

# Zpátky do socialismu už ne,

Jak vyřešit bytovou krizi? Podle viceprezidenta Asociace nájemního bydlení Tomáše Kašpara je možností, jak ji vyřešit, nájemní bydlení.



**BUDOUCÍ STAV V DOMĚ RADOST NA PRAŽSKÉM ŽIŽKOVĚ BY MĚLO VZNIKOUT NĚKOLIK STOVEK NÁJEMNÍCH BYTŮ. SOUČÁSTÍ JE TAKÉ KINO PŘÍTOMNOST, KTERÉ UŽ JE ZREKONSTRUOVANÉ DO FUNGUJÍCÍHO PROSTORU.**

**N**ájemní bydlení je odpovědí na bytovou krizi, zůstává však stále obtížnou disciplínou. Proč tomu tak je? „Málo se staví. Délka stavebního řízení je neúnosná,“ říká Tomáš Kašpar, viceprezident Asociace nájemního bydlení, spoluautor projektů Albertov rental apartments a Luka Living, nyní také ředitel Domu Radost na pražském Žižkově.

**Pro mladou generaci se stává vlastní bydlení stále nedosažitelnějším. Nájemních bytů se však zdá být také nedostatek. Proč tomu tak je a jaká je cesta ven?**

Téma bydlení je každý den v médiích, je skoro nemožné říci k tomu něco nového či aspoň neotřelého... Nasnadě je jednoduchá odpověď: málo se staví. Délka stavebního řízení je prostě neúnosná. Zejména pokud je projekt složitější nebo blízko centra, získání všech povolení se ještě násobně prodlužuje. Vidím to dnes s projektem rekonstrukce Domu Radost. Přece ale nechceme pořád stavět někde v polích za Prahou a v centru nechat chátrat prázdné domy. Nechceme dojíždět tisíce auty do Prahy za prací s obří uhlíkovou stopou, jak se dnes moderně říká. Ideálně bychom se měli snažit mít všechno blízko, šetřit svůj čas, energii, šetřit okolí. Východiskem je rychleji stavět, nacházet

vhodná místa v širším centru, u stanic metra, brownfieldy, preferovat rekonstrukce a oživení zchátralých budov před zastavěním orné půdy. Počet nájemních bytů poroste, pokud budeme dělat politiku bydlení v tržním prostředí a bez regulací. A pokud bude v Praze přibývat projektů dlouhodobých velkých institucionálních pronajímatelů. Ti jsou zárukou kvality, solidnosti a profesionality.

**Opravdu máte obavu o tržní prostředí?**

Řídím se heslem – doufej v nejlepší, připrav se na nejhorší. Já budu doufat v naši novou vládu. Jeden volební slogan, starý asi 30 let, říkal: Občan, rodina, obec a stát, a to v tomto pořadí. To bychom měli mít na paměti! Stát je především servisní organizace placená z našich daní. Když slyším o prolomení nedotknutelnosti soukromého vlastnictví, o nových daních z třetího nebo prázdného bytu nebo že nám bude někdo dávat nájemce do našich bytů, že bude pronajímání na IČO a úředník bude moci vlézt kdykoliv do bytu jako do provozovny – návrat k socialismu? Prosim, už ne!

**Stojíte za úspěšným projektem Luka Living, kde mají nájemníci řadu služeb pod jednou střechou. Jsou podobné projekty řešením? A proč jste jich zatím nerealizovali více?**

To je nejlepší řešení, dlouhodobé bydlení v hotelu! Na otázku, proč jich není více, bych asi neměl odpovídat já. Jsem unavený už v padesáti – v nadsázce samozřejmě. Od vize a strategie přes řízení projektu a celou stavbu až k provozu jich můžete osobně udělat jen pár za život. Ale zdá se mi, že se tento koncept líbí už i dalším, a tak odhaduji, že do deseti let jich bude v Praze minimálně dalších deset. Doufám, že i Dům Radost bude jedním z nich.

**Dům Radost je ale původně administrativní budova, a navíc památkově chráněná, bylo tedy asi jasné, že to nebude tak jednoduché. Museli jste vědět, co kupujete...**

To víme velmi dobře. První pražský mrakodrap má svoji hodnotu. Ale ztrácí ji. My jsme ji přišli domu vrátit a věřím, že náš citlivý projekt ochrání vše krásné, cenné a podstatné ze stávající budovy i pro příští generace. Ostatně jiná alternativa než zásadní rekonstrukce není ani možná. Svoji funkci už prostě neplní. Dům se musí přestat obcházet a musí se otevřít lidem. Zatím to tak není a desítky let jen chátral. I původní architekti chtěli dům plný života. Ani nevíte, jak mě trápí, když vidím ty stovky lidí, kteří chodí denně kolem našeho domu a nikoho ani nenapadne do něho vstoupit.

# řeká ředitel Domu Radost

Tuhle mě zastavil před domem jeden pán a říkal: Proč už to nepředěláte, vždyť je to ostuda. Viděl jsem ty vaše nádherné vizualizace, ten objekt je takový pěkný, upravený, čistý, s novou fasádou... Já se toho snad nedožiju. A já mu odpověděl, že nám to trvá, protože chceme údajně dům zničit. Nenechal mě ani domluvit a říká: Vždyť vy ho zachraňujete!

## Jakou máte pro Dům Radost naplánovanou budoucnost?

Víte, památkářský pohled je jistě důležitý, ale nemůže být jediný. Na projekt je třeba se podívat z dalších kontextů. Zkusím nabídnout hned pět. Zaprvé, přinese-me do centra 550 dostupných, plně vybavených nájemních bytů, které Praze tolik chybí. Důležitý je rovněž kontext budoucí existence. Dům je neprovozuschopný, kanceláře v něm nikdo nechce, je neenergetický, nezateplený. Stále se oháníme slovy, jak musíme chránit přírodu, naši zemi, třídit odpad, nepoužívat plasty... A zde máme doslova ekologickou bombu.

A trápí to někoho? Za zásadní považuji rovněž pohled na rozvoj celého města. Jak jsem již říkal v první odpovědi, potřebujeme moderní Prahu, která se rozvíjí, a nikoliv zastaralou. Nepotřebujeme skanzeny. Zase se zpozdíme o desítky let za jinými evropskými zeměmi.

Klíčový je kontext Prahy 3, kde nabízíme vytvoření centra spodního Žižkova s pivem Radost, službami, s přirozeným kulturně společenským centrem, lázněmi, které mimochodem původně architekti v projektu navrhovali, než jim státní regulátor snížil krajní křídla budovy. Myslím, že už jsem u pátého pohledu, a to je kontext doby vzniku. Sami autoři, jako správní funkcionalisté, předpokládali, že může dojít ke změně funkce, k velkým adaptacím. A snažili se dům navrhnout tak, aby mohl být snadno rekonstruován a mohl sloužit v budoucnu novým potřebám a novým výzvám.

Tedy na závěr: důležité jsou činy, nikoliv slova. Zvu vás do kina Přítomnost, které je součástí Domu Radost a které se



**TOMÁŠ KAŠPAR ŘEDITEL DOMU RADOST**

nám už podařilo zrekonstruovat z odborářského sjezdového sálu do fungujícího prostoru pro veřejnost. Uvidíte, jak kultivovaně k úpravám přistupujeme. Já tomu říkám péče o minulost, starost o budoucnost.