíše development manažer, má u konkrétního projektu na starost koordinaci a výběr externích dodavatelů, zejména dodavatelů projektových prací a projektového managementu, přípravu a koordinaci všech s tím spojených kroků, výběrových řízení atd., tedy zajištění celého tzv. dodavatelského řetězce pro přípravu konkrétního projektu, řízení a koordinaci všech potřebných činností ve vztahu ke konkrétnímu projektu. Jeden projektový nebo development manažer má obvykle na starost jeden až třeba tři projekty podle velikosti, složitosti a fáze, ve které se projekt nachází.

Která fáze přípravy výstavby je pro PDS nejsložitější a proč?

Každá fáze má svá specifika, ať už se jedná o tzv. land development, projektování nebo schvalovací proces. Ve veřejném sektoru je samozřejmě velkým úskalím nebo výzvou vše, co je spojené se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Je něco, co na začátku činnosti PDS působilo potíže a postupem času se to povedlo zjednodušit, učinit z toho rutinní úlohu?

Jak jsem již zmínil, zákon o veřejných zakázkách je složitý a jeho výklad mnohdy nejednoznačný. Dnes to pro nás sice není rutinní záležitost, ale víme lépe, jak na to.

PDS dostane od města do správy pozemek a zahájí na něm přípravu bytové výstavby. Kdo určí, jak intenzivní zástavba má v dané lokalitě vzniknout?

Využití pozemku a jeho kapacitu definuje územní/metropolitní plán. Pro

potřeby města a jeho bytové výstavby jsme zpracovali Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu, které definuje základní principy městských bytových projektů. Tento dokument je volně ke stažení na webových stránkách PDS.

Co územní plán? Je častější případ, že se „vejdete“ do regulace dané pražským územním plánem, nebo je většinou potřeba iniciovat změnu územního plánu?

Respektujeme rámce stanovené územním plánem. O jeho změnu jsme žádali pouze v případě velkých rozvojových území typu Palmovka a Nové Dvory, což nám umožní lépe využít potenciál těchto lokalit.

V jak čilém kontaktu je PDS s komerčními developery? Vnímají vás spíše jako konkurenci, nebo jako partnery?

PDS je součástí několika profesních sdružení a vystupuje na odborných akcích, kde se setkává se soukromými developerskými firmami. Pracujeme s městskými pozemky a připravujeme projekty nájemního bydlení, které bude město dlouhodobě vlastnit. Podle mého jde o přátelskou koexistenci na pražském realitním trhu.

Otázka na závěr – Co byste vy sám popřál PDS do budoucna?

I nadále podporu ze strany hlavního města Prahy, rychlejší změnu společenského náhledu na rozvoj města, schvalovací proces se státní správou, která má zájem o rozvoj, používá „selský rozum“ a minimalizuje zbytečný formalismus, a proces zadávání veřejných zakázek, který bude předvídatelný, nezaložený na formalistických parametrech.

ENGLISH ABSTRACT

Prague Development Company - Questions and Answers by Director Petr Urbánek

The Prague Development Company (PDS) is a contributory organization of the Capital City of Prague, which is responsible for the appreciation of urban land and the construction of mainly affordable rental housing projects. The PDS was inspired by similar urban development companies operating in the metropolises of Western Europe, in particular land development in the case of the world-renowned Hafen City project in Hamburg and the construction of affordable housing projects in Munich. PDS cooperates with the Prague Institute of Planning and Development (IPR), and respective municipal and local authorities on the development of rental housing projects. Questions were asked by Karel Wirth, a member of the journal's editorial board.