

MNICHOVSKÝ MODEL NASTAVENÍ FINANČNÍ PARTICIPACE INVESTORŮ NA ZÁKLADĚ ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ

Lucie Doleželová, Eliška Vejchodská

Téma plánovacích smluv je stále aktuálnější v souvislosti s úsilím obcí požadovat od investorů finanční podíl na výstavbě veřejné infrastruktury a dále také s potřebou jednotného a předvídatelného mechanismu výpočtu tohoto podílu. Smluvní nástroje jsou v zahraničí v různých formách často využívány, v českém prostředí je jejich využití spíše výjimečné. Tyto nástroje jsou založeny na statutu plánovací svrchovanosti měst. Udělení práva výstavby je výsadou veřejné správy, přičemž vlastník na něj nemá právní nárok. Využití části zisku ze zhodnocení pozemků díky přeměně půdy na zastavitelnou pro účely investice do veřejné infrastruktury řešeného území je v evropském kontextu pokládáno za oprávněný požadavek veřejné správy vůči investorům. Cílem článku je představení mnichovského modelu, který využívá specifickou formu plánovací smlouvy. Ta kromě obvyklých investičních požadavků na investory, jako je financování či spolufinancování technické infrastruktury a občanského vybavení, poskytuje městu silný nástroj k zajištění finanční participace na výstavbě dostupného bydlení. Dostupným bydlením se myslí finančně zvýhodněné bydlení pro středně a nízkopříjmové skupiny obyvatel.

Mnichovský model zavazuje žadatele o plánovací rozhodnutí uzavřít s městem plánovací smlouvu, podle které je žadatelům přiznán a ponechán předem definovaný díl zhodnocení majetku. Tímto dílem je minimálně 30 procent hodnoty, o kterou vzroste cena pozemků oproti původní hodnotě pozemků na základě udělení práva k výstavbě plánovacím rozhodnutím, respektive schválením regulačního plánu. Zbylá část této hodnoty je podle plánovací smlouvy využita na zajištění technické infrastruktury, občanské vybavenosti (mateřské školy, základní školy do 10 let věku), výstavby 30% podílu podporovaného bydlení a finančního krytí na odevzdání částí pozemků pro veřejné využití. Díky zavedení pravidel předvídatelné finanční participace investorů disponuje vedení města politikou, která je inspirací pro mnohá města, a to i za hranicemi Německa.

Úvod

Způsoby participace soukromých investorů na finančních nákladech rozvoje nebo transformace města mohou nabývat nejrůznějších podob. V tomto periodiku o některých příkladech ekonomických nástrojů využívaných při rozvoji území psali Vejchodská [2017] nebo Řezáč [2017]. V citovaných příkladech se jedná často o velké rozvojové projekty, kdy obec není vlastníkem pozemků, ale potřebuje zajistit veřejně prospěšné cíle v rozvoji vybraného území. Jak ukazují zkušenosti napříč západoevropskými i postsocialistickými městy, tato situace je od konce 90. let společným problémem, pro který jednotlivá města hledají nová řešení [Doleželová et Macoun, 2017]. Západoevropská města přitom navazují na tradici řízení velkých projektů skrze městské rozvojové společnosti, které se dříve mohly opírat o různé druhy státní podpory. Postsocialistická města, jako například Praha, Varšava a Budapešť, jsou v situaci, kdy díky privatizacím a liberální politice nejen nevládní klíčové pozemky, ale neexistují ani zkušenosti s řízením velkých projektů a s využitím

tím ekonomických nástrojů v územním rozvoji. V souvislosti s přípravou nového Metropolitního plánu Prahy, jehož záměrem je upřednostnit vnitřní růst města, se metody plánování a přípravy rozvoje velkých transformačních ploch stávají aktuálním úkolem.

V souvislosti s vymezením možností obecních samospráv pro zásahy do charakteru územního rozvoje na vlastním území Vejchodská [2017] zdůrazňuje rozdíl mezi americkým a typicky evropským přístupem k územnímu plánování. Americký přístup chápe omezení možností využití území do značné míry jako zásah do soukromých majetkových práv. Právním na výstavbu se v České republice neoficiálně zaštiťují i někteří developéři v roli vlastníků pozemků, kteří kritizují neoprávněnost stavebních uzávěr na velkých transformačních územích v Praze. Ideový přístup v západoevropských zemích je však s výjimkou Anglie a Irska odlišný (v Anglii má svrchovaná vlastnická práva související s rozvojem území centrální autorita, nikoli obce, které v dané záležitosti posuzují rozvoj navrhaný investory z lokálních hle-

disek; k podrobnostem právní úpravy platné v Anglii viz např. [Whitehead, 2007]). Ve většině západoevropských zemí města využívají statut plánovací svrchovanosti. Udělení práva výstavby je výsadou veřejné správy, přičemž vlastník na něj nemá právní nárok [Kubenka 2009]. Využití části zisku ze zhodnocení pozemků díky přeměně půdy na zastavitelnou pro účely investice do veřejné infrastruktury řešeného území je v evropském kontextu pokládáno za oprávněný požadavek veřejné správy vůči investorům.

Pokud skutečně dojde k přesunu části zisku ze zhodnocení pozemků veřejnému sektoru, jedná se o tzv. zachycení renty. Ke konceptu zachycení renty se více rozepisuje např. Van der Veen et al. [2010]. Ekonomické nástroje využívané v projektech rozvoje i transformace území vycházejí z plánovací svrchovanosti měst a z konceptu zachycení renty.

V tomto článku si představíme mnichovský model zachycení renty, který je v Německu považován za příklad správné praxe pro jiná města. Článek využívá metodu desk-research kombinovanou

s praktickou znalostí mnichovských poměrů jedné z autorek tohoto článku. Po seznámení s legislativními podmínkami územního rozvoje v Německu bude představen mnichovský model a jeho výsledky.

Základní principy německého územního plánování

Územní plánování v Německu je definováno stavebním zákonem (Baugesetzbuch, BauGB). Jak bylo výše uvedeno, i německý stavební zákon uděluje obcím právo definovat budoucí rozvoj území v jejich správě. Počátkem 90. let bylo přijato několik legislativních úprav, jejichž cílem bylo podpořit bytovou výstavbu. Úpravy spočívaly v urychlení procesu povolování bytové výstavby, rozšíření předkupního práva, zjednodušení plánovacích postupů a převodů pozemků ze zemědělské půdy [Söfker, 2014]. Do spolkového stavebního zákona se v roce 1993 z legislativy bývalé NDR vrátil instrument opatření městského rozvoje (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), který popsal Řezáč [2017]. Zároveň byl ve stavebním zákoně upevněn nástroj plánovací smlouvy jako služebnost. To znamená, že závazky z plánovací smlouvy jsou pro dané území trvalé a přenášejí se i na nové vlastníky pozemků.

Zásadní rozdíl německého územního plánování oproti českému tkví v okamžiku přidělení práv k výstavbě vlastníkovu pozemku. Zatímco v české legislativě je právo k výstavbě přiděleno definicí zastavitelných území územním plánem a dále se prověřuje v územním řízení, v německém systému statut zastavitelného území sám o sobě ještě právo k výstavbě vlastníkovu nepřináší, pokud se jedná o půdu v rámci vymezeného transformačního nebo rozvojového území. Územním plánem, jehož obsah je orientační pro následný proces územního řízení (Bauleitplanung), je obecně přiděleno právo k výstavbě pouze v rámci stabilizovaného území. Právo k výstavbě na půdě v rámci transformačních nebo rozvojových území je vlastníkovu přiděleno až v okamžiku, kdy je na danou plochu městem schválen tzv. Bauleitplan/Bebauungsplan

(B-Plan), který je právně závazným dokumentem. B-Plan definuje druh nové výstavby na daném území v podrobnosti obdobné českému regulačnímu plánu. B-Plan se povinně pořizuje na všech zastavitelných územích, která nejsou v územním plánu (Flächennutzungsplan) označena jako stabilizovaná a nepodléhají tudíž jednoduchému pravidlu povolování výstavby podle § 34 BauGB. Bez B-plánu nemohou být rozvojová a transformační území zastavována, de facto v nich platí stavební uzávěra. Zjednodušeně lze říci, že německé územní plánování běžně podmiňuje výstavbu schválením regulačního plánu, což je v České republice naopak velmi výjimečné.

Snaha o zavedení zdanění nárůstu hodnoty pozemků probíhá v Německu již od 50. let 20. století [Helbrecht et Weber-Newth, 2017]. Dosud nebyla zavedena žádná plošná regulace vyžadující odvod takové daně. V roce 1993 byly provedeny úpravy stavebního zákona, které umožňují požadovat platby z navýšení hodnoty pozemků rozvojem území (úprava nesla název Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) [Ibid.]. První odstavec německého stavebního zákoníku požaduje, aby plánovací příprava pozemků zajišťovala v rámci cílů územního rozvoje i sociálně spravedlivé využití pozemků. To umožňuje německým městům požadovat od investorů v území participaci na výstavbě technické a občanské infrastruktury a dokonce i na nákladech tzv. podporovaného bydlení, které je vyhrazeno sociálně slabým a středním vrstvám obyvatel [Kubenka 2009]. Protože na spolkové úrovni neexistuje jednotný přístup k zachycení renty vyplývající z rozvoje území a každá spolková země je zodpovědná za vytváření vlastních pravidel, vede to k značným rozdílům mezi přístupy využitými napříč Spolkovou republikou Německo. Na příkladu politiky zachycující rentu města Mnichova si dále ukážeme, jak může systém finanční participace investorů reálně fungovat. Právě mnichovská politika SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung – sociálně spravedlivé využívání půdy) je v Německu považována za nejlepší příklad správné praxe zachycení renty [Helbrecht et Weber-Newth, 2017].

Vznik a principy mnichovského modelu SoBoN

Plánování Mnichova je možné označit za konzervativní ve smyslu jeho postupných úprav a absence velkých revolučních reforem [Thierstein, Reiss-Schmidt, 2008]. Systematický přístup vede k tomu, že město plánuje v dlouhodobém výhledu nejen v oblasti územního rozvoje, ale i pozemkové politiky a financování. Důvodem pro zavedení ekonomického nástroje v oblasti územního rozvoje v Mnichově, kterým je SoBoN, nebylo primárně zachycení renty, ale především potřeba zrychlení tempa přípravy pozemků. K zavedení ekonomického nástroje SoBoN přispěly i rostoucí náklady ve stavebnictví, rostoucí ceny pozemků a rostoucí počet obyvatel. Příprava politiky, která by přiměla investory v území finančně se podílet mj. na nákladech podporovaného bydlení, byla zahájena již koncem 80. let, kdy výstavba městských bytů přestávala stačit tempu růstu žádostí o přidělení bytu. V roce 1989 přijalo město usnesení, podle kterého zavazovalo budoucí investory stavět v bytových projektech 40% podíl podporovaného bydlení. V roce 1994 využilo město Mnichov nové znění německého stavebního zákona a přijalo politiku SoBoN. Ta je po drobných úpravách Mnichovem využívána dodnes. V posledních letech zavedla obdobnou politiku v Německu i města Hamburg, Norimberk či Feiburg. Další města její zavedení zvažují. Zatím nejkompaktněji je mnichovský model popsán v [Junker, 2010].

Mnichovský SoBoN je založený na uzavírání plánovacích smluv s investory na všech rozvojových a transformačních plochách při schválení B-planu. SoBoN může být spojen jak s plánovací smlouvou, tak s procedurou parcelace veřejného nebo soukromého práva. Nevztahuje se na opatření městské sanace a městského rozvoje (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), která mají vlastní pravidla finančního vyrovnání. SoBoN je uplatňován vůči všem žadatelům o plánovací rozhodnutí včetně státu a veřejných institucí.

Mnichov se při uzavírání plánovacích smluv snaží o transparentnost postupů a výpočtů nákladů a závazků, které jsou po investorech následně požadovány. Zajišťuje rovnost žadatelů o plánovací rozhodnutí (v českém pojetí územní rozhodnutí) tím, že jim je přiznána a ponechán předem definovaný díl zhodnocení majetku. Tímto dílem je minimálně 30 % hodnoty, o kterou vzroste cena pozemků vlivem přiznání práva k výstavbě a plánovacího rozhodnutí oproti původní hodnotě pozemků. Výchozí hodnoty pozemků stanovuje městský úřad Kommunalreferat. Výchozí hodnota ceny nemovitostí je definována aktuálně platným právem na výstavbu před schválením B-planu, který práva k výstavbě rozšiřuje. Ocenění nebere v potaz potenciální (spekulativní) rozvojovou hodnotu.

Plánovací smlouva uzavřená mezi městem a žadatelem definuje alokaci zbývajících maximálně 70 % hodnoty, o které se zvýší původní cena nemovitostí. Tyto prostředky mohou být investovány do následujících oblastí rozvoje: postoupení vybraných pozemků městu, výstavba sítí a komunikací, výstavba veřejné vybavenosti a výstavba bytů podporovaného bydlení. Výstavba sítí, komunikací a zelených ploch a jejich bezúplatný převod městu s příslušnými pozemky je povinností žadatele o rozhodnutí (investora). Mezi stavby veřejné vybavenosti, jejichž výstavbu zajišťuje investor, patří jesle, mateřské a základní školy prvního stupně (do věku 10 let). Je na rozhodnutí investora, zda školní stavby postaví na vlastní náklady, nebo převede finanční podíl a pozemky městu, které výstavbu školy zajistí samo. Aktuálně se při převodu finančního podílu podle [LHM, 2017] jedná o částku 100 Eur na m² plánované bytové výstavby. Ve většině případů se investoři rozhodují pro stavbu školy ve vlastní režii. Jesle a školky je možné umístit v kancelářských i obytných objektech.

Z plánované bytové výstavby musí 30 % věnovat investor na podporované bydlení [LHM 2008]. Zbývajících 70 % bytové výstavby může mít komerční charakter. Pro město a jeho instituce platí vyšší, až 50 %, kvóty pro výstavbu podporovaného bydlení. Pro výstavbu podporovaného bydlení může

investor volit z několika variant, podle toho, zda byty postaví ve vlastní režii, nebo výstavbu přenechá městu či jeho institucím bytové výstavby. Investor má možnost postavit podporované bydlení sám a využít k tomu městem dotované programy podpory výstavby podporovaného bydlení podle toho, zda se jedná a podporované nájemní bydlení (20 % podle SoBoN) nebo podporovanou výstavbu do soukromého vlastnictví (10 % podle SoBoN).

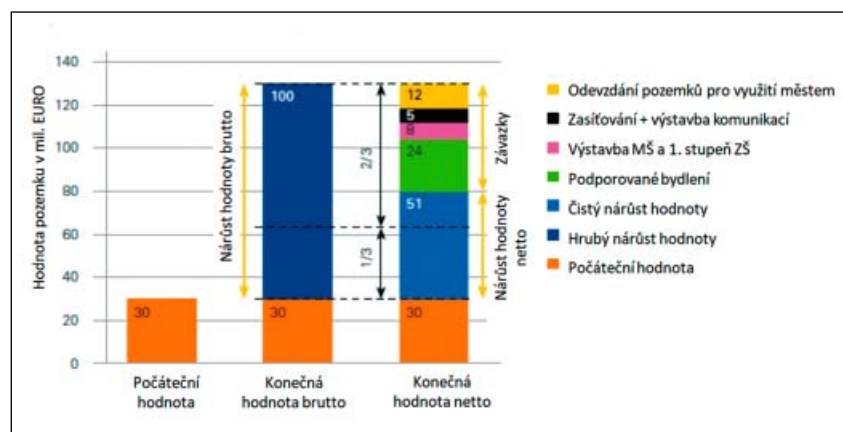
V jednotlivých případech může město v rámci SoBoN požadovat udržení původních ekonomických aktivit, například dílen a drobných služeb v regenerovaném průmyslovém území. Město může požadovat jejich umístění v nových objektech a zajištění ekonomických podmínek jejich fungování.

Náklady spojené s plánovací přípravou a architektonickými soutěžemi nese investor. Uzavření smlouvy SoBoN znamená pro investora povinnost stavět. Smlouva obsahuje termíny výstavby, které musí být přiměřené a investor je povinen je dodržet. Plánovací smlouva a B-plan prochází usnesením městské rady, která formálně potvrzuje jejich schválením přiměřenost stanovených nákladů a závazků v jednotlivých případech.

Možnou finanční participaci investora na veřejné infrastrukturu a podporované bydlení schematicky znázorňuje Obrázek 1. Čísla prezentovaná na obrázku jsou pouze orientační a slouží jen jako příklad možného rozdělení finanční participace mezi jednotlivé druhy užití. Hrubý nárůst hodnoty úze-

mí znázorněný v prostředním sloupci zobrazuje rozdíl hodnot pozemku s přiznaným právem k výstavbě a plánovacím rozhodnutím oproti původní hodnotě pozemku. Garantovaný podíl investora na navýšené hodnotě pozemku je znázorněn jako 1/3 nárůstu hodnoty brutto. Ve zde uvedeném příkladu zbývá investorovi po zainvestování do technické infrastruktury, občanské vybavenosti a podporovaného bydlení, a dále odevzdání části pozemku pro využití městem, větší díl nárůstu hodnoty pozemku, než činí garantované minimum (v obrázku pod názvem „čistý nárůst hodnoty“).

Od konce 90. let se v Mnichově stává pravidlem, že město nezíská rozvojové nebo transformační pozemky do vlastnictví a nepřipravuje je pro prodej investorům ve vlastní režii. Vlastníci pozemků v roli developerů jsou v kontaktu s městem od počátku záměru projektu a společně připravují projekt v souladu se strategickými cíli města. Strategický plán Perspektivy München [LHM, 2013] kromě obecných cílů definuje lokality, ve kterých budou realizovány důležité projekty výstavby a regenerace. U jednotlivých lokalit plán uvádí hlavní cíle rozvoje nebo regenerace a jejich základní stavební program. Získá-li investor podporu města pro svůj projekt, což bývá pravidlem, probíhají akce zapojení veřejnosti v koordinaci města s investorem. S cílem urychlení procesu přípravy přebírají investoři aktivity i náklady spojené s plánovací přípravou. Kromě architektonických soutěží připravují investoři i specifický regulační plán pro vlastní záměr, tzv. Vorhabenbezogene Bebauungsplan. Tento nástroj se v le-



Obrázek 1: Příklad možného finančního podílu investora u SoBoN

Zdroj: LHM, 2008

gislativě objevil roku 1998 jako spojení dvou nástrojů, a to územní studie a studie infrastruktury (Vorhaben- und Erschließungsplan). Na rozdíl od městem pořizovaného B-Plánu je Vorhabenbezogene Bebauungsplan podrobnější. Obsahuje například studie infrastruktury včetně kalkulace nákladů, podrobné předpisy pro architektonické ztvárnění plánovaných objektů atd. Investorem zpracovaný podrobný plán přepracuje město do právně závazného B-Plánu.

Výsledky SoBoN

SoBoN [LHM, 2018] byl od schválení v roce 1994 městskými usneseními několikrát upravován. První úpravy následovaly po prvních zkušenostech a po konzultacích s podnikatelským sektorem. Další úpravy si vyžádaly změny národní legislativy anebo schválení nových městských programů bytové výstavby. Základní principy SoBoN i přes úpravy usnesení přetrvaly. Do roku 2016 bylo se SoBoN propojeno 150 B-Planů, jejichž rozloha představuje 1329 hektarů. Na těchto plochách bylo postaveno 46 250 bytů, z toho téměř 12 000 bytů podporovaného bydlení o rozloze 4 mil. m² podlahové plochy. Další 3 mil. m² podlahové plochy byly realizovány pro účely podnikání, 2 mil. m² podlahových ploch pro průmysl. Bezúplatný převod pozemků městu se odehrál cca u 1/3 dotčeného území pro využití jako dopravní komunikace, zelené plochy, plochy pro výstavbu nových jeslí a školských zařízení. V rámci SoBoN vzniklo 235 nových tříd jeslí, 282 nových tříd mateřských škol a 51 tříd pro první stupeň základních škol [LHM, 2018].

Vysoký růst počtu obyvatel, který v současnosti představuje 30 000 obyvatel ročně a který souvisí s ekonomickým růstem města, klade rostoucí nároky na bytovou výstavbu. V roce 2017 plánovací oddělení města upravilo výpočty potřebných kapacit podle nových demografických prognóz, které očekávaný počet obyvatel v roce 2025 zvýšily na 1,75 mil. obyvatel. Pro plánování města to představuje potřebu stavět ročně 8 000 bytů, ale i školy a školky a další občanskou vybavenost. Ve schváleném městském programu výstavby bydlení Wohnen in

München IV, byly cílové počty podporovaného bydlení zvýšeny z 1 800 na 2 000 bytů ročně [LHM, 2017a]. V posledním vydání pravidel SoBoN město k povinným 30 % podílu podporovaného bydlení přidalo dalších 10 % cenově regulovaného bydlení. Nová pravidla SoBoN reagují rovněž na situaci blížícího se nedostatku rozvojevých, tedy dosud nezastavěných, pozemků uvnitř města. Hlavní pozornost do budoucna bude věnována územím přestavby, v první řadě původně průmyslového charakteru nebo i obytného charakteru, kde je možné zahuštění bytovou výstavbou. Dle rady města bude město usilovat o zvýšení povinného podílu bytů v přestavbových plochách, ve kterých územní plán udává smíšenou městskou funkci a zároveň zde bydlení figuruje pouze jako přípustné fakultativní využití. To nyní znevýhodňuje město při výpočtu závazků ze SoBoN v oblasti podporovaného bydlení pro chybějící informaci o množství budoucí bytové výstavby v dané lokalitě. Přestože ceny pozemků v posledních letech neustále rostou a zároveň výnosy z prodeje či pronájmu nemovitostí stagnují, což vede ke snižování výnosnosti investic do nemovitostí, je zájem investorů o výstavbu ve městě stabilní. Toho využívá městská správa k tomu, aby důsledně prosazovala svůj program sociálně smíšeného bydlení. Bydlení různých společenských vrstev na jednom místě považuje městská správa za jeden z principů udržitelnosti, za prostředek prevence vzniku sociálně deprivovaných oblastí a prevence odlivu nižších a středních vrstev za hranice města vedoucího k problematickému dojíždění za prací.

Závěr

Využívání ekonomických nástrojů finanční participace investorů na rozvoji území, které se opírají o princip zachycení renty, se pro mnohá města stala řešením, jak finančně zajistit rostoucí ekonomické, sociální a environmentální požadavky rozvoje měst. Jak ukazují příklady z praxe v Německu, mnichovský model lze uplatnit v nejen v podmínkách ekonomicky silných metropolí, ale i menších rozvíjejících se městech s relativně vysokými cenami

nemovitostí. Daní za ekonomický růst většiny měst jsou rostoucí ceny nemovitostí, které vytlačují nízko- a středně příjmové skupiny obyvatel na periferie měst. Podmiňování výstavby participací investorů na nákladech výstavby infrastruktury i dostupného bydlení se stává modelem, který mohou města využít jako prevenci těchto trendů a jako zdroj krytí nákladů na veřejnou infrastrukturu. Přestože zavedení těchto pravidel naráželo dle mnichovských politiků v Mnichově na obavy z dopadů na stavební sektor, zájem investorů investovat do rozvoje území v Mnichově nepolevil.

Zákon o územním plánování v České republice přináší několik možností, jak investory v území přimět k finanční participaci na veřejné infrastruktuře, jako je institut plánovacích smluv. Přestože jejich propojení s regulačními plány nebo s územními studii naše legislativa umožňuje, političtí zástupci obcí a měst často tyto nástroje považují za hůře uplatnitelné v praxi pro jejich administrativní a časovou náročnost, případně pro jejich politická rizika. V současné době by bylo velmi účelné připravit metodiku, která by obcím jednání s investory usnadnila. Při její přípravě by měly být studovány překážky současné praxe, které omezují využívání existujících nástrojů a navrženy její případné úpravy k tomu, aby byly tyto nástroje obcemi více využívány.

Článek byl podpořen grantem GAČR č. 15-14770Y „Nová tvář měst, jak ji formují principy udržitelného rozvoje a strategie developerů“.

Použité zdroje:

- Baugesetzbuch, (Stavební zákon Spolkové republiky Německo), Beck Texte im dtv, 45. vydání pp. X-XLVI.
- DOLEŽELOVÁ, Lucie, MACOUN M. (2017), Kam kráčí francouzský urbanismus? Plánování a realizace velkých projektů s účastí privátních developerů, *Architektúra a urbanizmus*, Vol. 51, N1-2, pp. 2–15.
- HELBRECH, Ilse, WEBER-NEWTN, Francesca (2017), Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage, *Suburban*, Vol. 5/1/2, pp. 61–86.

- JUNKER, Tobias (2010): *Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen einer Abschöpfung planungs-bedingter Bodenwertsteigerung durch Gemeinden*. Dissertation, Universität zu Köln.
- KUBENKA, Andreas (2009), Das Münchener Modell der Sozialgerechten Bodennutzung- Zum Stand der aktuellen Diskussion, Technische Universität München.
- LHM, LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2013), Zukunft mit Perspektive – Magazin zur Fortschreibung, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Publikationen.html>, (naposlady navštíveno 7.3.2018).
- LHM, LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2008): Sozial gerechte Bodennutzung, Der Münchner Weg (SoBoN). <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/SoBoN.html> (naposlady navštíveno 7.3.2018).
- LHM, LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2017), Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html> (naposlady navštíveno 7.3.2018).
- LHM, LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2017a), Wohnungspolitisches Handlungsprogramm, Wohnen in München VI, 2017-2021, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html>, (naposlady navštíveno 7.3.2018).
- LHM, LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2018), Erfolgsbilanz, Stand Dezember 2017, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html> (naposlady navštíveno 10.6.2018).
- ŘEZÁČ, Vít. Hamburg Altona: Plánování velkých rozvojových projektů v Německu, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 20, vol. 1/2017, pp. 31–35.
- SÖFKER, Wilhelm, Baugesetzbuch – Úvod, Beck Texte im dtv, 45. vydání pp. X-XLVI.
- THIERSTEIN, Alain, REISS-SCHMIDT, Stephan, (2008), Urban Development Management in Munich, Germany, Integrated strategy, impacts, learning from external evaluation, 44th ISOCARP Congress 2008.
- VAN DER VEEN, Menno; SPAANS, Marjolein; JANSSEN-JANSEN, Leonie. Using compensation instruments as a vehicle to improve spatial planning: Challenges and opportunities. *Land Use Policy*, 2010, 27.4: 1010–1017.
- VEJCHODSKÁ, Eliška. Nástroje územního rozvoje založené na podmíněnosti práva k výstavbě a jejich využití v evropských zemích, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 20, vol. 1/2017, pp. 13–16.
- WHITEHEAD, Christine, M.E.: Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study?, *Housing Studies*, Vol. 22, No. 1, pp. 25–44, 2007.

Mgr. A. Lucie Doleželová, Ph.D.
Fakulta architektury ČVUT v Praze

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.
Fakulta sociálně ekonomická
Univerzita J. E. Purkyně v Ústí nad Labem

ENGLISH ABSTRACT

The Munich model: Adjustment of financial participation of developers as based on the developability of a territory, by Lucie Doleželová & Eliška Vejchodská

Planning contracts are increasingly important in relation to efforts of municipalities that require the financial participation of developers in the construction of public infrastructure as well as in relation to their need for a unified and predictable mechanism for the calculation of this share. Although various forms of contract tools are applied abroad, their use in the Czech Republic is relatively scarce. These tools are based on the status of the given city: the granting of the right to build is a privilege exercised by public administration, to which the owner has no legal claim. On the other hand, in the European context, the use of part of the profit from plots of land transformed in developable areas, such as by investments in public infrastructure, is considered a rightful claim to be exercised by the public administration in respect of developers. This article presents the Munich model, which is based on a specific form of planning contract. Within this model, applicants for planning authorization undertake to sign a planning contract with the municipality, conceding a proportion of the revaluation of the property to them. This proportion is at least 30% of the value by which the price of the plots has increased over the price before the approval of planning authorization or the regulatory plan. The remainder of this value is used for technical infrastructure, public facilities (e.g. kindergartens, primary schools), construction of a 30% share of funded housing, and financial cover for the handover of a proportion of the plots for public use. The policy of rules for the predictable financial participation of developers has been inspirational in numerous other municipalities in Germany and abroad.