

Realitní prospektor

(Filmařská 4)

Rok 2010. Krize končí, ale ceny nemovitostí ještě klesají. Dívám se z okna svého domu na sousední zahradu, kde agent realitní kanceláře připevňuje ceduli „NA PRODEJ“. Takhle to prý začínalo v Americe, než se satelity měst proměnily ve čtvrtě duchů. Starý Barrandov však není zadluženým americkým satelitem. Tady většinou bydlí potomci prvorepublikových stavebníků nebo lidé, kteří si na bydlení půjčovat nemuseli.

Sousední vila ve Filmařské ulici č.4 je krásná. V roce 1935 ji postavil architekt Vladimír Grégr a patří do učebnic architektury. Tedy patří tam oba, architekt i vila. Její dnešní německý majitel však žije v Jižní Americe a vila je opuštěná. Krásná zahrada plná soch již není udržovaná a pomalu se mění v džungli.

Před třemi lety jsem koupil sousední dům, loni dokončil jeho rekonstrukci a založil novou zahradu. Zajímá mne proto, co se bude dít s vilou a zahradou, kterou mám každý den před očima. Opisuji si kontakt na renomovanou německou realitní kancelář, jíž cedule patří. Jako architekt a investor do nemovitostí s 30letou praxí očekávám kvalifikovaný rozhovor. Mladý ambiciózní „expert“ ve velké nadnárodní agentuře světového jména mne nejprve ujistí, že vila není zapsána v seznamu národních kulturních památek (což je podle mne škoda). To má být pro kupujícího výhodou. Prý nebudu mít problém ji zbourat (!) Mohl bych ji prý nahradit větším a výnosnějším bytovým domem, který po bytech dobře rozprodám. *Tak to prrr, hochu, brzdi.. To jen přes moji mrtvolu (!)*, pomyslí si. Poučím „experta“ o Vyhlášece o památkové zóně Barrandov. Podle ní lze v případě náhrady stávající vily na jejím místě postavit novostavbu jen do velikosti té původní stavby. A to ještě při splnění mnoha dalších památkových podmínek. „Expert“ o tom slyší poprvé.

Snaživý realitní agent uplatňuje vše, co ho nedávno naučili na školení. Přesvědčuje mne o naprosté výjimečnosti lokality a zachování prvorepublikového Genia Loci, jemuž se v Praze nic nevyrovná. Pohovoří o unikátním urbanistickém plánu Maxe Urbana i o sídlech filmových hvězd, režisérů a spisovatelů. Nezapomene na odkaz rodiny Havlů. Prostě český Hollywood. *Tak sakra hochu, když to vše znáš, proč chceš ty vily bourat a stavět tam sídliště (?)*, ptám se v duchu. Agent nakonec triumfuje cenovou mapou pozemků. Podle ní jsou na Barrandově nejdražší pozemky pro vily se zahradami v Praze. Dražší než na Vinohradech, Hanspaulce, Ořechovce či Na Hřebenkách. Ano, ano, to všechno je pravda. Nadšeně přitakávám a povzbuzuji tím agenta k ještě lepšímu výkonu. Vše je připraveno k velkému finále – vyřčení kupní ceny.

Chlapec má obchodní talent a skvěle naleštěné polobotky. Umí jednat s lidmi. Možná ještě loni prodával po bytech předražené vysavače. Při tom se člověk hodně naučí. Je dobrý i v prezentaci produktu. Nejspíš byl na prezentačním školení, než před dvěma lety začal přednášet důchodcům o výhodách těch zázračných hrnců. Realitní kanceláře mají jednu z nejvyšších fluktuací zaměstnanců. Za minimální mzdu a příslib odměn za uzavřený obchod tam vezmou člověka, který pracoval v zastavárně a její majitel mu dluží mzdu za poslední tři měsíce. Nebo velmi atraktivní dívku, která tancovala na diskotéce u tyče, ale majitel diskotéky si našel novou oblíbenkyni. Pak si od nich nechte poradit v obchodě za desítky milionů Kč.

Tak pojďme do finále a vybal tu cenu, hochu. Budu ji moci alespoň porovnat s mým domem, který je podle podlahové plochy větší, ale má menší zahradu. Já jej koupil v roce 2007, když se ceny blížily vrcholu před příchodem krize. Teď, po třech letech jsou ceny až o třetinu níže. Popravdě, nepřišel jsem se skutečným zájmem vilu koupit. Přesvědčila by mne jen shoda opravdu šťastných okolností, které někdy vedou k výhodné ceně. V duchu si počítám, co bych za vilu byl ochoten dát. Když agent to číslo vysloví, mám pocit, že je něco špatně. To nedám. Opakuji to číslo po něm a chci se ujistit, že jsem dobře slyšel. Beru si do ruky kalkulačku a počítám. Požadovaná cena je více než 8x vyšší, než jsem zaplatil já. Dobře jsem to koupil. Ne nadarmo jsem před 25ti lety opustil rýsovací prkno, pauzáky a pera a podepsal pracovní smlouvu s tehdy záhadným názvem profese – Prospektor nemovitostí.

Práce prospektora i developera je společnosti užitečná, pokud přeměňujete plochy zkrachovalých průmyslových areálů v nová lokální obchodní, administrativní či společenská centra a nové projekty respektují širší okolí. Na tom se dá zbohatnout a ještě mít dobrý pocit, že jste pomohl změnit nevábnou tvář města k něčemu lepšímu. Anebo může být společnosti škodlivá,

pokud zahradní vilovou čtvrť přeměníte v hustě zastavěné sídliště a zničíte životní prostředí sousedů. Na tom se dá, bohužel, zbohatnout také. Tenhle způsob však považuji za gangsterský. Gangstery vztah stavby k okolí a k sousedům nezajímá. Dobrý pocit mají jen ze zlat'áků. A pro ně jsou schopni do té bandy, co se o lup podělí, zapojit i úředníky a politiky. A tenhle realitní zelenáč k tomu své klienty nepřímo navádí.

Cit i zkušenosti mi říkají, že agentem vyřčená cena je tak mimo realitu, že ani za její polovinu dům není prodejný. Nové sousedy tedy jen tak brzy mít nebudeme.

Rok 2017. Ani po sedmi letech a slevě ceny na polovinu, vila kupce nenašla. Cedule realitky potichu zmizela. Po Barrandově však i dnes potkáváme nové prospektory, kteří by zde chtěli vytěžit své zlato. Pokud jim nepůjde o zachování architektonického charakteru území (jak říká Vyhláška o MPZ) a budou chtít vily bourat a na jejich místě stavět velké bytové domy, pak mám pro takové prospektory, developery a desperáty vzkaz: „Drž se dál od tohoto památného území, cizince. Říkám, že se Spolkem na ochranu Barrandova přijde zákon. A Vyhláška o městské památkové zóně Barrandov je zákon, pistolníku.“

Poznámka pod čarou:

Vila architekta Vladimíra Grégra ve Filmařské ulici č. 4 je vedena pod č. 06009 v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy v Seznamu architektonicky významných staveb Prahy s uvedením, že se jedná o „ojedinělý příklad rustikální architektury“.