

URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ

4
2023



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE



TÉMA
PRAVIDLA PRO DEVELOPERY

POKYNY PRO AUTORY

NABÍDKA RUKOPISŮ

REDAKCE PŘIJÍMÁ POŽADAVKY SPOLU SE ZASLANÝMI ČLÁNKY NA E-MAILOVÉ ADRESE redakce@uur.cz. GRAFICKÉ PŘÍLOHY VĚTŠÍHO ROZSAHU JE MOŽNO ZASLAT PROSTŘEDNICTVÍM SERVERU [USCHOVNA.CZ](http://uschovnna.cz). ZASLANÝ PRŮVODNÍ DOPIS MUSÍ OBSAHOVAT PLNÉ JMÉNO, ADRESU PRACOVÍŠTĚ A KONTAKTNÍ ÚDAJE (E-MAILOVÁ ADRESA, TELEFONNÍ ČÍSLO). PŘI ŽÁDOSTI O ZAŘAZENÍ ČLÁNKU DO RECENZNÍHO ŘÍZENÍ JE TŘEBA TUTO SKUTEČNOST V PRŮVODNÍM DOPISE VÝSLOVNĚ UVÉST. PODROBNĚJŠÍ INFORMACE NALEZNETE NA www.uur.cz V SEKCI ČASOPIS UaÚR – PRO AUTORY – RECENZNÍ ŘÍZENÍ.

FORMÁLNÍ POŽADAVKY

ROZSAH TEXTU BY MĚL ČINIT CCA 3–10 NORMOSTRAN (1 NORMOSTRANA = 1 800 ZNAKŮ VČETNĚ MEZER), NEDOHODNETE-LI SE S REDAKCÍ JINAK. ZA KAŽDÝM TEXTEM PŘÍSPĚVKU MUSÍ BÝT UVEDENO JMÉNO AUTORA. STANDARDNÍMU PŘÍSPĚVKU BY MĚL PŘEDCHÁZET ZHRUBA DESETIŘÁDKOVÝ SOUHRN – ABSTRAKT (PRO RECENZOVANÉ PŘÍSPĚVKY PLATÍ SAMOSTANÉ PRAVIDLO – VIZ NÍŽE), KTERÝ BUDE MOŽNO POUŽÍT TAKÉ PRO REDAKCÍ ZAJIŠTĚNÉ ANGLICKÉ SHRUTÍ V HLAVNÍCH RUBRIKÁCH (NETÝKÁ SE INFORMACÍ). ZA NEDÍLNOU SOUČÁST PŘÍSPĚVKU JE POVAŽOVÁN SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ A JEJICH DOSTUPNOST. BIBLIOGRAFICKÉ CITACE MUSEJÍ BÝT ZPRACOVÁNY PODLE NORMY ČSN ISO 690. TEXTOVÁ ČÁST JE VYŽADOVÁNA V TEXTOVÉM EDITORU WORD. GRAFICKÁ ČÁST SE ZÁSADNĚ POSÍLÁ SAMOSTATNĚ JAKO PŘÍLOHA S UVEDENÍM ZDROJŮ. POČÍTAČOVĚ ZPRACOVANÉ OBRÁZKY SE DODÁVAJÍ VE FORMÁTU TIFF (PŘÍP. JPG) V ROZLIŠENÍ MIN. 300 DPI; VEKTOROVÁ GRAFIKA VE FORMÁTU CDR, EPS, WMF A1. REDAKCE SI VYHRADZUJE PRÁVO VÝBĚRU GRAFICKÉHO DOPROVODU TEXTU. ZA PŮVODNOST PŘÍSPĚVKU ODPOVÍDÁ AUTOR.

AUTORIZACE

POKUD SE AUTOR NEVYJÁDŘÍ DO PĚTI DNŮ OD ODESLÁNÍ REDAKČNÍ ŽÁDOSTI O AUTORIZACI TEXTU, POVAŽUJE REDAKCE TEXT ZA ODSOUHLAŠENÝ A ZVEŘEJNÍ JEJ S PŘÍPADNÝMI REDAKČNÍMI ÚPRAVAMI.

RELEVANTNÍ PŘÍSPĚVKY JSOU RECENZOVÁNY (www.uur.cz – ČASOPIS UaÚR – PRO AUTORY – RECENZNÍ ŘÍZENÍ).

ŽADATELŮM O RECENZNÍ ŘÍZENÍ

K RECENZOVANÝM PŘÍSPĚVKŮM POŽADUJE REDAKCE ŠIRŠÍ SHRUTÍ V ČEŠTINĚ (V ROZSAHU CCA JEDNÉ NORMOSTRANY), KTERÉ BUDE V PŘÍPADĚ SCHVÁLENÍ REDAKČNĚ PŘELOŽENO DO ANGLIČTINY A K ČLÁNKU PŘIPOJENO. RECENZOVANÉ PŘÍSPĚVKY NEJSOU HONOROVÁNY.

NAZORY PUBLIKOVANÉ V ČLÁNCÍCH NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT STANOVISKO REDAKCE A ÚÚR.



Urbanismus a územní rozvoj
Číslo 4/2023, ročník XXVI.
Vychází šestkrát ročně.
ISSN 1212-0855, MK ČR E 7021

Vydává:

Ústav územního rozvoje
Jakubské nám. 3, 602 00 Brno
www.uur.cz

Redakce:

E-mail: redakce@uur.cz
Mgr. Tamara Blatová (šéfredaktorka)
Tel.: 542 423 116, 603 885 728
E-mail: blatova@uur.cz
Hana Čechlovská (redaktorka)
Tel.: 542 423 123, 732 762 852
E-mail: cechlovska@uur.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Hana Bártová
Ing. Eva Fialová
prof. Maroš Finka, M.Arch, PhD., Slovensko
prof. Anna Geppert, Ph.D., Francie
Dipl.-Ing. Peter Gero, Německo
prof. Ing. arch. Jan Koutný, CSc.
Ing. arch. Milan Körner, CSc.
Ing. arch. Jakub Kotrla (místopředseda)
prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.
doc. Dr. Otakar Máčel, Nizozemí
Ing. arch. Vladimír Matuš, Kanada
Ing. arch. Jaroslav Sedlecký
MgA. Bernard Storch, Velká Británie
Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Mgr. Petr Toney, Ph.D.
RNDr. Václav Tremel
Ing. arch. Martin Tunka, CSc. (předseda)
Ing. Romana Vačkářová
Ing. Roman Vodný, Ph.D. (místopředseda)
doc. Ing. arch. Jakub Vorel, Ph.D.
Ing. arch. Karel Wirth

Roční předplatné: 720 Kč + poštovné
E-mail: cechlovska@uur.cz

Sazba a tisk:

GRAFEX-AGENCY, s. r. o.
Helceletova 16, 602 00 Brno

Náklad: 1 400 výtisků

Úplný obsah čísel je zveřejněn s půlročním
zpožděním na webových stránkách ÚÚR.

Toto číslo vyšlo v srpnu 2023

Foto na titulní straně obálky:
Vizualizace nové městské čtvrti
Smíchov City – Sever © Sekyra Group, a. s.

OBSAH

ZÁKON č. 152/2023 Sb. ANEB VELKÁ VĚCNÁ NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ / Roman Vodný	3
VLÁDA SCHVÁLILA AKTUALIZACI č. 6 PŮR ČR A PROJEDNALA ZPRÁVU O UPLATŇOVÁNÍ PŮR ČR, PO AKTUALIZACI č. 4 / Filip Novosád, Hana Máchová, Jakub Kotrla	8
ZÍSKEJTE FINANČNÍ PODPORU NA ZPRACOVÁNÍ STUDIÍ A PLÁNŮ V RÁMCI OPERAČNÍHO PROGRAMU ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 2021–2027 / Anna Botová	9
SPOLUPRÁCE JE DOHODOU OBOU SMLUVNÍCH STRAN: SOUKROMÉHO I VEŘEJNÉHO SEKTORU / Vít Řezáč	11
ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI OBCÍ S DEVELOPERY A MOŽNOST DOHODY NA ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU / Jiří Nezhyba	17
PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY – PRÁVNÍ ÚPRAVA / Vendula Zahumenská	19
NOVÁ METODICKÁ PŘÍRUČKA PRO VYUŽÍVÁNÍ PLÁNOVACÍCH SMLUV V PRAXI / Veronika Šindlerová, Jindřich Felcman, Eliška Vejchodská	24
MAKING OF HEALTHY HABITATS: NEGOTIATING PLANNING GAIN IN LIVEABLE LONDON / Savannah Willits	28
JAK ŘEŠIT OBČANSKÉ VYBAVENÍ VYVOLANÉ BYTOVOU VÝSTAVBOU? / Martin Tunka	36
SPOLUPRÁCE INVESTORA A HL. M. PRAHY NA ROZVOJI SMÍCHOVA V LETECH 1989–2002 / Paul Vincent Koch	40
PRAKTICKÉ ASPEKTY UZAVÍRÁNÍ SMLUV S INVESTORY Z POHLEDU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 7 / Tereza Strádalová, Tomáš Richtr	48
DŮVĚRA, DIALOG, DOHODA – ZÁKLADNÍ STAVEBNÍ KAMENY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY (PŘÍKLAD MĚSTA KOLÍNA) / David Mateáško	52
ECTP-CEU USILUJE O INTENZIVNĚJŠÍ VZTAHY S EVROPSKÝMI INSTITUCEMI / Vít Řezáč	58
SEMINÁŘ NEW EUROPEAN BAUHAUS V ČESKU A NA SLOVENSKU / Elena Fedrová	60
ÚZEMNÍ PERSPEKTIVA ZELENÉ INDUSTRIALIZACE KONFERENCE V RÁMCI PROGRAMU ESPON / Elena Fedrová	61
CO PÍŠÍ JINDE	62

POŘIZOVATELSKÁ PRAXE & STAVEBNĚ SPRÁVNÍ PRAXE

SLOVO ÚVODEM

Zajištění kvalitní a funkční veřejné infrastruktury pro své obyvatele je pro řadu obcí a měst složitým a finančně náročným úkolem. Jednou z možností, jak k tomuto problému přistupovat, je stanovení podmínek pro investory/developery, za nichž se budou na nákladech na rozvoji a údržbě veřejné infrastruktury podílet. V posledních letech přijímá řada obcí a měst zásady či podobné dokumenty pro spolupráci s investory, ve kterých jsou stanovena konkrétní pravidla určující, za jakých podmínek mohou na území obce realizovat svoje projekty. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru při zajišťování budování veřejné infrastruktury tak může přispět k vyšší kvalitě vystavěného prostředí a zajištění všech základních služeb v potřebné kvalitě pro obyvatele daného města či obce. Příspěvky k diskusi k tomuto tématu přinášíme v tomto čísle – jejich autoři reflektují dané téma z pohledu tvůrců těchto pravidel nebo vycházejí z vlastních zkušeností. Zahraniční příspěvek se věnuje navrhované reformě v oblasti územního plánování se zaměřením na zavedení příspěvků na infrastrukturu. Článek je publikován v originálním znění, jeho překlad si můžete přečíst na webu časopisu. Nechybí informace o metodické příručce pro využívání plánovacích smluv v praxi – nástroji, který má pomoci obcím i stavebníkům nastavit optimální a korektní pravidla týkající se financování veřejné infrastruktury.

Čtvrté číslo U&ÚR přináší dále informaci o velké novele stavebního zákona na úseku územního plánování, informaci o aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR, dotačních titulech na zpracování územních studií krajiny a ÚSES a novinky z odborných konferencí a seminářů (ECTP-CEU, ESPON, New European Bauhaus).

Odborný tým redakční rady našeho časopisu opouští od září její dlouholetý člen doc. Otakar Máčel z univerzity v Delftu. Redakce i redakční rada děkují za jeho dlouholeté aktivní působení v redakční radě časopisu a přejí do dalších let hodně zdraví a stálý zájem o dění v oboru.

Vyhlášena je nová výzva k zasílání abstraktů a příspěvků k tématu Evropská unie a územní rozvoj. Těšíme se na Vaše příspěvky.

redakce U&ÚR

ZÁKON č. 152/2023 Sb. ANEB VELKÁ VĚCNÁ NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Roman Vodný

Nový stavební zákon vyšel ve Sbírce zákonů dne 29. července 2021 pod číslem 283 společně s tzv. změnovým zákonem, který vyšel téhož dne pod číslem 284. Již v té době tehdejší opoziční strany avizovaly, že pokud v blízkých se volbách získá parlamentní většinu, nový stavební zákon dozná změn. Nová vláda složená z bývalých opozičních stran pak byla jmenována 17. prosince 2021. Krátce poté byly zahájeny přípravy poměrně rozsáhlé věcné novely nového stavebního zákona.

PŘEDEHRA – ZÁKON č. 195/2022 Sb.

Ještě předtím však byla připravena poměrně krátká novela, která měla za cíl odložit relativně brzký náběh účinnosti zákona a zejména některých ustanovení. Principem novely bylo, že účinnost nového stavebního zákona byla sice ponechána k 1. červenci 2023 (což následně změnila věcná novela – viz dále), avšak aplikován bude pouze na vyhrazené stavby, které jsou obsaženy v příloze č. 3 tohoto zákona. V ostatních věcech se bude postupovat podle dosavadních právních předpisů.

Návrh byl projednán jak v poslanecké sněmovně, tak v Senátu. V Senátu byl návrh projednán ve třech výborech a jedné stálé komisi. Na projednání na plénu byl návrh zařazen 15. června 2022, avšak plénum k návrhu nepřijalo žádné usnesení. Marným uplynutím lhůty dne 22. června 2022 byl návrh přesunut do další fáze legislativního procesu. Ta byla ukončena dne 30. června 2022, kdy byl v částce 90 Sbírky zákonů zveřejněn zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

VĚCNÁ NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA – ZÁKON č. 152/2023 Sb.

Současně s výše uvedenou „odkládací“ novelou byla připravována i rozsáhlejší novela stavebního zákona, která jej mění o poznání výrazněji. Její nejvýznamnější součástí byla změna v oblasti institucionální, zejména pak zrušení Nejvyššího stavebního úřadu a krajské státní stavební správy. Naopak se předpokládalo, že vznikne Speciální a odvolací stavební úřad, který by se měl věnovat zejména vyhrazeným stavbám podle výše zmíněné přílohy č. 3 stavebního zákona. Z něj se v procesu projednávání návrhu nakonec stal Dopravní a energetický stavební úřad.

Co se týká procesu projednání návrhu – ten byl poměrně náročný a zdoluhavý. Návrh byl připraven již v první polovině roku 2022 a následně projednán v rámci meziresortního připomínkového řízení. K části, která měnila nový stavební zákon, bylo uplatněno téměř 1 200 připomínek, k dalším částem pak necelých 160 připomínek. Po úpravě a projednání

v Legislativní radě vlády byl návrh postoupen vládě, a ta jej následně postoupila k projednání do Parlamentu ČR. V poslanecké sněmovně byl k projednání zařazen 1. listopadu 2022 jako sněmovní tisk 330. Garančním výborem byl určen Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj a tisk byl k projednání přikázán ještě Hospodářskému výboru. Lhůta pro výbory byla stanovena na 80 dnů. Druhé čtení proběhlo 7. března 2023 a finální třetí čtení pak 24. března 2023. Návrh byl poté postoupen Senátu jako senátní tisk 73, který byl na plénu projednán 10. května 2023. Prezident zákon podepsal 22. května 2023 a schválený zákon byl vyhlášen dne 5. června 2023 v částce 74 Sbírky zákonů pod číslem 152.

Co zákon přináší na úseku územního plánování?

Novela stavebního zákona zasahuje místy poměrně výrazně do procesů územního plánování. Základní změny na úseku územního plánování lze shrnout do těchto bodů:

- ústředním orgánem ve věcech územního plánování zůstává MMR,
- obnovení politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování,
- zjednodušení územního rozvojového plánu,
- vypuštění nesystémových lhůt v procesu pořizování,
- územní opatření budou kombinovaným výkonem veřejné správy,
- úprava přechodných ustanovení,
- jasná specifikace dotčených orgánů u pořizování územních opatření.

Kompetence v oblasti územního plánování

V oblasti kompetencí novela zejména pracovala s tím, že bude zrušen Nejvyšší stavební úřad a ústředním orgánem státní správy i ve věcech územního plánování zůstane i nadále Ministerstvo pro místní rozvoj. Tuto premisu však v průběhu projednání návrhu v Parlamentu ČR změnily uplatněné (a přijaté) pozměňovací návrhy, na úseku územního plánování však situace zůstala v zásadě nezměněna.

Výraznější změnou prošly kompetence vlády. V poslanecké sněmovně bylo napříč politickým spektrem dohodnuto, že územní rozvojový plán by neměl být vydáván ministerstvem, což bylo obsahem vládního návrhu (po obnovení politiky územního rozvoje), ale vládou tak, aby měla kontrolu nad záměry celostátního významu. Spolu s tím tedy bylo vládě svěřeno i vydávání případných územních opatření pro záměry celostátního významu, zatímco ministerstvu byla svěřena role pořizovatelská.

Pojmy v oblasti územního plánování

V části pojmů dochází pouze k dílčím formulačním úpravám. Pozměňovacím návrhem došlo k vložení upřesnění, co vše se rozumí technickou infrastrukturou (tj. i výrobní a zdroje energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice a zásobníky plynu). Tato úprava navazuje na zákon č. 19/2023 Sb., kterým došlo k úpravě zákona č. 183/2006 Sb. mj. i v oblasti definice technické infrastruktury.

Nově jsou zavedeny dva nové pojmy, **architektonická soutěž** a **urbanistická soutěž**. Oba postupy nejsou v České republice neznámé, každý rok probíhá několik desítek takových soutěží. Definice vychází ze Soutěžního řádu České komory architektů (§ 1 odst. 2 tohoto řádu), jelikož Česká komora architektů je garantem architektonických a urbanistických soutěží [autorizační zákon, § 23 odst. 6 písm. s)]. Cílem architektonické soutěže je nalézt nejlepší architektonické řešení dané stavby či souboru staveb, a to včetně jejich řešení konstrukčního. V případě urbanistické soutěže jde o hledání nejlepšího řešení daného území. Postup soutěže je v obou případech stejný a mohou existovat též architektonicko-urbanistické soutěže. V obou případech může soutěž sloužit rovněž pro hledání nejvhodnějšího zhotovitele projektové dokumentace, územní studie nebo územně plánovací dokumentace. Výhodou soutěží oproti jiným způsobům je, že nejlepší řešení či zhotovitel jsou hodnoceni a vybíráni na základě předložených architektonických či urbanistických návrhů, přičemž jsou využívána (často v podstatné míře) kvalitativní kritéria, jak požadují evropské dokumenty (např. Davoská deklarace) i Politika architektury a stavební kultury České republiky.

Cíle a úkoly územního plánování a obecná a společná ustanovení

V oblasti **cílů a úkolů územního plánování** dochází k dílčím změnám, zejména se jedná o následující úpravy:

- vypuštění nevhodných formulací požadujících vymezovat plochy pro průmysl a zemědělství [§ 39 písm. b) a e)],
- úkolem územního plánování bude i **stanovení podmínek prostupnosti území** (nikoliv jen stanovení prostupnosti krajiny),
- nový úkol „**uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu**“.

Podrobněji je vhodné vyjádřit se k zavedení **nového úkolu územního plánování** ve znění: „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce*“ [§ 39 písm. f)]. Jedná se o úpravu, která byla předmětem poměrně náročných diskusí zejména s resortem průmyslu a obchodu ve vazbě na obnovitelné zdroje energie, kdy několik připomínkových míst uplatnilo požadavek, aby územně plánovací dokumentace rozdělovaly kapacity pro jednotlivé druhy obnovitelných zdrojů až do úrovně obcí a obce by následně na tomto základě povinně vymezovaly ve svých územních plánech plochy pro tyto obnovitelné zdroje tak, aby byly určené kapacity naplněny. V případě, že obec územní plán nemá, by se tyto záměry v území umísťovaly na základě § 122 stavebního zákona, a to bez ohledu na charakter území. Tyto návrhy však byly pro ministerstvo neakceptovatelné. Nakonec však došlo k uvedenému kompromisnímu znění.

V rámci **kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti** (§ 44) došlo k rozšíření osob, které splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe i na autorizované inženýry pro obor městské inženýrství a na osoby, které mají vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání geografie.

Poměrně zásadní úpravou je pak změna v případě úplného znění (§ 57). Pozměňovacím návrhem ve sněmovně došlo k vypuštění požadavku na vyhotovování i úplného znění koordinačního výkresu po změně územně plánovací dokumentace. Zde je potřeba upozornit, že nedochází k vypuštění požadavku na vyhotovení koordinačního výkresu jako takového, pouze k upuštění požadavku, aby bylo zpracováno úplné znění tohoto výkresu po změně. Důvodem je pokračující digitalizace procesů nejen v oblasti územního plánování, ale též v oblasti digitálních technických map.

Politika územního rozvoje a územní rozvojový plán

Novela přináší **obnovení politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování** jakožto koncepce v oblasti územního plánování na úrovni celé České republiky. Politika územního rozvoje již nadále **nebude vymezovat plochy a koridory, ale záměry** dopravní a technické infrastruktury a všechny tyto záměry zde vymezené budou předmětem řešení územního rozvojového plánu v podrobnosti ploch a koridorů. Protože již politika územního rozvoje **nebude závazná pro rozhodování v území**, nebude obsahovat ani podmínky a kritéria pro rozhodování v území. Politika územního rozvoje však bude i nadále **závazná pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace**.

Z těchto důvodů se upouští od povinnosti konat veřejné projednání, zákon to však nevylučuje. Ve vazbě na zavedení politiky územního rozvoje došlo k úpravě v **obsahu**

územního rozvojového plánu, který byl původně zamýšlen jako nástroj, který měl zahrnout i dosavadní obsah politiky územního rozvoje, a vláda jej měla vydávat formou opatření obecné povahy. Na skutečnost, že toto není optimální varianta z mnoha důvodů, upozorňovala již i Legislativní rady vlády při projednání návrhu nového stavebního zákona. Územní rozvojový plán pak bude moci obsahovat ještě další plochy a koridory pro záměry celostátního nebo mezinárodního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (může jít například i o plochy těžby nerostů apod.), o nichž tak rozhodne vláda.

Obsahové náležitosti územně plánovacích dokumentací

Dílicí úpravy jsou prováděny také v dalších územně plánovacích dokumentacích. Zejména se jedná o doplnění zmocnění pro všechny územně plánovací dokumentace definovat pro své potřeby pojmy, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech. Je třeba poznamenat, že na toto zmocnění se plně použijí ustanovení o souladu navazující s nadřazenou dokumentací a současně také ustanovení o podrobnosti územně plánovací dokumentace. Jinými slovy, pokud bude nadřazená územně plánovací dokumentace definovat určitý pojem, navazující územně plánovací dokumentace bude muset tento pojem respektovat, avšak nadřazená dokumentace nemůže definovat pojmy, které jí z hlediska její podrobnosti nepřísluší. Novela přinesla také „redukci“ povinného **obsahu regulačního plánu** tak, aby byl tento nástroj více atraktivní.

U územního plánu a regulačního plánu jsou asi nejvýznamnější úpravou nová zmocnění **vymezit plochu nebo koridor (resp. záměr u regulačního plánu), v nichž je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže**. Zákon nespecifikuje, pro které plochy a koridory je možné tuto podmínku stanovit, avšak lze dovodit, že to bude pro plochy a koridory pro umístění staveb, jejichž realizace bude hrazena z veřejných investic. Podmínka realizace (nikoliv tedy pouhého vypsání) architektonické nebo urbanistické soutěže je v souladu i se zákonem o zadávání veřejných zakázek (viz § 143) a je v souladu též se strategickými dokumenty vlády v oblasti kvality vystavěného prostředí, zejména Politikou architektury a stavební kultury ČR, ve znění aktualizace. Náklady na realizaci architektonické nebo urbanistické soutěže zajistí na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo územní plán (nebo regulační plán) vydalo (a tedy o této podmínce rozhodlo). V rámci dohody s investorem předmětného záměru však může být dohodnut jiný způsob úhrady (např. ze strany investora předmětného záměru).

Pořizování územně plánovacích dokumentací

V **procesu pořizování územně plánovací dokumentace** nedochází k zásadním změnám. Proces zůstává zachován. Vkládá se však do něj vazba na politiku územního rozvo-

je. Naopak se vypouští nesystémové lhůty, které byly do zákona vloženy pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně. Neznamená to však, že by úřady neměly lhůty. Nejsou-li stanoveny lhůty objektivní, postupuje úřad bez zbytečných průtahů.

Větší změnou je možnost nadřízeného orgánu prodloužit si lhůtu pro uplatnění stanoviska o dalších 30 dnů (úprava v § 101). Jedná se o obdobu stejné kompetence, kterou již v původním znění nového stavebního zákona disponoval příslušný úřad při uplatnění stanoviska k návrhu koncepce.

Další změnou, která byla provedena v poslanecké sněmovně pozměňovacím návrhem, je **definice podstatné úpravy** (§ 103 odst. 1). Za tu se považuje taková úprava návrhu územně plánovací dokumentace, při níž jsou nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu nebo regulačního plánu negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku. Nejedná se však o žádnou novinku. Takto podstatnou úpravu ministerstvo vykládalo dlouhodobě metodicky a tento výklad byl aprobován též soudní judikaturou.

Změny územně plánovací dokumentace

Podstatnější úpravou prošel proces pořízení změn. Všechny změny budou nově **pořizovány postupem, který je obdobou zkráceného procesu pořizování aktualizací a změn územně plánovacích dokumentací**, který zná již stavební zákon z roku 2006, s drobnými odchylkami.

Podnět k pořízení změny územně plánovací dokumentace musí vždy obsahovat údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit, předmět změny a důvody pro její pořízení a návrh úhrady nákladů spojených s pořízením.

Dále pak může obsahovat návrh zadání změny a (nejde-li o změnu regulačního plánu) také stanovisko orgánu ochrany přírody (tzv. stanovisko NATURA) a stanovisko příslušného úřadu (tzv. stanovisko SEA). Návrh zadání změny nebude naplňovat osnovu zadání pro novou územně plánovací dokumentaci, ale má jednoduše a přehledně vyjadřovat, co má být předmětem řešení změny. Rozsah však bude v zásadě totožný s rozsahem a požadavky kladenými na obsah změny podle stavebního zákona z roku 2006.

Návrh zadání změny musí být takového rozsahu, aby orgán ochrany přírody a příslušný úřad mohly uplatnit stanoviska. Tento princip však také není novinkou. Je uplatňován již v současné době. Bude-li žadatel chtít, aby byla změna pořízena co nejrychleji, bude jeho podnět obsahovat i výše uvedené tři volitelné náležitosti. Zákon nově přímo stanovuje povinnost, že obsahuje-li podnět všechny náležitosti (tj. včetně návrhu zadání změny a obou stanovisek), schvalující orgán má povinnost je bezodkladně předat pořizovateli k dalšímu postupu. Pokud obsahuje jen základní

povinné náležitosti, vyhodnotí se tyto podněty ve zprávě o uplatňování (nepřijme-li je schvalující orgán jako podnět vlastní, čemuž zákon nijak nebrání). Je potřeba dodat, že návrh zadání změny stejně jako návrh obsahu změny se s ostatními dotčenými orgány ani s veřejností neprojednává a rovnou se předkládá zastupitelstvu.

Je potom na zastupitelstvu (které jedná v samostatné působnosti), aby rozhodlo bezodkladně o pořízení takovéto změny. Současně může zastupitelstvo rozhodnout, že společné jednání a veřejné projednání budou sloučena (viz § 111 odst. 4), tj. bude se konat pouze veřejné projednání, které musí splnit i požadavky kladené na společné jednání (obdobu současných zkrácených postupů). Dále zastupitelstvo může (jako v dnešní úpravě) rozhodnout o úhradě nákladů na pořízení změny ze strany žadatele.

Upozornit je třeba na jednu nesystémovou úpravu, která se do zákona dostala pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně. Jedná se o doplnění odstavce 5 do § 114, který řeší následky zrušení územně plánovací dokumentace. Podle tohoto odstavce, dojde-li ke zrušení územního plánu, považuje se zastavěné území vymezené tímto územním plánem za zastavěné území vymezené podle stavebního zákona do doby vydání nového územního plánu nebo vymezení zastavěného území, nejdéle však po dobu 5 let. To však neplatí, byla-li důvodem zrušení územního plánu také nezákonnost vymezení zastavěného území. Úřad územního plánování ve lhůtě 3 měsíců vyhodnotí aktuálnost vymezení zastavěného území a zajistí jeho vydání postupem podle stavebního zákona.

Tato úprava je v mnoha ohledech problematická a nesystémová a zasloužila by si samostatnou právní analýzu. Zdůvodnění uvádí, že se „navrhuje, aby v případě, kdy dojde ke zrušení územního plánu jako celku nadřízeným orgánem nebo soudem, zůstalo v platnosti i nadále vymezení zastavěného území tak, jak bylo tímto zrušeným územním plánem vymezeno. To však pouze v případě, kdy důvodem zrušení nebylo vymezení zastavěného území a toto je v odůvodnění zrušujícího rozhodnutí výslovně uvedeno“. Odhlédneme-li od skutečnosti, že ani ve správním ani v soudním přezkumu nejsou za posledních let rušeny územní plány jako celky, pak zajímavé bude i zodpovězení otázky, co se vlastně rozumí výslovným uvedením, že vymezení zastavěného území nebylo důvodem ke zrušení územního plánu. Zda skutečně musí v odůvodnění být toto doslovně uvedeno, či zda postačí i to, že soud nebo nadřízený orgán naopak výslovně neuvedl, že důvodem bylo mj. i vymezení zastavěného území. Zajímavé je, že v odůvodnění je k tomu dále uvedeno: „Požadavek na výslovné uvedení této skutečnosti je významný, neboť není možné, aby si jakýkoliv orgán dělal sám úsudek o tom, zda důvodem pro zrušení územního plánu bylo či nebylo vymezení zastavěného území, či nikoliv. Nerespektováním správního nebo soudního rozhodnutí by mohlo dojít k naplnění ustanovení § 337 trestního zákoníku, tedy k trestnému činu maření výkonu úředního rozhodnutí.“ Z výše uvedeného plyne, že aplikovatelnost tohoto ustanovení bude nesmírně složitá. Pozitivním faktem bude, že s ohledem na princip zdrženlivosti k výše uvedeným situacím bude docházet pouze výjimečně.

U **vymezení zastavěného území** dochází k vyloučení námitek z procesu pořizování, a to analogicky jako u územně plánovacích dokumentací. Cílem je, aby se v rámci pořizování těchto nástrojů, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, neuplatňovaly námitek, ale pouze připomínky. Přímé vyloučení je nezbytné, neboť by aplikace námitek byla možná prostřednictvím obecné právní úpravy, kterou je správní řád. Důvodem pro toto vyloučení je mj. shodná povaha nástroje, kterým se vymezení zastavěného území vydává – opatření obecné povahy. Jak např. územním plánem, tak vymezením zastavěného území dochází k regulaci území, byť v případě tohoto nástroje pouze ve velmi omezeném rozsahu. Institut námitek při vydávání opatření obecné povahy se v praxi stírá s možností podat připomínky. I na vypořádání připomínek klade soudní judikatura značné nároky, naopak při vypořádání námitek judikatura Ústavního soudu (zejména III. ÚS 1669/11) apeluje na zohlednění práva na samosprávu a aplikaci volnějších požadavků na kvalitu odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Tyto rozdíly stírá dále soudní judikatura i v jiných aspektech, která (přestože zákonná výluka nikde výslovně uvedena není) neumožňuje samostatně napadnout žalobou rozhodnutí o námitkách. Touto doktrínou se vlastně stává v oblasti územních plánů i prakticky obsoletní poslední věta § 172 odst. 5 správního řádu. Za současného stavu tak došlo co do kvality odůvodnění prakticky k setření rozdílů mezi námitkami a připomínkami.

U **územních opatření** dochází k zásadnějším úpravám. Proces jejich pořizování je upraven tak, aby kopíroval proces pořizování územně plánovacích dokumentací, a to po stránce dělby kompetencí. Nově tak bude rozhodovat o jejich pořízení a vydávat je (jako opatření obecné povahy) rada obce nebo kraje v samostatné působnosti, zatímco proces pořízení bude přeneseným výkonem státní správy, který bude zajištěn úřadem územního plánování. Novela předpokládá, že i zde by mohlo dojít k pořizování obecním úřadem, který není úřadem územního plánování, za předpokladu splnění kvalifikačních požadavků. Obdobně jako u ostatních nástrojů územního plánování, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, i zde dochází k výslovnému vyloučení námitek z procesu.

Úprav doznala i **přechodná ustanovení**. Zejména se jedná o tyto úpravy:

- úprava ve vazbě na zástupce pořizovatele, aby toto pokrývalo i pořízení dalších nástrojů územního plánování (§ 316),
- nerušení politiky územního rozvoje (§ 318),
- rozpracování návazností na novou právní úpravu v jednotlivých fázích procesu pořizování územně plánovacích dokumentací (§ 323).

Ze změn v jiných právních předpisech, které se dotýkají problematiky územního plánování, je možné zmínit zejména **zavedení zmocnění dotčeným orgánům** uplatňovat stanoviska k návrhu **územního opatření**. Toto dosud právní předpisy neobsahovaly.

V zákoně č. 13/1997 Sb. se **zavádí vazba vymezení ochranného pásma pozemní komunikace na zastavěné území** vymezené podle stavebního zákona. U této změny dlouho přetrvával rozpor s Ministerstvem dopravy, nakonec však změna prošla i přes obě komory parlamentu.

ZÁVĚR

Nový stavební zákon bude účinný od 1. ledna 2024, nicméně v souladu s ustanovením § 334a se na úseku územního plánování bude aplikovat až od 1. července 2024. V mezidobí je nezbytné provést poměrně velké množství práce, počínaje digitálními systémy (na úseku územního plánování zejména zprovoznění národního geoportálu územního plánování) a vydáním prováděcích právních předpisů konče.

Právě v souvislosti s prováděcími právními předpisy je vhodné upozornit na nové přechodné ustanovení uvedené v § 332a, podle nějž *„do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 tohoto zákona, nejpozději však do 1. července 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů k provedení § 194 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni předcházejícímu jejich zrušení tímto*

zákonem. Části prováděcích právních předpisů podle věty první, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí“. Jedná se o další ustanovení, které bylo do novely vloženo pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně po poměrně silném tlaku ze strany zejména tzv. Platformy pro zdravý stavební zákon. Není žádným tajemstvím, že toto ustanovení má za cíl reagovat zejména na (ne)zrušení Pražských stavebních předpisů. Již nyní však lze říci, že věta druhá tohoto ustanovení, která zní poměrně logicky a, dalo by se říci, až nevinně, s největší pravděpodobností hraničící téměř s jistotou, způsobí v jednotlivých procesech poměrně podstatné komplikace, zejména pak právě v souvislosti s aplikací Pražských stavebních předpisů.

Současně je potřeba přiznat, že ač se jednalo o poměrně velkou novelu, již nyní je zřejmé, že zákon ještě (podstatných) změn dozná. Změny bude nutné provést v souvislosti s podporou obnovitelných zdrojů energie, která se připravuje na evropské úrovni. Současně byly zahájeny diskuse nad případnou další úpravou procesů územního plánování, které by měly zahrnout i větší podporu regulačním plánům nebo prověření možnosti pořizování v samostatné působnosti obcí. Tyto změny však nebudou připraveny dříve než po roce 2025.

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel Odboru územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj

ENGLISH ABSTRACT

Act No. 152/2023 Coll. or a Major Substantive Amendment to the New Building Act in the Area of Spatial Planning,
by Roman Vodný

The New Building Act was published in the Collection of Laws on 29 July 2021 under number 283 together with the so-called Amendment Act, which was published on the same day under number 284. At that time, the then-opposition parties had already announced that the New Building Act would be amended if they won a parliamentary majority in the forthcoming elections. A new government composed of the former opposition parties was appointed on 17 December 2021. Shortly afterwards, preparations began for a quite extensive substantive Amendment to the New Building Act.

VLÁDA SCHVÁLILA AKTUALIZACI č. 6 PÚR ČR A PROJEDNALA ZPRÁVU O UPLATŇOVÁNÍ PÚR ČR, PO AKTUALIZACI č. 4

Filip Novosád, Hana Máchová, Jakub Kotrla

Vláda České republiky dne 19. července 2023 schválila svým usnesením č. 542 Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky a dále projednala a vzala na vědomí usnesením č. 552 Zprávu o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, po Aktualizaci č. 4. Oba materiály byly pořízeny Ministerstvem pro místní rozvoj.

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) je celostátním závazným nástrojem územního plánování a strategickým materiálem vlády v oblasti územního rozvoje, jehož hlavním účelem je koordinovat jak územně plánovací činnost krajů, resp. obcí, tak i tvorbu odvětvových a mezi-odvětvových koncepcí, politik, strategií a dalších dokumentů ministerstev a jiných ústředních správních úřadů, které mají přímý vztah k území. PÚR ČR je podle stávajícího stavebního zákona závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Návrh Aktualizace č. 6 PÚR ČR byl předložen vládě na základě usnesení vlády č. 597 ze dne 14. července 2022, kterým vláda projednala materiál „Návrh výběru varianty technického řešení vodního díla Skalička včetně návrhu na zpracování aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky z důvodu naléhavého veřejného zájmu za účelem přípravy výstavby vodního díla Skalička“ a rozhodla o pořízení mimořádné aktualizace PÚR ČR v souladu se stavebním zákonem. Podnět pro pořízení této mimořádné aktualizace PÚR ČR vzešel od Ministerstva zemědělství a Ministerstva životního prostředí. Aktualizací č. 6 PÚR ČR nedochází ke koncepční změně materiálu. Jejím obsahem je úprava čl. (167b) v kapitole 6 PÚR ČR tak, že je změněn název suché nádrže Teplice na suchou nádrž Skalička, a dále je v úkolech pro územní plánování v čl. (167b) stanoven požadavek na vymezení boční suché nádrže s manipulovatelným objektem v příslušných zásadách územního rozvoje s rozšířením zodpovědnosti i na Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Návrh Aktualizace č. 6 PÚR ČR mj. zohledňuje možné environmentální dopady na tento rozvojový záměr, vč. ochra-

ny životního prostředí a ochrany přírodních léčivých zdrojů a vodního režimu podzemních a povrchových vod.

Návrh Aktualizace č. 6 PÚR ČR byl vládou projednán a schválen v rozsahu měněných částí oproti znění platné PÚR ČR.

Závaznost Aktualizace č. 6 PÚR ČR se předpokládá začátkem září 2023 v návaznosti na zveřejnění sdělení o schválení této aktualizace ve Sbírce zákonů v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování PÚR ČR, po Aktualizaci č. 4, byla předložena vládě na základě stavebního zákona a v souladu s usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021. Výhodnocení úkolů v předložené Zprávě o uplatňování PÚR ČR se sleduje od posledního projednání Zprávy o uplatňování PÚR ČR, tj. od roku 2019.

Ministerstvo pro místní rozvoj navrhlo vládě schválit zpracování řádné aktualizace PÚR ČR, přičemž obsah a rozsah této navrhované aktualizace je uveden v klíčové části d) Zprávy, která obsahuje konkrétní návrhy na aktualizaci nyní platné PÚR ČR. Nejvíce návrhů na aktualizaci PÚR ČR směřuje do kapitol č. 5 a č. 6, tj. týkajících se rozvojových záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Na základě vládou projednané Zprávy má být pořízena a vládě předložena v termínu do 30. června 2025 řádná Aktualizace č. 8 PÚR ČR.

Aktualizace č. 6 PÚR ČR, včetně úplného znění PÚR ČR po této aktualizaci a dalších souvisejících dokumentů, a Zpráva o uplatňování PÚR ČR, po Aktualizaci č. 4, jsou zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje.

*Ing. Filip Novosád
Ing. arch. Hana Máchová
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj*

*Ing. Jakub Kotrla
Ústav územního rozvoje*

The Government Approved the Spatial Development Policy of the Czech Republic, Update No. 6 and Discussed the Report on the Implementation of the Spatial Development Policy of the Czech Republic, Following Update No. 4, by Filip Novosád, Hana Máchová & Jakub Kotrla

The Government of the Czech Republic approved the Spatial Development Policy of the Czech Republic, Update No. 6 on 19 July 2023 by its Resolution No. 542 and further discussed and acknowledged the Resolution No. 552 Report on the Implementation of the Spatial Development Policy of the Czech Republic, following Update No. 4. Both materials were developed by the Ministry of Regional Development.

ZÍSKEJTE FINANČNÍ PODPORU NA ZPRACOVÁNÍ STUDIÍ A PLÁNŮ V RÁMCI OPERAČNÍHO PROGRAMU ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 2021–2027

Anna Botová

Z hlediska možnosti získání finančních prostředků na zpracování studií a plánů v rámci Operačního programu Životní prostředí 2021–2027 (OPŽP 2021–2027) jsou pro žadatele otevřeny nově vyhlášené výzvy. Článek pojednává o vyhlášených výzvách, typech studií, které je možné v rámci výzev podpořit, a v neposlední řadě informuje, v čem se výzvy liší.

Jaké studie jsou v rámci výzev podporovány a kdo může být žadatelem?

Studie systému sídelní zeleně, která je zpracována pro zastavěné území a zastavitelné plochy obce, přičemž zohledňuje významné prostorové a funkční vazby sídla a okolní nezastavěné krajiny. Studie může (nikoliv musí) být zpracována jako územní studie. Oprávněnými žadateli jsou obce.

Územní studie krajiny zpracovaná pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Žadatelem mohou být pouze obce s rozšířenou působností (ORP).

Plán územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) zpracovaný pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Plán ÚSES pro část správního území ORP lze podpořit, pokud část správního obvodu ORP leží ve velkoplošném zvláště chráněném území, nebo když je pro část území vyhovující plán ÚSES již zpracován a projekt obsahuje zdůvodnění zmenšení plochy řešeného území a výčet a popis již zpracovaných částí plánu ÚSES. Žádosti o podporu mohou podat obce s rozšířenou působností nebo újezdni úřady.

Jaké výzvy jsou vyhlášeny a v čem se liší?

Výzva administrovaná Státním fondem životního prostředí ČR

Aktuálně je vyhlášena **51. výzva** s příjmem žádostí do 31. července 2024. Tato výzva je určena pro podporu projektů s výdaji **převyšujícími 200 000 eur (cca 4,8 mil. Kč)**. Alokace výzvy činí **30 mil. Kč** a míra financování je stanovena na 95 % z celkových způsobilých výdajů. Vykazování výdajů probíhá formou skutečně vzniklých nákladů. V rámci této výzvy je nezbytné k žádosti doložit odborný posudek Agentury ochrany přírody a krajiny ČR. Pro bližší informace je možné využít odkaz <https://opzp.cz/nabidka-dotaci/>.

V rámci této výzvy **nelze podpořit** projekty na území katastrů zasažených těžbou uhlí v **Karlovarském, Moravskoslezském a Ústeckém kraji**. V těchto případech je nutné žádost o podporu směřovat do **Operačního programu Spravedlivá transformace 2021–2027**, ve kterém jsou aktuálně vyhlášeny výzvy č. 22 (Karlovarský kraj), č. 23 (Ústecký kraj) a č. 24 (Moravskoslezský kraj). Příjem žádostí bude

ukončen 30. června 2024. Výzvy jsou relevantní pouze pro **pro nákladnější projekty**, tj. od cca 4,8 mil. Kč. Míra podpory je rovněž stanovena na 95 % a i zde žadatel dokládá odborný posudek Agentury ochrany přírody a krajiny ČR. Více informací naleznete zde: <https://opst.cz/nabidka-dotaci/>.

Výzva administrovaná Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR

Výzva bude vyhlášena v nejbližší době (během podzimu) s předpokládanou alokací **110 mil. Kč**. Výzva je zaměřena na projekty s **výdaji do 200 000 eur (cca 4,8 mil. Kč)**. Z hlediska výběru výzvy, zda žádost o podporu směřovat do 51. výzvy, nebo do této výzvy, je tak pro žadatele rozhodující výše výdajů projektu. Minimální výše způsobilých výdajů činí 100 000 Kč (bez DPH). Je důležité upozornit, že výzva Agentury pokrývá území Karlovarského, Moravskoslezského a Ústeckého kraje, tzn. že pokud projekt svými výdaji nepřesáhne cca 4,8 mil. Kč, podá jej do této výzvy. Míra podpory zůstává stejná. Doporučujeme sledovat stránky <https://dotace.nature.cz/opzp>.

Tato výzva se od předchozí výzvy liší **metodou vykazování výdajů**, která je tzv. **zjednodušená**. Příjemce nebude muset dokládat účetní doklady a zároveň nebudou kontrolovány veřejné zakázky. Jedná se o metodu vykazování způsobilých výdajů jednorázovou částkou podle činností/položek uvedených v Nákladech obvyklých opatření MŽP (NOO), které jsou každoročně aktualizovány. Jednotková cena pro studie a plány je v NOO uvedena v Kč/ha (v případě SSSZ Kč/m²), tzn. že žadatel vynásobí plochu, pro kterou je studie zpracována, cenou uvedenou v NOO a zažádá o jednorázovou částku. Podávání žádostí nebude prováděno v MS2021+, jako je tomu u projek-

tů nad 200 000 eur, nýbrž v Jednotném dotačním portálu. Bližší informace k metodě vykazování jsou uvedeny zde: <https://dotace.nature.cz/web/dotace/opzp-v-prs-aopk-cr>.

Které metodiky jsou pro zpracování studií a plánů relevantní?

V tomto roce proběhla aktualizace všech metodických dokumentů potřebných pro zpracování podporovaných typů studií a plánů, a právě s těmito dokumenty musí být zpracování v souladu.

Pro studie systému sídelní zeleně byl nově aktualizován **Metodický rámec zpracování studie systému sídelní zeleně** a pro územní studie krajiny metodický pokyn **Zadání územní studie krajiny pro správní obvod obce s rozšířenou působností**, ke kterému byla zpracována **Příručka k procesu zadání, zpracování a implementace územní studie krajiny**. K plánům ÚSES je finalizována aktualizace **Příručky ke zpracování plánu místního ÚSES (pro správní obvod ORP)**, která bude doplňovat Metodiku vymezování ÚSES, a stejně tak je finalizována aktualizace **Standardu péče o přírodu a krajinu SPPK 01 002 Vytváření ÚSES (plány a projekty)**.

Výše uvedené odkazy doporučujeme průběžně sledovat a žadatelům přejeme mnoho úspěchů s podáním projektů.

*Ing. Anna Botová
Odbor adaptace na změnu klimatu
Ministerstvo životního prostředí*

ENGLISH ABSTRACT

Benefit from the Funding for the Development of Studies and Plans under the Operational Programme Environment 2021-2027, by Anna Botová

Newly launched calls have been open to applicants with the possibility of obtaining funding for the development of studies and plans under the Operational Programme Environment 2021-2027 (OPE 2021-2027). The article discusses the calls, the types of studies that can be supported under the calls and, last but not least, reviews on the call differences.

SPOLUPRÁCE JE DOHODOU OBOU SMLUVNÍCH STRAN: SOUKROMÉHO I VEŘEJNÉHO SEKTORU

Vít Řezáč

Tento článek si klade za cíl upozornit na některé souvislosti, které mohou negativně ovlivnit spolupráci veřejného a soukromého sektoru v případě, že se trh anebo vnější podmínky pro spolupráci nebudou vyvíjet „lineárně“, ale spíše cyklicky nebo nepředvídatelně, jak je pro trh nebo život spíše typické. Spolupráce je dohodou obou smluvních stran, proto by veřejný sektor neměl chápat svoji úlohu jen v nastavování pravidel, ale aktivně vytvářet podmínky pro dialog o kvalitě prostředí v obci/městě. To vyžaduje „plnění“ (investice, vedle územního i finančního plánování, porozumění tržním mechanismům) i na jeho straně. Jen tak si zajistí, že bude dialog se soukromým sektorem fungovat dlouhodobě.

Úvod

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru je v posledních několika letech předmětem stále četnějších odborných diskusí, které vyústily v sestavování pravidel na uzavírání dohod v řadě měst a obcí podle dostupných vzorů. Veřejný sektor se konečně osmělil a vyzval soukromý sektor k dialogu, na který protistrana s určitou nadějí na změnu neutěšených poměrů (především v oblasti povolovacích procesů projektů, které jsou jedny z nejdělsích na světě) přistoupila.

Podle mého názoru, první vlna metodik pro spolupráci obcí se stavebníky je za námi, nyní by se mělo přistoupit k postupné úpravě pravidel tak, aby se posílila předvídatelnost a vzájemná výhodnost vztahů mezi oběma sektory, aby pravidla citlivěji reagovala na trh.

Tím, že nositelem iniciativy byl veřejný sektor, se nastavení smluvních vztahů logicky řídilo jeho optikou. Pravidla správně zmiňují důležité principy spolupráce, ovšem jejich interpretace směřuje především k jejich obhajobě před veřejností, která má být takto ubezpečena, že se celý proces odehrává transparentně s vyloučením neférového jednání, avšak méně se obrací k druhé straně partnerství, tj. k soukromému sektoru, který pravidla přijal, aniž by mohl silněji uplatnit svůj pohled.

Zahájení dialogu mezi veřejným a soukromým sektorem je do značné míry ovlivněno ekonomickými podmínkami. Veřejný sektor vyčerpaný schodkovým státním rozpočtem hledá stále aktivněji a inovativněji nové zdroje na financování veřej-

né vybavenosti. Na druhé straně soukromý sektor, do značné míry globalizovaný, disponuje přebytkovými zdroji, zejména v oblasti nemovitostí, a kapitál hledá cíle pro svoje zhodnocení. Na jedné straně jsou tedy ti, kteří vytvářejí podmínky pro rozvoj území, na druhé straně ti, kdo mají pro tento rozvoj zdroje. Výsledkem je pak stále větší účast soukromého sektoru na výstavbě veřejné infrastruktury.

Co je cílem spolupráce?

Veřejný sektor nese hlavní díl zodpovědnosti za rozvoj obce, města či kraje, ale rozhodující vliv v tom, zda a jak se v území bude stavět, mají stavebníci jako investoři či developéři a další soukromé subjekty.

Ve spolupráci se stavebníky/developery si obec musí zachovat svoje základní poslání: zajišťovat svým občanům co nejvyšší kvalitu života, včetně kvality prostředí, a to v konkrétních podmínkách obce. Ve směru k developérům to znamená podporovat a prosazovat taková řešení, jejichž výsledkem je zvýšení hodnoty území v důsledku kvality prostředí. Navíc k tomuto cíli, shodnému s cíli komerčního developmentu, musí veřejná správa přihlížet i k cílům sociální udržitelnosti, tedy k oprávněným zájmům všech skupin občanů. Smyslem spolupráce tedy není především získat prostředky do rozpočtu obce, ale za účasti stavebníků vytvářet kvalitní prostředí pro občany. Samospráva potřebuje finance nejen na budování chybějící veřejné infrastruktury, ale i na zajištění jejího provozu a údržby.

V posledních letech představitelé řady českých měst a měších obcí začali přicházet s iniciativami směřujícími k nastavení pravidel spolupráce, hledali mezi experty na stavební právo a ekonomii měst návrhy na řešení budoucího uspořádání vztahů se stavebníky. Několik českých měst nakonec přijalo zásady pro spolupráci s investory a zájem dalších měst i soukromých developerů/investorů o tuto spolupráci neustále stoupá. Potřebu tohoto typu dokumentu můžeme chápat jako reakci na dlouhodobou neschopnost efektivně dospět k dohodě v plánování využití území. Tento trend přirozeně sleduje tendence v prostorovém plánování v zahraničí, které posouvají těžiště při hledání dohody o využití území od plánovacích dokumentů směrem ke smluvním vztahům. Fakticky se začíná projevovat rychlejší tempo vstupu soukromých investic do území investičně atraktivních míst (metropole, další velká města a sídla v aglomeračním okruhu), než je schopnost veřejných rozpočtů reagovat na proměny tím vyvolané, zejména v oblasti pořizování či posilování adekvátních veřejných infrastruktur.

Soukromý sektor vyšel těmito snahám vstříc, protože si sliboval a slibuje rozpuštění mlhy, která ve vztazích mezi oběma sektory roky znemožňovala se pragmaticky bavit o přínosech nebo nákladech projektů pro veřejný sektor. Investoři se primárně podílejí na výstavbě v sídle z jiných pohnutek. Jedná se samozřejmě o zisk, návratnost investice, uspokojování osobní potřeby apod.

Pro správné pochopení chování a rozhodování soukromého sektoru je třeba

rozlišovat priority jednotlivých účastníků rozvoje a rozumět rizikům, kterým jsou vystaveni.

Developeři chápou nemovitosti jako předmět svého podnikání, produkt pro uživatele a budoucí vlastníky (nestaví sami pro sebe). Jejich role je předjímat trendy a vytvářet obchodní příležitosti pro investory – v tom mohou být značně kreativní, až agresivní.

infrastruktury. Tento příspěvek zvyšuje investiční zátěž stavebníka a ten se jej bude snažit přenést na konečného uživatele stavby (budoucí obyvatele obce v případě bytové výstavby). Stavebník je ovšem limitován trhem a míra, s jakou bude moci tuto zvýšenou zátěž realizovat při prodeji, závisí na celkové nabídce a poptávce. V případě, že zátěž ponесou jen někteří stavebníci v obci nebo že zátěž bude vyšší než v jiných obcích, může

Priority	Rizika
• potřebují zhodnocené nemovitosti co nejrychleji prodat, aby se zbavili dluhové služby	• změny na trhu, které lze jen těžko předvídat zejména do vzdálenější budoucnosti • nárůst dluhové služby v případě protahování doby projektu
➔ kritickým faktorem je čas	

Developer má k dispozici většinou tzv. „krátké peníze“, které musí do několika roků vrátit svému věřiteli, tedy bance nebo investičnímu fondu. Proto uvítá uzavření transparentní dohody o financování veřejné vybavenosti, protože se tím vyjasní postoj obce k jeho projektu ještě před zahájením povolení procesu podle stavebního zákona. Navíc tím, že vstoupí do smluvního vztahu s obcí a účastní se na zajišťování potřebných veřejných infrastruktur, posílí i v očích svých klientů svoji důvěryhodnost jako partner obce při realizaci svého projektu.

Rizika spolupráce

Spolupráce vyžaduje od obou smluvních stran nejenom stanovení cílů a kvalifikovaný odhad budoucího vývoje, ale musí, jako každý vztah, uvážit možná úskalí a rizika. Ta jsou spojena s nepředvídatelností budoucnosti, se změnami na trhu. Události posledních tří let nám o tom poskytl nepopíratelné důkazy.

Obec či město musí mít především jasno o koncepci svého rozvoje, svých potřebách a limitech rozvoje. Pak bude vědět, jakou změnu a v jakých parametrech v předmětném území preferuje. Následně bude i stavebník mít jasno, za jakých okolností bude projednání záměru ze strany města/obce probíhat hladce a rychle.

Obvyklým výsledkem dohody o spolupráci bývá stanovení příspěvku soukromého sektoru na rozvoj veřejné in-

frastruktury. Tento příspěvek způsobit odchod stavebníků, kteří by jinak byli připraveni se podílet na rozvoji obce. Obec by pak měla méně spolupracujících stavebníků na svém území, snížil by se celkový podíl uskutečněných spoluúčastí. Naproti tomu neúměrně nízká spoluúčást stavebníků nevytváří pro obec dostatečný zdroj pro financování veřejných investic. V obou případech je výsledkem neúměrně stanoveného podílu spoluúčasti stavebníků na pořizování veřejných infrastruktur obce malý celkový příjem obce na financování veřejných investic.

Riziko může spočívat také v nestabilitě a diskontinuitě rozhodování zastupitelstva, resp. rady o výši spoluúčasti stavebníků na pořizování veřejné infrastruktury. Náhlé nebo výrazné změny mohou způsobit znehodnocení celého programu spoluúčasti. Například prudký nárůst příspěvků může znehodnotit ty stavebníky, kteří dobrovolně hledají dohodu s obcí oproti těm, kteří na spolupráci nepřistoupí.

Principy spolupráce

Správné nastavení vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem musí vycházet jednak z obecných zásad rovnosti a transparentnosti, jednak z pochopení potřeb a cílů každé ze smluvních stran.

Nejčastěji se v praxi uvádějí tyto principy spolupráce:

- **Dobrovolnost** – spolupráce zakotvená ve smluvním vztahu je výrazem vůle

smluvních stran; obě strany jsou motivovány na dosažení společného cíle; v řadě případů ale může být uzavření smlouvy podmínkou pro realizaci projektu developera (viz dále).

- **Oboustranná výhodnost „win-win“ pro veřejný i soukromý sektor** – dosažení veřejného zájmu ukotveného v územním plánu je efektivně možné pouze za podmínek atraktivních pro každou ze smluvních stran z jejich pohledu; každá ze stran proto musí rozumět pohledu strany druhé.
- **Transparentnost** – pravidla spolupráce i následně uzavírané smlouvy a způsob, jak obě strany došly k ujednání, musí být předem zřejmé a veřejně dostupné, způsob projednávání musí být doložitelný například ze zveřejněných zápisů z jednání.
- **Předvídatelnost** – pravidla jsou dopředu známá a mají stanovený východzí rámec, od kterého se nelze snadno odchýlit; vyjednávání nezačínají po každé „od začátku“.
- **Nediskriminační postup** – pravidla platí pro všechny subjekty stejně, nikdo není zvýhodněn.
- **Přiměřenost nákladů** – smluvní požadavky kladené na investora/developera jsou z hlediska jejich celkové zátěže přiměřené výhodám, které realizace projektu investorovi/developerovi přinese; pro obec je přínos spolupráce významný z hlediska její kapacity zajišťovat potřebné veřejné služby.
- **Kauzalita** – veřejná infrastruktura pořízená na základě smluvního vztahu mezi investorem/developerem a obcí/městem musí být předpokladem nebo důsledkem konkrétní plánované výstavby; obec by měla být schopna kauzální propojení infrastruktury s projektem doložit v případě sporů a soudního přezkumu rozhodnutí; zřejmě nelze požadovat krytí provozních nákladů infrastruktury.
- **Účelová vázanost plnění** – prostředky vstupující do spoluúčasti budou vynaloženy na veřejné investice vyvolané anebo související s projektem; za příspěvky vázané na veřejné investice v souvislosti s projektem může developer uplatnit odpočet daní; v případě plnění za veřejnou infrastrukturu jinde v obci, která sice splňuje princip kauzality, ale není v řešeném území, možnost daňového odpočtu zatím není vyjasněná.

Principy předvídatelnosti a oboustranné výhodnosti

Předmětem článku jsou situace, které mohou nastat a nastávají v tržním prostředí nebo které mohou změnit výchozí předpoklady obou smluvních stran. Za jedny z nejdůležitějších z výše uvedených principů považuji princip předvídatelnosti a princip oboustranné výhodnosti.

Předvídatelnost je pozitivně vnímána především ze strany soukromého sektoru. Ten má jasné definovaná kritéria pro výsledek projektu a každá odchylka znamená zvýšení rizika, které se musí do hodnocení promítnout zvýšením rizikové přírážky, čímž se buďto zvyšuje konečná cena pro uživatele (např. cena bytu), nebo se od realizace projektu ustoupí, resp. realizuje se v jiném městě nebo jiném státě.

Pro stavebníka/developera začíná projekt několik roků před tím, než je schopen představit takovou verzi projektu, která může sloužit jako podklad pro smlouvu. Jeho finanční rozvaha by ovšem již v rané fázi měla požadavky obce na spolufinancování veřejných infrastruktur zahrnovat. Přestože se mohou vstupy pro výpočet výše spoluúčasti během přípravy projektu měnit, dá se předpokládat, že za relativní stability podmínek trhu bude ve výši spoluúčasti stavebníka kontinuita, takže stavebník bude předem znát podmínky obce pro výstavbu a pro svoji spoluúčast a její požadovanou výši. To mu umožní výši příspěvku i s několikaletým předstihem zakalkulovat do svého rozpočtu proveditelnosti.

Jak předvídatelnost a oboustrannou výhodnost řeší v zahraničí

To, že jsou oba výše zmíněné principy důležité, potvrzují i zkušenosti ze zahraničí. V některých zemích mají dlouholetou tradici transparentní spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Množství uskutečněných smluv zejména u velkých projektů potvrzuje, že se na základě dobrovolnosti daří dospět k oboustranné výhodnosti spolupráce.

Obecně lze zahraniční přístupy ke sjednávání spolupráce rozdělit do několika typů.

Sjednávané závazky stavebníků (konsenzuální přístup)

Přístup založený na dobrovolném smluvním vztahu (na základě stavebního zákona nebo na základě soukromoprávních vztahů) obce a stavebníka, ve kterém se obec a stavebník zavazují k věcnému a časovému plnění předmětu dohody. Stavebník obvykle akceptuje povinnost uhradit příspěvek na veřejnou infrastrukturu a vybavenost, obec se zpravidla zavazuje k výstavbě této veřejné infrastruktury a vybavenosti. Přístup je využíván v Rakousku, Německu a Finsku.

Nesjednávané závazky stavebníků (taxativní přístup)

Přístup, ve kterém obec na základě příslušného zákona a/nebo jiného legislativního nástroje může uvalit na stavebníka povinnost závazků na rozvoj veřejné infrastruktury a vybavenosti. Přístup je využíván v Anglii (Community Infrastructure Levy, Crook et al., 2013), ve Francii (La taxe d'aménagement, Muñoz Gielen a Lenferink, 2018), ve Španělsku (Cargas de urbanización, Muñoz Gielen a Lenferink, 2018) či Irské republice (Development Contribution Scheme), Nizozemí (Developer Obligations) a dalších zemích.

Ad hoc vyjednávání

Přístup, který lze stále zaznamenat v některých zemích (Dánsko, Švédsko, Polsko, Maďarsko) a ve kterém veřejný sektor hledá možnost zapojení stavebníka do rozvoje obce na základě individuálního vyjednávání dle velikosti projektu, otevřenosti stavebníka k jednání nebo pozice obce v konkrétním projektu (vlastnictví pozemků, technické infrastruktury apod.).

Příklady

Pro názornost uvedu tři zahraniční příklady přístupu k předvídatelnosti a oboustranné výhodnosti spolupráce obou sektorů. Všem je společné to, že si veřejný sektor uvědomuje potřebu zohledňovat situaci na trhu nemovitostí. Ve všech modelech spolupráce je proto nezastupitelná role odborných odhadců, kteří garantují, že plnění soukromého sektoru bude přiměřené aktuální tržní situaci. Níže uváděné metodiky možnost veřej-

ného sektoru, tj. zastupitelstva, stanovovat napřímo výši plnění, tj. příspěvku, omezují. Celý proces je samozřejmě náročnější, vyžaduje kompetentní úředníky, přináší zvýšené náklady, nicméně je pro soulad pohledů obou stran z dlouhodobé perspektivy atraktivnější, protože soukromému sektoru snižuje riziko nepředvídatelnosti (nižší riziková přírážka) a o to více prostředků může pak uvolnit na veřejné služby.

Tento aspekt proměn trhu u nás zatím zcela pomíjíme, protože nastavení současných pravidel je ve většině českých případů zcela v kompetenci zastupitelů bez možnosti korektury nezávislého pohledu, který by zohlednil aktuální tržní situaci, tj. zastupitelé mohou prakticky zcela volně měnit podmínky pro soukromý sektor, čímž mohou ohrozit jak předvídatelnost, tak oboustrannou výhodnost spolupráce v konkrétní situaci na trhu.

Německo

Hlavní rozdíl oproti českému stavebnímu právu spočívá v okamžiku, kdy získává stavebník možnost žádat o povolení stavby. U nás je toto právo obsaženo v územním plánu, který vymezuje zastavitelné pozemky, v Německu je územní plán závazný pouze pro úřady (behördenverbindlich), a u transformačních nebo rozvojových území vymezených územním plánem stavebníkům žádná práva k výstavbě nepřiděluje. Územním plánem je právo přiděleno pouze ve stabilizované zástavbě. V rozvojových a transformačních plochách právo k výstavbě připadne stavebníkovi až v momentu schválení regulačního plánu (Bebauungsplan neboli tzv. B-plán). Ten je právně závazným dokumentem pro povolování staveb. B-plán se povinně pořizuje ve všech nestabilizovaných, tj. rozvojových a transformačních, územích. Nestabilizovaná území bez B-plánu nemohou být zastavěna a jejich hodnota je tedy nižší než ploch stabilizovaných se stejnou plánovanou funkcí. Územní plán je tedy koncepční dokument.

Předvídatelnost i oboustranná výhodnost je v Německu zajištěna společným ad hoc vyjednáváním založeným na expertní analýze výnosů projektu. V Mnichově uplatňují metodiku tzv. sozialgerechte Bodennutzung (sociálně spravedlivé využívání pozemků). Stavebník sice dopře-

du nezná výši příspěvku, ale zná princip dělení zhodnocení pozemku po schválení regulačního plánu mezi veřejným a soukromým sektorem. Konkrétní výše plnění se pak stanovuje výpočtem podle jednotné metodiky za použití konkrétních tržních údajů, které dodává nezávislý autorizovaný odhadce, kterou pak odsouhlasí obě smluvní strany. Tím se pokaždé zajistí tržní přiměřenost plnění a současně se obec zaváže zcela konkrétně k plnění svých závazků v oblasti veřejné infrastruktury. Stavebník ví, že příspěvek bude přiměřený a že obec oproti němu poskytne konkrétní plnění.

Na obrázku 1 je schéma stanovení participace stavebníka na veřejné infrastrukturu. Čísla jsou orientační, pro ilustraci. Počáteční hodnota pozemku před schválením B-plánu, tj. bez práva stavět, je v prvním sloupci. Ve druhém je znázorněno zhodnocení pozemku po schválení B-plánu a za předpokladu vybudování veřejné infrastruktury. Třetí sloupec ukazuje rozdělení navýšené hodnoty pozemku mezi veřejným a soukromým sektorem, přičemž soukromému sektoru je garantována minimálně třetina tohoto zhodnocení. V příkladu je jeho podíl vyšší (modrá část – 51 %). Tento podíl by měl stavebníkovi umožnit pokrýt podnikatelská rizika a přinést přiměřený zisk. Pokud by náklady na veřejnou infrastrukturu byly vyšší a nezaručovaly stavebníkovi alespoň jednu třetinu ze zhodnocení, nemusí se zavazovat k úhradě těchto nákladů.

Finsko

Ve Finsku upravuje metodu nastavení spolupráce veřejného a soukromého sektoru zákon. V Helsinkách se například k obdobnému výpočtu jako v Německu přistupuje v případech, kdy developer získává projektem tzv. „významný výnos“, což je částka nad 700 tis. eur [Puimalainen, 2015]. Obec se svým specializovaným týmem a nezávislými odhadci spočítá parametry návratnosti projektu v konkrétní tržní situaci a pak postupuje dále podle předem známých pravidel.

Město může požadovat poplatek ve výši až 50 % z částky, která je nad stanovených 700 tis. eur. Jedná-li se o bytový projekt na nově vymezeném území, poplatky jsou nižší (35 %) a výnos developera osvobozený od poplatku může být vyšší (1 mil. eur).

Pakliže jednání mezi městem a soukromým stavebníkem nevedou ke shodě o podmínkách smlouvy, má město možnost uplatnit tzv. poplatek za rozvoj území (development fee). V takovém případě musí místní autorizovaný odhadce připravit návrh výše plnění a předat jej k vyjádření vlastníkům dotčených pozemků. Ti mohou uplatnit svoje námitky a připomínky do 30 dnů od jeho doručení. Majetková komise města na základě podkladu od odborného nezávislého odhadce podá návrh zastupitelstvu o výši poplatku. Obec se ve schválené vyhlášce může odlišovat od stanoviska odhadce pouze

ve výjimečných případech zdůvodněných nárůstem ceny nemovitostí. Vlastníci dotčených pozemků a jejich nástupci či budoucí kupci jsou povinni odvést poplatek za rozvoj území.

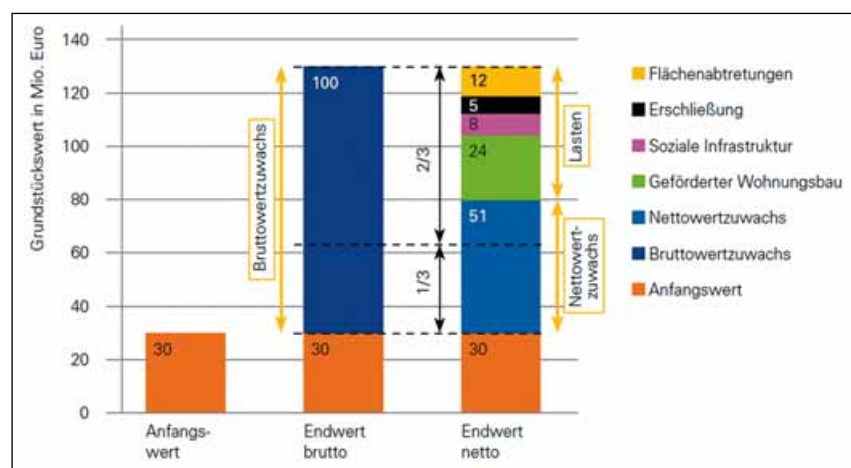
Irská republika

V Irské republice definují v různých obměnách spolupráci veřejného a soukromého sektoru již více než 30 let. Např. Dublin má velice propracovanou metodiku stanovení výše příspěvku. Ta na základě posudků odborných nezávislých odhadců a realitních expertů porovnává plánovanou výstavbu veřejné infrastruktury s odhadovanou výstavbou komerčních a bytových ploch v budoucím pětiletém období. Pro stanovení výše poplatku se dále zohledňují oprávněné náklady soukromých projektů a úroveň již existujících poplatků. Současně se přihlíží k aktuální situaci na trhu nemovitostí. Podle předem stanoveného klíče se pak expertně stanovuje konkrétní výše příspěvku podle funkce objektu.

V odůvodnění aktualizace zásad pro spolupráci, představených v roce 2013 ministrem výstavby po hluboké krizi stavebnictví v Irsku, se uvádí jako hlavní motiv obcí pro uzavírání dohod se stavebníky podpora a povzbuzení ekonomických aktivit v obci, tvorba nových pracovních příležitostí a snižování nákladů pro podnikání. Proto, jak zpráva dále uvádí, klíčovým cílem budoucího uplatňování zásad spolupráce se soukromým sektorem musí být vytváření flexibilních modelů spolupráce, které by měly zabezpečit dostatek zdrojů pro veřejnou infrastrukturu, a tím podporovat rozvoj dalších ekonomických aktivit v území. Zásady rozvoje by měly stimulovat tvorbu pracovních příležitostí cílenou preferencí vybraných typologických druhů staveb. Jinými slovy, obec by měla mít k dispozici nástroj i v oblasti nebytových staveb, aby dokázala nepřímo ovlivňovat podobu pracovního trhu v obci.

Princip předvídatelnosti v metodice pro městskou část Praha 10

Určitým pokusem, jak slabé místo v oblasti předvídatelnosti a vzájemné výhodnosti v našich podmínkách odstranit,



Obr. 1: Princip stanovení participace stavebníka na veřejné infrastrukturu podle mnichovského modelu SoBoN (zdroj LHM 2017)

Flächenabtretungen = odstoupení ploch; Erschließung = napojení pozemků na infrastrukturu; Soziale Infrastruktur = veřejná vybavenost; Geförderter Wohnungsbau = požadované neziskové bydlení; Wertzuwachs = nárůst ceny pozemku; Anfangswert = počáteční cena pozemku

TABLE A: COSTS INCLUDED IN SCHEME

Costs attributable in the lifetime of the scheme to the classes of infrastructure and facilities:-

	Eligible Costs	% Contributions Allocated	Contributions Allocated
Class 1: Roads infrastructure & facilities	€68.0m	30.24%	€41.8m
Class 2: Drainage (surface water) infrastructure & facilities	€32.90m	14.61%	€20.2m
Class 3: Parks & open space facilities & amenities	€26.7m	11.89%	€16.4m
Class 4: Community facilities & amenities	€38.6m	17.16%	€23.7m
Class 5: Urban regeneration facilities & amenities	€58.8m	26.10%	€36.0m
Total costs included in Scheme	€225m	100%	€138.2m

TABLE B – PROJECTED DEVELOPMENT

Units of projected residential development and projected industrial/commercial development (in the years to 2020):-

<u>Residential</u>	<u>Industrial/Commercial</u>
15,000 units* (1,275,000 sqm)	400,000 sqm

*excludes social housing

Tab. 1: Výčet veřejných investic v jednotlivých kategoriích a jejich alokace v procentech na vymezené území

Tabulka 1A obsahuje souhrn veškerých plánovaných nákladů na veřejnou infrastrukturu zahrnutou do předpisu v období jeho platnosti, členění do tříd: (1) dopravní investice, (2) odvodnění, (3) parky a veřejná prostranství, (4) občanské vybavení, (5) regenerace města a požadovaný podíl spoluúčasti soukromých investorů.

Tabulka 1B poskytuje údaje o předpokládaném objemu rezidenčních a nerezidenčních (výrobních a komerčních) investic po sledované období (2016–2020).

Předpis obsahuje soupis těchto projektů a jejich rozpočet.

byla metodika schválena Zastupitelstvem městské části Praha 10 v roce 2020.

Metodika vychází z předpokladu, jako všechny obdobné metodiky, že obec a stavebníci mají společný zájem na vytváření potřebné kvality veřejné infrastruktury v obci. Obec má zájem na zlepšení vybavenosti pro stávající i nové obyvatele, podniky a jejich zaměstnance. Stavebník podnikající za účelem zisku z územního rozvoje má zájem, aby svým klientům mohl nabízet bydlení nebo pracoviště v obci, která pro ně zajišťuje všechny potřebné veřejné infrastruktury v dobré dostupnosti a potřebné kapacitě, a tím pro ně vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelné užívání.

V této metodice je oproti ostatním českým příkladům jiné to, že mezi výši veřejných investic a intenzitou rozvoje prostřednictvím soukromých investic byl nastaven vzájemný vztah. To znamená, že objem připravovaných veřejných investic je dle této metodiky ve vztahu s výší příspěvku sou-

kromého sektoru. Konkrétně je stanoven koeficient, který de facto určuje, kolik procent z objemu vybraných veřejných investic bude hrazeno z příspěvků soukromého sektoru. Obě strany tudíž vědí předem, v jaké míře bude smlouva oboustranně přínosná. Obec předvídá svoje investice ve střednědobém výhledu, soukromý stavebník zvažuje kapacity svého projektu. Parametry obou stran se sice mohou modifikovat, ale ne radikálně. Provázanost objemu veřejných investic v území s výškou příspěvku se zamezí jeho náhlým výkyvům.

R-6	R-5	R-4	R-3	R-2	R-1	R	R+1	R+2	R+3	R+4
Pětileté období rozhodné pro výpočet hrubé podlažní plochy (HPP: bydlení, administrativa, další komerční plochy)					Prosinec: schválení koeficientů na rok R	Pětileté období rozhodné pro výpočet veřejných investičních výdajů na základě střednědobého výhledu rozpočtu městské části				

Obr. 2: Ukázka z metodiky MČ Praha 10. Časové schéma pro stanovení relevantních pětiletých řad pro výpočet základní sazby příspěvku na rok R. Sazba se schvaluje v roce R-1 na základě dat za období R-6 až R-2 pro HPP a období R až R+4 pro veřejnou infrastrukturu.

Přestože se mohou vstupy pro výpočet výše spoluúčasti každoročně měnit, lze předpokládat, že v každoročním stanovování výše spoluúčasti stavebníka bude kontinuita. To umožní stavebníkovi výši příspěvku odhadnout i s několikaletým předstihem. Nemusí se obávat, že jiné zastupitelstvo, například po volbách, výši příspěvku náhle změní.

Adaptibilita na změny trhu

Metodika městské části Praha 10 pracuje ještě s jedním parametrem. Míru spoluúčasti stavebníka může obec rektifikovat podle trendů trhu tzv. koeficientem vlivu trhu – zejména se může jednat o útlum nebo setrvalý nárůst poptávky na trhu nemovitostí daného účelu. Tento koeficient se odvozuje automaticky z dat o vývoji trhu. Při jeho aplikaci je ale třeba postupovat nanejvýše obezřetně, aby, pokud možno, nebyl porušen princip předvídatelnosti a stability podmínek. Proto metodika říká, že pro stanovení příslušných koeficientů se výstavba vyhodnocuje ve víceletém časovém období (5 let). Jak se postupuje, vysvětluje obrázek 2. Naproti tomu neuplatnění koeficientu vlivu trhu v době krize na trhu nemovitostí může mít za následek nepřiměřené navýšení poplatku pro již tak klesající trh. V okamžiku, kdy se trh oživuje, je pak vhodné koeficient vlivu trhu vrátit do výše za normálního stavu trhu.

Win-win model

Současná praxe ukazuje, že spolupráce samosprávy a soukromých investorů představuje důležitý předpoklad žádoucí kultivace prostředí sídla. Chce-li obec dlouhodobě požívat výhod ze spolupráce, měla by mít na paměti, že to nejdůležitější není, jak si nastaví konkrétní příspěvky, ale že se nastartuje dialog o kvalitě prostředí v obci dříve, než developer přijde s hotovým návrhem. Obě smluvní strany pro to musí

něco vykonat. Jinými slovy, cílem spolupráce by nemělo být jenom co nejvyšší plnění ze strany soukromého sektoru, ale hledání win-win modelu pro obě strany.

Obec získá s předstihem – na rozdíl od situace, kdy stavebník přichází s žádostí o povolení s hotovým projektem – možnost komunikovat se stavebníkem, který bude mít zájem na uzavření smlouvy. O to dříve se obec může v samostatné působnosti pokusit ovlivnit podobu projektu tak, aby lépe vyhovoval potřebám rozvoje obce.

Povědomí o záměrech soukromých stavebníků zahrnutých do programu včetně v nich obsažených stavebních objemů a z toho plynoucích příspěvků obci na veřejné infrastruktury umožní obci realisticky plánovat objemy investic do těchto infrastruktur.

Jak uvádí řecký urbanista Panagiotis Getimis: „Plánovat území se dnes nepovažuje za výsadu státu, který jej řídí striktně hierarchicky s použitím vymezených kompetencí, ale rozvoj území se stále častěji diskutuje v okruhu volených orgánů, soukromých aktérů, státních, nevládních a formálních i neformálních institucí.“ Citát předního odborníka na plánování měst potvrzuje, jak důležité je hledat dohodu v území. Neustálé hledání a vyvažování zájmů je nejjistější cestou k dosažení kvalitního prostředí pro život v obci.

Použité zdroje:

CAERPHILLY COUNTY BOROUGH. *Community Infrastructure Levy, Guidance Note 1, Example Calculations of CIL Liability*. 2014. Dostupné z: https://www.caerphilly.gov.uk/caerphillydocs/planning/charging_example1.aspx.

DUBLIN CITY COUNCIL. *Development Contribution Scheme*. 2016. Dostupné z: <http://www.dublindocklands.ie/sites/default/files/Planning/Dev%20Cont%20Scheme/DevelopmentContributionScheme2016-2020.pdf>.

MAGNIER, Annick; GETIMIS, Panagiotis; CARRIA, Marcello; BAPTISTA, Luís (2018). *Mayors and Spatial Planning in Their Cities*. In: *Political Leaders and Changing Local Democracy*. Lisbon: Palgrave Macmillan, 2018.

HEALEY, Patsy; PURDUE, Michael; ENNIS, Frank. *Negotiating Development: Rationales and Practice for Development Obligations and Planning Gain*. London: E & FN Spon, 1995.

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. *Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26. 7. 2006*. Dostupné z: <https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html>.

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. *Wohnungspolitisch Handlungssystemprogramm*. In: *Wohnen in München VI 2017–2021*. Dostupné z: <https://www.baugenehmigung-muenchen.info/publikationen/wohnungspolitisch-handlungsprogramm-wohnen-in-muenchen-vi.html>.

MAIER, Karel; ŘEZÁČ, Vít; JABLONSKÁ, Laura. *Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích*. MČ Praha 10, 2020.

MAIER, Karel; ŘEZÁČ, Vít. *Samospráva a investor – spolupráce na tvorbě kvalitního prostředí*. Příručka pro Českou komoru architektů, 2023.

MUÑOZ GIELEN, Demetrio; LENFERINK, Sander. *The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after economic crisis in the Netherlands*. In: *European Planning Studies*, 2018, 26.4:768–791.

PUUMALAINEN, Tiina. *Land Development in Helsinki*, referát na konferenci AUUP ČR, Jeseník, 2015.

SAIRINEN, Rauno. *Regulatory reform of Finnish environmental policy*. Helsinki, 2000.

ŠINDLEROVÁ, Veronika, et al. *Metodická příručka pro využívání plánovacích smluv v praxi*. Souhrnná zpráva MMR-92666/2021-81. MMR ČR, 2022.

VEJCHODSKÁ, Eliška; ŠINDLEROVÁ, Veronika; FELCMAN, Jindřich. *Ekonomické nástroje v územním rozvoji: Přehled ekonomických nástrojů využívaných v zahraničí*. Souhrnná výzkumná zpráva TA ČR ÉTA TL02000456 – Ekonomické nástroje v územním plánování.

Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München, 2009.

Detailed Planning in Helsinki, City Planning Department. *Finland – A Nordic Approach to Spatial Planning*. 2012.

ŘEZÁČ, Vít. *Public and private sectors seek consensus*. In: *Vision for 2030*, p.4–14, MUT, Budapest, 2022.

ŘEZÁČ, Vít. *Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích*. In: ŘEZÁČ, V.; POLÁKOVÁ, Z., eds. *MĚ100*. Praha, 2020-11-12/2020-11-13. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2021. s. 40-45. ISSN 2571-4228. ISBN 978-80-01-06812-0. Dostupné z: <http://www.me100.eu>.

Stavební zákon, Finsko, National Building Code of Finland, 2002.

Zákon o územním plánování, Finsko (Land Use and Building Act) No. 132, (132/1999, doplněk 222/2003).

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě.

www.hel.fi.

en.uuttahelsinki.fi.

<https://info.ricany.cz/mesto/zasady-pro-vystavbu-ve-meste-ricany>.

<https://www.jihlava.cz/pro-investory/d-542841>.

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>.

https://www.praha.eu/file/3254972/metodika_kontribuce_investoru.pdf.

en.uuttahelsinki.fi.

<https://info.ricany.cz/mesto/zasady-pro-vystavbu-ve-meste-ricany>.

<https://www.jihlava.cz/pro-investory/d-542841>.

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>.

https://www.praha.eu/file/3254972/metodika_kontribuce_investoru.pdf.

Ing. arch. Vít Řezáč
Ústav prostorového plánování
Fakulta architektury ČVUT v Praze

ENGLISH ABSTRACT

Cooperation Means an Agreement between both Contracting Parties: The Private and the Public Sectors, by Vít Řezáč

This article aims to highlight some of the contexts that may negatively affect public-private cooperation if the market or external conditions for cooperation do not evolve in a „linear“ way, but rather cyclically or unpredictably, as is more typical for both the market and the life. Cooperation is an agreement between the two parties; therefore the public sector should not see its role as merely setting the rules, but actively creating the conditions for dialogue on the quality of the environment in the municipality/city. This requires „performance“ (investment, financial planning in addition to spatial planning and understanding of market mechanisms) on its part. This is the only way to ensure that the dialogue with the private sector will work on a long-term basis.

ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI OBCÍ S DEVELOPERY A MOŽNOST DOHODY NA ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jiří Nezhyba

Obce jsou podle § 2 odst. 2 zákona o obcích povinny pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů. Přitom však obce čelí zvyšujícím se nárokům na výstavbu nové a údržbu stávající veřejné infrastruktury, tj. zejména dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Financování veřejné infrastruktury je totiž mimořádně nákladné. Aktuální nastavení rozpočtového určení daní nijak nezohledňuje to, jak rozsáhlá probíhá v obci výstavba a kolik tedy obec potřebuje investovat do rozvoje veřejné infrastruktury tak, aby zajistila kvalitní životní podmínky nejen pro své občany, ale pro všechny, kdo infrastrukturu a veřejné služby obce užívají.

Nejrůznější zásady pro spolupráci obcí s developery na rozvoji veřejné infrastruktury (dále jen „zásady“), pravidla pro výstavbu nebo jinak nazvané dokumenty obdobného charakteru v praxi již delší dobu fungují v mnoha českých městech, např. v Říčanech, Táboře, Mnichově Hradišti či v desítkách městských částí hlavního města Prahy. Zásady si v posledních 2–3 letech schválila i celá řada statutárních měst, jako např. Brno, Jihlava, Liberec nebo Pardubice. Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území si v lednu 2022 schválilo i hlavní město Praha. Všechny zmíněné příklady zásady z nedávné doby nesou rukopis právníků naší kanceláře.

Zásady pro spolupráci obcí s developery, o nichž bude v tomto článku řeč, mohou hrát roli důležitého nástroje pro zajištění kvalitního a udržitelného rozvoje obcí. Díky přijetí zásad totiž může obec přenesením části nákladů na stavebníky získat finanční prostředky na budování či úpravy veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb. Zásadami pak rozumíme dokument schválený obcí, na základě kterého obec jedná s developerem o umístění jeho záměru na území obce a na základě kterého jsou uzavírány mezi obcí a developerem nepojmenované smlouvy např. o spolupráci, rozvoji území, poskytnutí investičního příspěvku apod. Výsledkem postupu podle zásad je tedy uzavření smlouvy mezi obcí a developerem, který se v ní zaváže ke spoluúčasti na budování veřejné infrastruktury formou finančního investičního příspěvku nebo nepeněžního plnění. Zásady zakotvují některé závazky pro samotnou obec, zejména poskytnutí součinnosti stavebníkovi v rámci samostatné působnosti zejména v předprojektové přípravě jeho záměru.

Jihlavská inspirace pro zahrnutí požadavků na trvalou udržitelnost do zásad

Zásady nepochybně mohou přispívat k rozvoji území obce a kvalitě výstavby. A tím lépe, čím více jsou zásady součástí promyšlené strategie obce ohledně rozvoje území, jejíž základ tvoří územní plán a jím vhodně nastavené regulativy a podmínky využití funkčních ploch.

Přístup města Jihlavy, které v roce 2021 aktualizovalo svoje zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, může být pro ostatní obce inspirativní odstupňováním výše investičního příspěvku podle indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru uvedených v rámci tzv. koeficientu zlepšení. Tím město dává developerům jasně vědět, jakou preferuje výstavbu, v jakých lokalitách a s jakými parametry.

Výši investičního příspěvku pak Jihlava stanovuje podle násobku příslušného počtu m² hrubé podlažní plochy investičního záměru a částky 1 000 Kč a koeficientu zlepšení (k). Koeficient zlepšení (k) hodnotí zejména urbanistickou kvalitu záměru, přičemž se při jeho výpočtu vychází z 10 indikátorů, jako je např. poloha v rámci města, docházková vzdálenost k zastávkám MHD, urbanistická struktura, podlažnost, řešení parkování a cyklodopravy, aktivní parter. Kvalitu developerského projektu pak individuálně hodnotí Komise pro architekturu a urbanismus. U každého indikátoru jsou uvedeny jednotlivé varianty parametrů záměru a k nim je přiřazen dílčí koeficient. Výsledný ko-

eficient zlepšení (k) je součinem všech v tabulce uvedených dílčích koeficientů.

Zásady a možnost dohody na změně územního plánu

Možnost uzavírat plánovací smlouvy ohledně změny územního plánu podle nového stavebního zákona je proto důležitá a není náhodou, že mnohé zásady obsahují tuto možnost dohody obce s developerem již nyní.

Existují přitom právní názory, podle nichž obec nemůže soukromoprávní smlouvou s developerem zasahovat do veřejnoprávního procesu pořizování územního plánu regulovaného stavebním zákonem (č. 183/2006 Sb.). Podle těchto názorů obec a její zastupitelstvo vystupuje v procesu přípravy a schvalování územního plánu jako orgán veřejné moci, který může činit jen to, co mu zákon výslovně dovozuje, nikoli vše, co mu zákon výslovně nezakazuje. Uvedené pak má znamenat, že pokud je obec soukromoprávní smlouvou zavázána k obsahu veřejnoprávního aktu v mezích správního uvážení, je to v rozporu s veřejnoprávním postavením obce podle stavebního zákona, neboť obec nemůže bez zákonného základu uzavírat žádnou smlouvu, kterou by se zavázala omezovat svoje veřejnoprávní správní uvážení při výkonu vrchnostenské pravomoci.

Podle mého přesvědčení však v principu nic nebrání tomu, aby obce již nyní s developery uzavíraly smlouvy ke změnám územních plánů. Lze souhlasit pouze s tím, že se obec nemůže developerovi přímo zavázat, že v jeho prospěch schválí změnu územ-

ního plánu v určitém znění. Zastupitelstvo totiž nemůže přímo zasahovat do věcného řešení obsahu územního plánu, který se pořizuje v přenesené působnosti a závazně se v něm vyjadřují dotčené orgány. Zavázat se k tomu, že bude činit kroky směřující ke změně územního plánu, jak to předvídá úprava plánovacích smluv podle nového stavebního zákona, však obec legálně může, **při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu ve prospěch developera nevystupuje vrchnostensky, ale v samostatné působnosti.** V jejím rámci obec jedná tedy jak při uzavírání smlouvy, tak při rozhodování o změně územního plánu, přičemž je to v obou případech zastupitelstvo obce, které schvaluje uzavření smlouvy i návrh na změnu územního plánu obce.

Pro tento výklad lze nalézt oporu i v soudní judikatuře. V rozsudku ze dne 11. 3. 2020, č. j. 21 Co 240/2019-255 se Nejvyšší soud vyslovil k roli obce při pořizování změny územního plánu. Podle něj obec může uzavírat smlouvy s developery, avšak v rámci těchto smluv se může zavazovat pouze k právnímu jednání, kdy vystupuje jako subjekt soukromoprávních vztahů, nikoliv jako nositel veřejné moci. Možnost obce zavázat se ve smlouvě s developerem např. k udělení souhlasu vlastníka pozemku s určitým záměrem pak potvrdily soudy již dříve, například v rozsudku ze dne 28. 5. 2014, č. j. 22 Cdo 607/2014 Nejvyšší soud mj. akcentoval skutečnost, že rozhodnutí ohledně udělení souhlasu leží skutečně pouze na obci, která hospodáří se svým majetkem, a to bez ohledu na to, že jde o pozemky ve vlastnictví obce, které slouží k obecnému užívání.

V rozsudku ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3225/2011 Nejvyšší soud v podstatě legitimizoval možnost obcí požadovat po developerech finanční příspěvek na vybudování infrastruktury, pokud dojdou ke

vzájemné dohodě. V tomto rozsudku Nejvyšší soud vycházel právě z dvojího postavení obce v rámci výkonu samostatné působnosti, kdy obec vystupuje jako nositel veřejné moci a kdy naopak vystupuje ze svého soukromoprávního postavení, v rámci kterého obec vystupuje jako právnická osoba v právních vztazích, v nichž má s ostatními účastníky rovné postavení. V těchto vztazích může obec stejně jako jiní jejich účastníci činit vše, co není zákonem zakázáno, a svá práva a povinnosti si může se souhlasem druhé smluvní strany upravit odchýlně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje nebo z jeho povahy nevyplývá, že není možné se od něj odchýlit. Možnost uzavírání smluv obcí s developery a jejich zavazování k poskytnutí příspěvků obci na základě této smlouvy dovedl Nejvyšší soud právě ze soukromoprávního postavení obce. Podle rozsudku Nejvyššího soudu žádný zákon nezakazuje obci uzavřít dohodu, ve které se vlastníci pozemků zaváží finančně přispět obci na vybudování infrastruktury, která jim bude ku prospěchu (zvýší hodnotu jejich pozemků). V tomto rozsudku Nejvyšší soud pak také zdůraznil roli autonomie vůle smluvních stran, tj. obce a investora, s tím, že záleží jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku, zda a za jakých podmínek dohodu uzavřou.

Zásadní je pak judikatura v dlouhotrvajícím případě obce Černolice, která se na základě sponzorské smlouvy zavázala zařadit pozemky developera jako stavební do územního plánu. Poté, co byly pozemky zařazeny do návrhu územního plánu jako zastavitelná plocha, došlo v důsledku procesního pochybení obce při schvalování územního plánu ke zrušení jeho části právě v rozsahu pozemků developera. Obec také iniciovala místní referendum, přičemž občané obce

hlasovali tak, že pozemky developera budou zařazeny do oblasti neurčené pro zástavbu. Obec následně schválila změnu územního plánu podle výsledků místního referenda, což vedlo ke znemožnění realizace projektu developera. Ten odstoupil od smlouvy pro nemožnost plnění ze strany obce a požadoval po ní sponzorský dar vrátit. Nejvyšší soud v rozsudku č. j. 23 Cdo 129/2021-291 ze dne 28. 4. 2021 odmítl dovolání obce, čímž potvrdil předchozí rozsudky Okresního soudu Praha-západ č. j. 7 C 123/2018-134 ze dne 5. 12. 2018 a rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 21 Co 240/2019-255 ze dne 11. 3. 2020, v němž tento soud uvedl: „*Obec je oprávněna zavazovat se v rozsahu své samostatné působnosti, což také ve sponzorské smlouvě učinila, když se zavázala pouze k zařazení pozemků jako stavebních do územního plánu, avšak nezavázala se k tomu, že takovýmto způsobem bude územní plán schválen. Ani její závazek vydat sponzorovi souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí pro stavbu rodinných domů a závazek neklást projektu žádné překážky není v rozporu s pravomocí v rozsahu její samostatné působnosti.*“

Lze shrnout, že na formu spolupráce obce a developera směřující ke změně územního plánu, kde obec vystupuje jako rovnocenný partner v rámci soukromoprávního vztahu a nikoliv jako nositel veřejné moci, lze aplikovat zásadu legální licence. Podle ní lze činit vše, co není zákonem zakázáno. Obce tedy mohou uzavírat smlouvy s developery ke změně územního plánu, bez níž by realizace jejich záměru nebyla možná. Developeri se pak mohou smluvně zavázat přispět obci na budování potřebné veřejné infrastruktury za podmínky, že k požadované změně regulace v území skutečně dojde.

Mgr. Jiří Nezhyba
advokát a partner Frank Bold Advokáti, s. r. o.

ENGLISH ABSTRACT

Principles of Cooperation between Municipalities and Developers and the Possibility of Agreement on the Changes to the Spatial Plan, by Jiří Nezhyba

According to Section 2(2) of the Act on Municipalities, municipalities are obliged to take care of the comprehensive development of their territory and address the needs of their citizens. However, municipalities face increasing demands for the construction of new and maintenance of existing public infrastructure, i.e., in particular transport and technical infrastructure and civic amenities. Financing public infrastructure is extremely expensive. The current tax budget does not take into account how many construction activities take place in the municipality and how much the municipality needs to invest in the development of public infrastructure in order to provide quality living conditions both for its citizens and for all those who use the municipality's infrastructure and public services.

PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY – PRÁVNÍ ÚPRAVA

Vendula Zahumenská

Města i obce dobře vědí, že nová výstavba, ať už rezidenční nebo průmyslová, s sebou nese mnoho potíží, zejména pak enormní zátěž stávající veřejné infrastruktury. Neblahou situací se samosprávy snaží řešit různými způsoby – změnou územního plánu a omezením zastavitelných ploch (což není vždy možné bez rizika zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části soudem kvůli nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv) nebo vyjednáváním s investory o podmínkách, za kterých bude jejich projekt v souladu se zájmy samosprávy a jejich občanů. Posledně jmenované není v džungli české legislativy pro zastupitele nebo radní zrovna snadný úkol, neboť nemáme žádný zákon, který by dával rámec pro požadavky na poskytování příspěvků a budování potřebné infrastruktury investory na základě kontraktu s obcí. Přesto je zde již určitá ustálená praxe, kterou si v tomto článku popíšeme, a to včetně doporučení, jak by mohly a měly takové zásady pro výstavbu vypadat.

Obecná východiska

Základem pro tvorbu pravidel pro jednání s investory (dále jen „Pravidla“) je jednoznačně § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) (dále jen „zákon o obcích“), ve kterém se dočteme, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění těchto svých úkolů má obec chránit též veřejný zájem. Opřít se samosprávy mohou také o § 35 odst. 2 zákona o obcích, podle kterého platí, že obec (v samostatné působnosti) pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Myslet by měla především na řešení bydlení, ochranu a rozvoj zdraví, zajištění dopravy a spojů, poskytování informací, kvalitní vzdělávání, celkový kulturní rozvoj a ochranu veřejného pořádku.

Z uvedených obecných požadavků zákona o obcích plyne, že obce musejí dbát o to, aby územní rozvoj odpovídal možnostem veřejné infrastruktury, díky čemuž by se neměly vytvářet její nežádoucí deficit. Opačný postup, tj. povolení výstavby bez doprovodné občanské vybavenosti nebo technické a dopravní infrastruktury (ke kterému ale samozřejmě v praxi dochází), je nepochybně v rozporu s úkoly, které

má samospráva vůči občanům a dalším subjektům plnit. Ostatně neblahé dopady překročení rozvoje vidíme např. v chaosu okolo přijímacího řízení na střední školy, stejně se pak přebujelá rezidenční výstavba projevuje při zápisech do mateřínek nebo na základní školy.

Pokud tedy v obci není možné dále stavět, aniž by se výrazně rozšířila například čistíčka odpadních vod nebo aniž by vznikla nová školní třída či silnice, neměla by samospráva bez dohody s investorem o financování veřejné infrastruktury k dalšímu rozšiřování rodinných a bytových domů přistoupit. Naopak by měla deklarovat, že žádá po stavebnicích účast na řešení problémů, které s sebou výstavba přináší, je normální. Dokonce se domnívám, že by se stavební právo mělo řídit principem „developer/investor platí“, které je obdobou jednoho z hlavních východisek práva životního prostředí, a to „znečišťovatel platí“. Právě z této zásady by obce měly vycházet při formulaci Pravidel.

Forma a využitelnost pravidel

Vzhledem ke zmíněné absenci právní úpravy vydávají obce svá Pravidla formou klasického usnesení zastupitelstva, jehož

přílohou je text Pravidel, podle kterých obec i investoři při sjednávání příspěvku na veřejnou infrastrukturu nebo její budování postupují. Je třeba zdůraznit, že Pravidla nelze vydávat jako obecně závaznou vyhlášku, neboť by takový postup byl v rozporu s § 10 zákona o obcích,¹⁾ který specifikuje, v jakých situacích obce mohou tyto vyhlášky vydávat. Vyjednávání s investory o finančních příspěvcích a o budování veřejné infrastruktury v tomto ustanovení nenajdeme. Nedoporučujeme Pravidla vydávat ani usnesením rady, neboť je vhodné, aby na nich byl v rámci politické reprezentace co nejširší konsenzus a aby nedocházelo k jejich častým novelizacím, nebo dokonce ke zrušení podle toho, kdo je v obci zrovna u moci. Pravidla by zkrátka měla podobně jako územní plán platit po určitou dobu, neboť jsou významným „předpisem“.

Když s některým starostou či starostkou hovoříte o možnosti přijmout Pravidla a řídit se jimi při výstavbě v obci, padne většinou jako jedna z prvních tato otázka: „A jak docílíme toho, aby investoři náš požadavek na finanční příspěvek nebo budování potřebné infrastruktury pro jejich záměry, zaplatili?“ To je samozřejmě více než relevantní dotaz. Upřímná odpověď zní, že obec nemá žádný konkrétní nástroj, jak bez problémů s in-

1) § 10 Povinnosti může obec ukládat v samostatné působnosti obecně závaznou vyhláškou:

- a) k zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku; zejména může stanovit, které činnosti, jež by mohly narušit veřejný pořádek v obci nebo být v rozporu s dobrými mravy, ochranou bezpečnosti, zdraví a majetku, lze vykonávat pouze na místech a v čase obecně závaznou vyhláškou určených, nebo stanovit, že na některých veřejných prostranstvích v obci jsou takové činnosti zakázány;
- b) pro pořádání, průběh a ukončení veřejnosti přístupných sportovních a kulturních podniků, včetně tanečních zábav a diskoték, stanovením závazných podmínek v rozsahu nezbytném k zajištění veřejného pořádku;
- c) k zajištění udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství, k ochraně životního prostředí, zeleně v zástavbě a ostatní veřejné zeleně (dále jen „veřejná zeleně“) a k užívání zařízení obce sloužících potřebám veřejnosti;
- d) stanoví-li tak zvláštní zákon.

vestory spolupracovat. Ani schválení Pravidel nezaručuje, že vše půjde jak po drátkách. Pravidla ale nastavují jasné, nediskriminační, konkrétní a odůvodněné požadavky na stavebníky a napomáhají především tomu, že se postupem času z vyjednávání s investory stane samozřejmost a půjde o dobrou praxi.

Při zvažování toho, jak se stavebníky jednat a jak docílit splnění vytyčených cílů a uspokojení zájmů obce, je důležité si uvědomit, že Pravidla se týkají uzavírání soukromoprávních smluv, tzv. inominálních neboli nepojmenovaných podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zákoník“). Obec proto vždy při vyjednávání s investorem vystupuje jen a pouze v rámci své samostatné působnosti, a to samozřejmě ještě navíc mimo jakékoliv veřejnoprávní působení (Pravidla ani smlouvy se podle aktuální právní úpravy nemohou kupř. týkat územního plánu a už vůbec ne rozhodování v řízeních podle stavebního zákona).²⁾

To, že se obce nacházejí při uzavírání smluv s investory v soukromoprávní pozici, jim současně dává poměrně silné postavení – vystupují totiž jako vlastníci pozemků, které mnohdy stavebníci potřebují, aby mohli realizovat svoje projekty. Na tomto místě je důležité připomenout, že ani veřejnoprávní korporace nemusí, stejně jako jiní vlastníci, dle judikatury³⁾ kupř. poskytovat svoje pozemky k využití v rámci služebnosti k vedení inženýrských sítí nebo přípojek. Vlastnictví klíčových nemovitostí tak obcím otevírá prostor pro vyjednávání. Důležité je ale dbát na to, aby ani takové jejich kroky nebyly diskriminační – musí měřit

každému stejně (a v tom jim právě mohou pomoci Pravidla).

Vedle toho obce mohou vystupovat proti záměru, u kterého není dořešeno financování veřejné infrastruktury potřebné pro výstavbu, jako účastníci v rámci příslušných povolovacích řízení. Také v této pozici nevykonávají veřejnou správu a jsou rovny ostatním účastníkům – fyzickým a právnickým osobám. Obec ale v žádném případě nemohou zneužívat toho, že mají stavební úřad a vyhrožovat investorům, že když nezaplatí příspěvek, nebude jim vydáno povolení. Tyto dvě věci spolu nesouvisí a nesmějí být zkrátka směřovány. Pokud by byli investoři donuceni k uzavření smlouvy pod takovým tlakem, je možné, aby byla nakonec soudem prohlášena za neplatnou, ačkoliv jinak obecně soudy opakovaně uzavírání smluv o spolupráci za problematické nepovažují.⁴⁾

Co by měla Pravidla obsahovat a čemu se raději vyhnout

Na Pravidla lze nahlížet jako na jakousi směrnici nebo opatření. Proto od nich oprávněně dotčené subjekty očekávají, že budou srozumitelná a že budou mít do jisté míry strukturu jako právní předpis.

Doporučit rozhodně lze, aby Pravidla v úvodu podrobněji pospala, v čem spočívají deficity veřejné infrastruktury v obci a proč je nová výstavba bez rozšíření infrastruktury zátěží. V této části Pravidel by mělo být rovněž zdůrazněno, že finanční příspěvek je sice dobrovolný a není mož-

né jeho zaplacením podmiňovat vydání příslušných rozhodnutí podle stavebního zákona, ale současně není výstavba, která nad míru přiměřenou poměrům zatěžuje infrastrukturu bez toho, aby se investoři podíleli na jejím rozvoji, v zájmu obce a jejích obyvatel.

Na tento úvod obvykle navazují definice pojmů, v rámci kterých si musí samospráva ujasnit, na jaké záměry se mají Pravidla vztahovat – zda na veškerou výstavbu, nebo kupř. jen na rezidenční od určitého rozsahu nebo jen na průmyslovou či logistickou. Tyto parametry jsou čistě volbou obce podle toho, jaké strasti s územním rozvojem právě řeší. Lze v každém případě doporučit, aby si obec včas promyslela, jak chce Pravidla nastavit, protože jejich brzké „novelizace“ a změny přinášejí jediné potíže a riziko sporů.

V naší praxi jsme se například setkali s tím, že obec, která po krátkém časem mění pravidla hry při vybírání finančních příspěvků, musí přemýšlet nad otázkami typu: „*Měli bychom snad vracet příspěvky, které jsme doposud vybrali od těch, kdo by podle nové úpravy Pravidel už příspěvek nehradili?*“ Odpověď podle mého názoru zní „ne“, neboť by takový postup byl v rozporu s § 38 zákona o obcích týkajícího se nakládání s majetkem obce. Ti, kdo podle smlouvy příspěvek uhradili, se samozřejmě mohou cítit dotčeni a diskriminováni, nicméně naprosto stejná situace nastane kupř. tehdy, kdy obec od určitého data zavede místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku stavbou vodovodu nebo kanalizace. Vždy existují vlastníci stavebních

2) V odlišné pozici se pochopitelně nacházejí městské části v Praze, neboť tyto nemají „vlastní“ územní plán a při uplatňování námitek a připomínek k územnímu plánu města Prahy nevystupují v pozici vrchnostenské.

3) „Podle § 35 odst. 1 zákona o obcích patří do samostatné působnosti obce záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěří zákon. Udělení či neudělení souhlasu vlastníka pozemku, kterým je obec, spadá do samostatné působnosti obce a soudy, potažmo stát, nemohou obcím nařizovat, jak mají v obdobných situacích postupovat a za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Je pouze na rozhodnutí obce, která se svým majetkem hospodář, zda souhlas ke stavbě udělí. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že jde o pozemky ve vlastnictví obce, tedy sloužící obecnému užívání.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 22 Cdo 607/2014).

4) „Od veřejnoprávního postavení obce je však v rámci výkonu samostatné působnosti třeba odlišovat soukromoprávní postavení obce, při němž obec vystupuje jako právnická osoba v právních vztazích, v nichž má s ostatními účastníky rovné postavení. V těchto vztazích může obec stejně jako jiní jejich účastníci činit vše, co není zákonem zakázáno a svá práva a povinnosti si může se souhlasem druhé smluvní strany upravit odchýlně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje nebo z jeho povahy nevyplývá, že není možné se od něj odchýlit. Zákon o místních poplatcích ani jiný zákon nezakazují dohodu mezi obcí a vlastníky pozemků, v níž se vlastníci pozemků zaváží finančně přispět obci na vybudování infrastruktury (kanalizace, vodovodu apod.), která jim bude ku prospěchu (zvýší hodnotu jejich pozemků). Nemožnost sjednat takový příspěvek nelze dovodit ani z povahy zákona o místních poplatcích; nelze zejména přehlížet, že jim je upraven poplatek související s možností připojení kanalizačních a vodovodních přípojek na kanalizaci a vodovod, nikoli další inženýrské sítě. Záleží tedy jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku (konsenzu jejich vůlí), zda a za jakých podmínek k dohodě o příspěvku dojde. Jejich vzájemnou vůli projevou ve smlouvě však nepochybně vznikne platný závazek, v daném případě mimo jiné závazek uhradit příspěvek.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3225/2011, právní názor potvrzen usnesením Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 3541/15 ze dne 1. 11. 2017).

pozemků, kteří zaplatit budou muset, a ti, kdo se placení díky šťastné shodě náhod vyhnou, protože v okamžiku kolaudace ještě nevlastnili stavební pozemek, ale jen zastavitelný nestavební pozemek. Tento příklad potvrzuje, že by si zastupitelé měli včas promyslet, jak chtějí pravidla nastavit.

Po vymezení pojmů následuje procesní část, která bývá různě rozsáhlá, což se odvíjí od potřeby té které obce upravit postup detailně, nebo naopak obecně. Část procesních otázek lze pak řešit další vnitřní směrnici, ze které bude zřejmé, kterým odborům se svěřují jednotlivé úkony a jak mezi sebou spolupracují další orgány obce. Pro investory je podstatné vědět, s kým mají začít jednat, hodlají-li stavět jen jeden rodinný dům, a s kým se jedná o složitých smlouvách a rozsáhlých projektech. Doporučujeme také upravit, alespoň v hrubých konturách, otázky směřující k tomu, jak se řeší vracení příspěvku a jednání o smlouvě s ohledem na eliminaci rizika vzniku případné před-smluvní odpovědnosti i v situacích, kdy by zastupitelé předjednanou smlouvu odmítli uzavřít. Vedle toho je přínosné, pokud obec v pravidlech zdůrazní, že z nich samotných nevzniká nikomu žádný nárok na uzavření smlouvy a že vyjednávání podle Pravidel samo o sobě nenahrazuje souhlasy udělované obci ve správních řízeních nebo souhlasy obce jako vlastníka dopravní a technické infrastruktury.

Obvyklou součástí standardních Pravidel bývají vzory jednoduchých smluv pro příspěvky za jednotlivé rodinné domy nebo malé provozovny. Přílohou může být také tabulka, která stanoví výši finančního příspěvku, částky lze ale určovat i samostatným usnesením zastupitelů. Pokud hovoříme o výši příspěvku, lze obcím jedině doporučit, aby měly k dispozici podklady, ze kterých bude zřejmé, jak při výpočtu výše finančního příspěvku postupovaly. Je samozřejmé, už z označení tohoto plnění, že se nejedná o částku, která má pokrýt veškeré náklady na budování a opravy in-

frastruktury, ale jde pouze o příspěví na tuto činnost samosprávy (což vyplývá už z názvu tohoto smluvního plnění).

Obvykle je příspěvek stanoven za metr čtvereční hrubé podlažní plochy záměru (nebo za bytovou jednotku) a obec může zvážit zavedení horního limitu kupř. pro rodinný dům určený pro vlastní bydlení (pokud tyto stavby obec vůbec od příspěvku neosvobodí) tak, aby částka nemohla být ze strany investorů a stavebníků označována za tak vysokou, že znemožňuje výstavbu realizovat nebo je dokonce pro rodiny likvidační. Je obtížné určit, v jakých rozmezích by se měl příspěvek pohybovat, protože každá obec řeší jiné problémy a čelí jiné výzvě. Dá se ale shrnout, že výše příspěvku záleží na vůli obce, ale vedení musí vždy vědět a být schopno doložit, proč žádá právě takové částky.

Pozor na zákon o veřejných zakázkách

Jedním z kamenů úrazu vyjednávání s investory je započítávání hodnoty infrastruktury budované investorem na finanční příspěvek, který by měl takový stavebník obci podle Pravidel poskytnout. Problém se objevuje tehdy, kdy se obce snaží investorům vyjít vstříc a nabízejí, že budou příspěvky různě snižovat, pokud investoři vybudují požadovanou rozsáhlejší infrastrukturu, kterou následně obci převedou do vlastnictví.⁵⁾

Příkladem k započítávání může být statutární město Brno a jeho „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“⁶⁾ (dále „Zásady“). V části věnované definicím pojmů se v tomto dokumentu uvádí:

▪ Investičním příspěvkem (IP) se rozumí finanční plnění a nepeněžní plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci nebo smlouvou

o investičním příspěvku, uzavřenou buď mezi investorem a městem Brnem, nebo mezi investorem a městskou částí. (...) Namísto poskytnutí finančního plnění či jeho části se za podmínek Zásad může město Brno anebo městská část s investorem dohodnout na nepeněžním plnění sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.

- Finančním plněním (FP) se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem definovanou ve smlouvě o spolupráci nebo smlouvou o investičním příspěvku ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší investičního příspěvku a nepeněžním plněním (je-li nepeněžní plnění investorem poskytnuto).
- Nepeněžním plněním⁷⁾ (NP) se rozumí jiné než finanční plnění investičního příspěvku investorem, podle konkrétních podmínek dohodnutých ve smlouvě o spolupráci anebo smlouvě o investičním příspěvku, např.:
 - stavby a pozemky,
 - projektová dokumentace nezbytná pro realizaci veřejné infrastruktury,
 - organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů.

Co je na takových ustanoveních potenciálně rizikové? Brněnská Pravidla sice obsahují klauzuli vylučující sjednání nepeněžního plnění, které by bylo v rozporu se zákonem o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), nicméně pokud by tomuto požadavku mělo být skutečně učiněno za dost, pak by podle mého názoru reálně v naprosté většině případů vůbec nepeněžní plnění, které by se započítávalo na finanční příspěvek, nemohlo být pro rozpor se zákonem poskytnuto přímo konkrétním investorem. Proč?

Podle § 2 odst. 2 ZZVZ se veřejnou zakázkou rozumí zakázka na dodávky, na

5) V této souvislosti je možné rozlišovat mezi budovanou infrastrukturou. Někdy je veřejná infrastruktura budovaná investorem tzv. infrastrukturou bezprostředně související se záměrem (tedy vyvolanou investicí), jindy může být investorem realizována taková infrastruktura, která je už „nadstandardní“ (třeba sportovní hřiště). Za tu pak obvykle investoři očekávají protiplnění, např. snížení či odpuštění finančního příspěvku.

6) Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna [on-line]. [cit. 2023-06-07]. Dostupné z: https://in.brno.cz/wp-content/uploads/2022/11/Zasady-pro-spolupraci-s-investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-statutarniho-mesta-Brna_BRNO-CZ.pdf.

7) Nepeněžním plněním ve smyslu brněnských pravidel není závazek investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona.

služby, na stavební práce a koncese na služby nebo koncese na stavební práce. Obce jsou povinny postupovat při zadávání veřejných zakázek přesně podle zákona. Podle § 2 odst. 1 ZZVZ se rozumí zadáním veřejné zakázky uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce. Pro to, aby se smluvní vztah mohl podřadit pod ZZVZ, je zapotřebí, aby byly splněny kumulativně (současně) tyto požadavky:

- uzavření smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem,
- povinnost dodavatele poskytnout zboží, služby nebo stavební práce a úplatnost smluvního vztahu – poskytnutí protiplnění ze strany zadavatele.

Podrobněji se k této otázce kumulativních podmínek vyjadřovaly soudy např. takto (rozsudek ze dne 21. 4. 2016 sp. zn. 62 Af 15/2015 Krajský soud v Brně, tj. sice vydaný před účinností zákona o veřejných zakázkách, ale aplikovatelný i na stávající právní úpravu):

- musí se jednat o smluvní vztah mezi zadavatelem (jak je definován zákonem) a jedním nebo více dodavateli,
- předmětem takového právního vztahu musí být dodávky, služby nebo stavební práce,
- zadavatel musí požadovat získání předmětu plnění (tedy dodávek, služeb nebo stavebních prací),
- toto plnění mu musí poskytovat dodavatel,
- dodavatel musí požadovat za své plnění úplatu,
- tuto úplatu podle smlouvy poskytuje zadavatel či jiná osoba.

Jak vidno, vztah podle smlouvy uzavřené na základě Pravidel, kde by se započítával celý nebo část finančního příspěvku na nepeněžní plnění poskytnuté

investorem, je možno velmi snadno pod ZZVZ podřadit a pak by určení konkrétního dodavatele ve smlouvě s investorem mohlo být posouzeno jako porušení pravidel zadávání veřejné zakázky.

V důvodové zprávě k ZZVZ se k úplatnosti smlouvy uvádí: „*Návrh vymezuje pojem zadání veřejné zakázky, kterým rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby či stavební práce. Charakteristikou veřejné zakázky je úplatnost, tedy zadavatel „platí“ za poskytnuté plnění, přičemž „úplata“ nemusí probíhat jen prostřednictvím peněz, může být realizována jinou formou, například zadavatel platí tím, že se vzdává potenciálních příjmů nebo dochází k zápočtům plnění obou smluvních stran. Tyto případy byly již v minulosti judikovány. Rozhodující je také skutečnost, že platí zadavatel. V případě, že zadavatel poskytuje plnění (prodává, pronajímá) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření takové smlouvy již zadáním veřejné zakázky. Další charakteristikou je povinnost na straně dodavatele spočívající v poskytnutí plnění.*“

V případě smluv s investory by se jednalo především o veřejné zakázky na služby (např. projektová dokumentace) a na stavební práce. Jestliže by si tedy obec v podstatě u investora „objednávala“ zhotovení nějakého občanského vybavení a investovi by ze smlouvy vyplýval nárok na zaplacení ceny (byť slevou z finančního příspěvku nebo nějakým jiným započtením vzájemných pohledávek vůči obci), bylo by třeba takový vztah posuzovat podle ZZVZ.

K obdobnému závěru dospělo dnes již neaktuální metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj „Plánovací smlouva“ z roku 2010⁸⁾ (je neaktuální nikoli

z důvodu změny tohoto výkladu, ale kvůli přijetí nového zákona o veřejných zakázkách, kde jsou ale principy, ze kterých v této části doporučení vycházelo, totožné): „*Pokud z obsahu plánovací smlouvy vyplývá, že si obec jako objednatel objednáva u žadatele jako zhotovitele zhotovení části veřejné infrastruktury (např. místní komunikace), kdy za toto dílo vyplývá zhotoviteli nárok na zaplacení ceny (byť např. formou započtení jiné pohledávky obce za žadatelem), bylo by třeba takový vztah posuzovat podle okolností podle zákona o veřejných zakázkách. Tato kombinace smluvních vztahů se však jeví zejména u stavebních prací jako nepraktická.*“

Domnívám se, že obcím lze jediné doporučit, aby o započítávání finančního příspěvku na hodnotu veřejné infrastruktury (nebo jiné plnění) realizované investorem neuvažovaly – riziko konfliktu se ZZVZ je příliš vysoké. Dále je nezbytné, aby obce důsledně analyzovaly své závazky ze smluv tak, aby nedocházelo k porušení ZZVZ. Pokud samospráva potřebuje sportovní halu, hospic nebo třeba zdravotnické zařízení, je na místě zhotovitele řádně „vysoutěžit“ a nesažít se obcházet ZZVZ smluvními ujednáními s investory podle Pravidel.⁹⁾

Ze soudní praxe: smlouvy a veřejné zakázky

Soudy se smlouvami s investory z hlediska veřejných zakázek zatím, pokud vím, nezabývaly. Není tedy jisté, jak se bude k celé otázce přistupovat. Proto doporučuji, aby obce zachovávaly potřebnou opatrnost. Z hlediska ZZVZ by si ostatně měly na smlouvy s investory dávat pozor celkově, nejen ve vztahu k započítávání hodnoty budované infrastruktury na finanční příspěvek – i příliš podrobné požadavky na infrastrukturu budovanou

8) Plánovací smlouva: Metodické doporučení [on-line]. Ústav územního rozvoje / Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor územního plánování. [cit. 2023-06-07]. Dostupné z: <https://www.ur.cz/media/ri1dsyv3/planovaci-smlouva-metodicke-doporuceni-31052010.pdf>.

9) K podobnému případu započítávání hodnoty infrastruktury vybudované investorem na kupní cenu, kterou měl investor zaplatit za pozemky ve vlastnictví města, se negativně vyjádřil Úřad pro ochranu hospodářské soutěže a uložil městu pokutu za to, že nepostupovalo podle ZZVZ. Svůj postup odůvodnil úřad takto: „*Ačkoliv sporný smluvní vztah mezi obviněným a budoucím kupujícím se na první pohled nemusí jevit jako „klasické“ zadání veřejné zakázky ve smyslu § 2 odst. 1 zákona, napadené rozhodnutí jakož i toto rozhodnutí o rozkladu podávají ucelené odůvodnění toho, že obviněný jakožto zadavatel dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona vymezil s budoucím kupujícím úplatný smluvní rámec zahrnující smlouvu o budoucí smlouvě kupní, dodatek č. 1 a plánovací smlouvu, na jehož základě je budoucí kupující povinen poskytnout ve prospěch obviněného veřejnou zakázku na stavební práce a obviněný mu za to poskytuje úplatu ve formě kompenzace – slevy z kupní ceny pozemků převáděných z obviněného na budoucího kupujícího. (...) Závěr Úřadu o spáchání přestupku dle výroku I napadeného rozhodnutí obviněným je zcela namístě, neboť v jeho prospěch došlo k vybudování infrastruktury, tzn. plnění představujícího předmět veřejné zakázky. Za toto plnění sice obviněný budoucímu kupujícímu neuhradil úplatu přímo, nicméně poskytl mu slevu z kupní ceny pozemků, které na něj v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní a jejím dodatkem č. 1 převedl. Vzhledem k tomu, že tato sleva, resp. nepřímá úplata za provedené stavební práce, činila 25 554 400 Kč bez DPH, byl obviněný povinen zadat tuto veřejnou zakázku v zadávacím řízení.*“ (Podle rozhodnutí ÚOHS čj. ÚOHS-14311/2023/500 ze dne 14. 4. 2023, a rozhodnutí o rozkladu čj. ÚOHS-21801/2023/162 ze dne 16. 6. 2023.)

investorem, kterou bude posléze obec přebírat, mohou být ošemetné (vizte § 14 odst. 4 ZZVZ: „*Stavbou je pro účely tohoto zákona výsledek stavebních nebo montážních prací vytvářející jednotný celek, který je sám o sobě dostatečný k plnění hospodářské nebo technické funkce. Bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem se za veřejnou zakázku na stavební práce považuje rovněž zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž za odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem se považuje stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby.*“). Problém podle mého názoru řeší z podstatné části přijetí Pravidel a specifikace požadavků na infrastrukturu ve vlastnictví obce v tomto dokumentu.

Vzhledem k tomu, že se přes výše uvedené požadavky na započítávání finančního příspěvku na hodnotu veřejné infrastruktury realizované investorem a předávané posléze obci, objevují jak v Pravidlech, tak ve smlouvách, považují za nezbytné upozornit na fakt, že několik podobných kauz řešil Soudní dvůr EU a výsledky pro obce nejsou příliš příznivé. Odborníci na tato témata shrnuli v roce 2022 soudní rozhodování následovně: „*Lze tedy shrnout, že pokud zadavatel definuje své požadavky na projekt nebo druh stavby jiným (širším) způsobem než výhradně v rámci výkonu svých územně-plánovacích pravomocí (tj. nad rámec např. schvalování územního plánu či vydání stavebního povolení), bude třeba kontury spolupráce s developerem bedlivě posuzovat, zda se již nejedná se o postup, který se odehrává v přímém hospodářském zájmu zadavatele. Pokud je zadavatelem obec, bude z pohledu posouzení přímého hospodářského zájmu významné, nakolik budou podmínky projektu svědčit o tom, že jeho prostřednictvím dochází k rovněž k naplňování veřejně prospěšných zájmů. Pokud by byl shledán přímý hospodářský zájem zadavatele, byl by naplněn jeden z definičních znaků veřejné zakázky, a totiž plnění ve prospěch zadavatele. V takových případech bude třeba celý záměr spolupráce se soukromým sektorem podřítit režimu ZZ.*“¹⁰⁾

Pravidla a nový stavební zákon

Je více než zřejmé, že zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“) přinese do smluvních ujednání s investory a vyjednávání s nimi řadu změn. Tou nejpodstatnější je veřejnoprávní charakter plánovacích smluv (domnívám se ale, že obce budou moci nadále v rámci smluvní volnosti ve svém soukromoprávním postavení uzavírat nepojmenované smlouvy podle obč. zákoníku a nemohou být nuceny sjednávat pouze plánovací smlouvy), v rámci kterých bude možno dohodnout i konkrétní změny územně plánovací dokumentace ve prospěch investora [§ 131 odst. 1 písm. b) a c) NSZ: obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace anebo po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru] nebo se dokonce obec může vzdát práva na odvolání a žalobu [§ 131 odst. 1 písm. d) NSZ: v plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat k tomu, že po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavěřených plánovacích smlouv].

Bude jistě zajímavé sledovat, jak si s plánovacími smlouvami pojatými jako smlouvy veřejnoprávní poradí obce a developéři a především soudy. Vzhledem k odložení účinnosti poslední novelou si ale na konkrétní závěry, natož na judikaturu, počkáme.

Zdůrazňuji, že ani NSZ neobsahuje žádná ustanovení týkající se Pravidel. Proto i nadále budou obce muset tyto otázky řešit metodou pokus – omyl, resp. se inspirovat u těch samospráv, které již Pravidla úspěšně používají a kterým spolupráce s investory dobře funguje i bez toho, že by byla rigorózně upravena v řadě paragrafů.

Závěrem – sepsání Pravidel lze obcím jedině doporučit

Ačkoliv jsou skutečně dobré výsledky vyjednávání s investory závislé spíše na schopnostech starosty, případně místostarosty či určených radních a advokátů obce, nelze v žádném případě opomíjet význam Pravidel pro úspěšnou spolupráci. Pravidla zajišťují zrychlení procesu, jeho transparentnost, nediskriminační charakter a předvídatelnost chování samosprávy. Pravidla jako taková nejsou upravena žádným zákonem, obce při jejich formulování a schvalování vycházejí ze zákona o obcích, a proto jsou také nejčastěji Pravidla vydávána jako běžné usnesení zastupitelstva. Pravidla představují kvaziprávní předpis a je na obci, co bude jeho obsahem. Důležité vždycky je, aby obce, stejně jako u územního plánování, věděly, proč a k čemu Pravidla přijímají a jaké problémy skrze ně chtějí řešit.

I když jsou Pravidla a smlouvy uzavírané na jejich základě dobrovolným nástrojem, mnoho obcí je skrze ně schopno efektivně řešit na základě principu „sociálně odpovědný developer platí“ deficit v infrastruktuře a za roky jejich používání dohodám uvykli i investoři. Dovolila bych si tedy článek na téma právního pohledu na Pravidla uzavřít s tím, že ze své vlastní praxe i ze zkoumání toho, jak Pravidla celkově fungují, mohu sepsání a především respektování takového dokumentu doporučit každé obci, která má potíže s překotnou nebo příliš intenzivní výstavbou nebo jen zkrátka chce potupovat tak, aby tyto problémy do budoucna neprohlubovala nebo dokonce vůbec nevytvářela a aby na jejím území byly naopak zajištěny podmínky pro kvalitní územní rozvoj a dobrý život občanů.

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D.
David Zahumenský,
advokátní kancelář, s.r.o.

10) Podrobněji LÁTAL, Martin a MAREŠ, David. *Spolupráce developera a zadavatele z pohledu regulace ZZVZ*. [on-line]. [cit. 2023-06-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/spoluprace-developera-a-zadavatele-z-pohledu-regulace-zzvz-115340.html?mail>.

Rules for Cooperation with Investors – Legal Regulation, by Vendula Zahumenská

Cities and municipalities are well aware of the fact that new construction activity, whether residential or industrial, brings with it many difficulties, especially the enormous demand on existing public infrastructure. Local governments try to address this unfavourable situation in various ways - by changing the spatial plan and limiting the buildable areas (which is not always possible without the risk of having a general measure or part of it revoked by a court due to unreasonable interference with property rights) or by negotiating with investors about the conditions under which their project would comply with the interests of the local government and its citizens. In the jungle of Czech legislation, the latter is not an easy task for municipal representatives or councillors, as no law provides a framework for the requirements for the provision of contributions and the building of the necessary infrastructure by investors under contract with the municipality. Nevertheless, there has already been some established practice described in this article, including recommendations on what such principles for construction could and should look like.

NOVÁ METODICKÁ PŘÍRUČKA PRO VYUŽÍVÁNÍ PLÁNOVACÍCH SMLUV V PRAXI

Veronika Šindlerová, Jindřich Felcman, Eliška Vejchodská

Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo novou metodickou příručku, která obsahuje podrobný návod, jak využívat nástroj plánovacích smluv. Primárním cílem této metodické příručky je pomoci obcím a stavebníkům nastavit si při výstavbě mezi sebou férové vztahy ohledně financování související veřejné infrastruktury. Metodická příručka popisuje, v jakých situacích je vhodné plánovací smlouvy využívat a jaké jsou možnosti obcí vymoci si uzavření takových smluv. Hlavním tématem metodické příručky je pak stanovení adekvátní výše požadovaného plnění ze strany obce. Navržené metody vycházejí jak z vyhodnocení infrastrukturních potřeb obce, tak z vyhodnocení navýšené hodnoty pozemku vydáním územně plánovací dokumentace.

Praxe uzavírání plánovacích smluv a dalších obdobných „kvazi-plánovacích smluv“¹⁾ se v posledních letech v obcích a městech rozvíjí zcela spontánně. Mnohá města, jakož i některé menší obce, zvláště pak dynamicky se rozvíjející suburbánní obce, v posledních letech schvalují a vydávají dokumenty typu zásad pro spolupráci s investory. V nich se různým způsobem stanoví předem předvídatelný rámec, jaká plnění v případě jakých záměrů budou po stavebnících ve smlouvách požadována. Přístup obcí k uzavírání těchto smluv není nijak sjednocen a každá obec postupuje in-

dividuálně. Je přitom zřejmé, že se obce od sebe navzájem inspirují a že některé přístupy se postupně samovolně sjednocují.

S blížícím se datem nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen NSZ) bylo vyhodnoceno, že je vhodné pro tuto praxi poskytnout obcím ze strany Ministerstva pro místní rozvoj metodickou podporu. Je tomu tak i z důvodu, že NSZ institut plánovacích smluv významně posiluje. Lze tedy předpokládat, že jejich využívání bude stále častější.²⁾

Stručně k úpravě plánovacích smluv v novém stavebním zákoně

NSZ zavádí několik typů plánovacích smluv, jejichž aplikaci předpokládá v různých situacích. Níže uvedená klasifikace jednotlivých typů plánovacích smluv dle NSZ je přitom klíčová, protože od ní se odvíjejí možnosti obce, kdy plánovací smlouvy uzavírat a jaká plnění v nich po stavebnících legitimně požadovat. S touto klasifikací pak pracuje i metodická příručka:

1) Výraz „kvazi-plánovací smlouva“ je zde použit z toho důvodu, že dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byl tento druh smlouvy omezen jen na specifické případy – tedy plánovací smlouvy uzavírané souběžně s pořízením regulačního plánu (viz § 66 odst. 2). Obce nicméně uzavíraly smlouvy jiného typu – tedy souběžně s umístěním konkrétního záměru, popř. podmiňující změnu územního plánu. Jelikož pro ně nebylo možné využít název „plánovací smlouva“, užívaly se smlouvy nepojmenované dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přičemž byly nazývány různě – např. smlouva o spolupráci, smlouva o příspěvku na infrastrukturu apod. Dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. jsou nicméně již všechny tyto typy smluv klasifikovány souhrnně jako plánovací smlouvy.

2) Zde je na místě dodat, že především třetí část metodické příručky pojednávající o způsobu stanovení plnění požadovaného v plánovací smlouvě je aplikovatelná již nyní, i za účinnosti současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

- 1) **plánovací smlouvy podmíněné**, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu (§ 81 odst. 3, § 86 odst. 3 ve spojení s § 131 NSZ),
- 2) **plánovací smlouvy dobrovolné**, tedy uzavírané ze strany stavebníka dobrovolně.

U druhého režimu dobrovolného uzavírání plánovacích smluv navíc z legislativní úpravy vyplývají dva výrazné odlišné typy plánovacích smluv, které jsou důvodem pro to, aby byly v metodické příručce řešeny zvlášť:

- 2a) **plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace**, jejichž obsahem je závazek obce k pořízení územně plánovací dokumentace či její změny [§ 131 odst. 1 písm. b) NSZ],
- 2b) **plánovací smlouvy ad hoc**, tedy plánovací smlouvy uzavírané v rámci řízení o povolení záměru [§ 131 kromě písm. b) NSZ].

U první skupiny plánovacích smluv je obec v postavení, kdy si může její uzavření vynutit stanovením podmínky v územně plánovací dokumentaci. U plánovacích smluv dobrovolných je na svobodné vůli obou stran, zda plánovací smlouvu uzavřou a jaké bude plnění z takové plánovací smlouvy. Silnější postavení má přitom obec u plánovacích smluv spojených se změnou územně plánovací dokumentace – pokud uzavření smlouvy stavebník odmítne, obec jednoduše odmítne vydat územně plánovací dokumentaci. Typicky půjde o dílčí změnu územního plánu vymezující novou zastavitelnou plochu, upravující regulaci plochy ve prospěch

stavebníka apod. Slabší postavení má obec u plánovacích smluv ad hoc. Zpravidla u menších a nekonfliktních záměrů nemusí stavebník součinnost obce vůbec potřebovat, nic ho tak nebude nutit k tomu, aby na požadavek uzavřít s obcí plánovací smlouvu přistoupil.

Především s ohledem na posledně popsaný typ plánovacích smluv je tak nanejvýš vhodné, aby obce požadovaly plnění adekvátní, předvídatelná a odůvodnitelná. Agenda plánovacích smluv – ostatně jako jakákoliv jiná smluvní agenda – by měla být postavena na principu nastavení spravedlivého vztahu obou smluvních stran. Transparentně a odůvodněně stanovený příspěvek na veřejnou infrastrukturu je tudíž předpokladem win-win řešení, které bude vnímáno aktéry jako legitimní. Stavebník sice odvádí finanční prostředky či jiné plnění ve prospěch obce, ta na druhou stranu svými úkony pozemky a majetek stavebníka zhodnocuje např. tím, že získané prostředky využívá pro rozvoj svého území.

Kolik toho mohou obce po stavebnících požadovat?

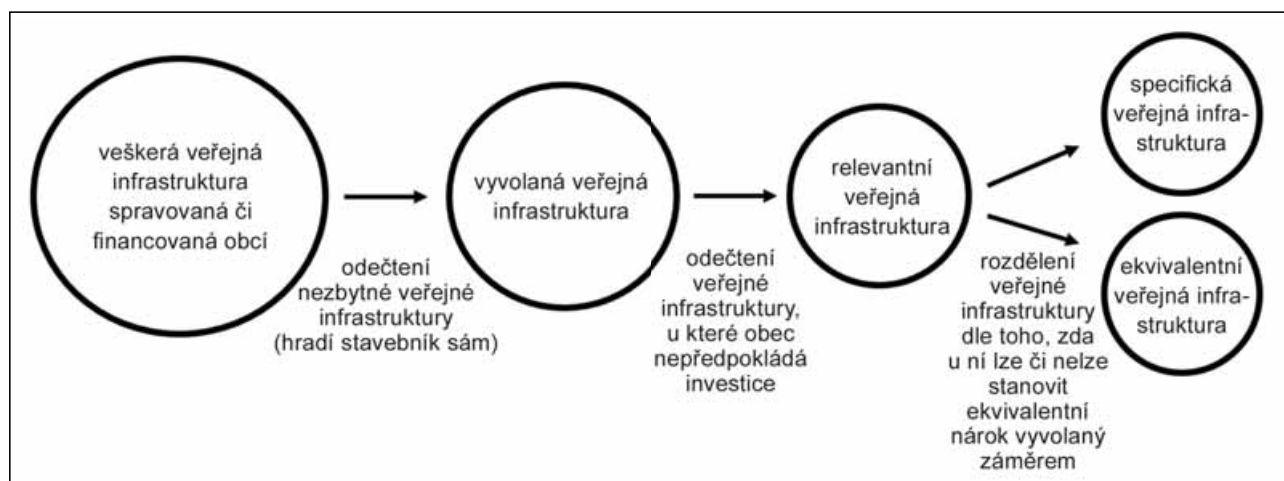
Největší část metodické příručky je tak věnována materiální stránce plánovacích smluv, tedy jaké konkrétní plnění, jaké konkrétní příspěvky a v jaké výši mohou obce oprávněně po stavebnících požadovat. Otázky ohledně smluvních záruk a konstrukcí jednotlivých závazků budou obce se stavebníkem řešit zpravidla za účasti právníků. Míru konkrétního plnění zakotveného v plánovací smlouvě budou stanovovat politickým rozhodnutím na základě faktické pozice obce. Toto politické rozhodnutí

by mělo být založeno na kalkulaci potřeb veřejné infrastruktury související s územním rozvojem, na ekonomickém posouzení zhodnocení území díky součinnosti obce, nebo na kombinaci obou. Základním předpokladem metodické příručky je, že bude-li plnění požadované v plánovací smlouvě ctít tyto principy, bude taková smlouva odpovídat výše popsaným nárokům na spravedlnost a legitimitu.

V tomto ohledu se tak metodická příručka odlišuje od většiny doposud vydaných „zásad pro spolupráci s investory“. Ty zpravidla zakotvují výši příspěvků stavebníků pevně, aniž by jejich výše byla odvozena na základě konkrétního vyhodnocení infrastrukturních potřeb obce. Výše plateb (nejčastěji mezi 500–1 000 Kč/m² hrubé podlažní plochy) je v nich nastavena spíše na základě jakési „zvykové praxe“ – jednotlivé obce se nastavenou výší plateb mezi sebou navzájem inspirují, obce se většinou nechtějí od zaužívané výše plateb výrazně odchýlit. Jak ukážeme dále v textu, nominálně tato praxe i odpovídá realitám. Nicméně pro posílení důvodnosti požadavků a možnosti jejich aktualizace v konkrétních podmínkách a konkrétním čase je vhodné nabídnout obcím metodickou oporu, jak o požadovaném plnění dále diskutovat.

Plnění odvozené z ekvivalentních nároků na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury

Metoda výpočtu výše plnění odvozeného z ekvivalentních nároků na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury vychází z následujícího konstruktů: Každý záměr



na rozvoj území vyvolává určité nároky na související rozvoj veřejné infrastruktury. Takzvanou **nezbytnou veřejnou infrastrukturu** si zpravidla hradí stavebník sám, neboť se jedná o infrastrukturu nutnou pro povolení jeho záměru a o infrastrukturu, bez níž rozvojový záměr nelze vůbec technicky realizovat.³⁾ Ostatní, takzvaná vyvolaná veřejná infrastruktura, již může být legitimně předmětem plnění v plánovací smlouvě. Potřeba jejího rozvoje vyplývá z obecných zájmů na zajištění udržitelného a koordinovaného rozvoje území, nepodmiňuje však zároveň technickou realizovatelnost rozvojového záměru. Typicky se jedná o veřejnou infrastrukturu, která je umístěná zcela mimo území rozvojového záměru a přímo s ním ani provozně ani funkčně nesouvisí. Může se jednat o navýšení kapacity mateřské či základní školy u bytových projektů, navýšení kapacity čistírny odpadních vod či vodojemu anebo zdroje pitné vody jak u bytových projektů, tak u projektů kanceláří, výroby a skladování atp., či o rozvoj parků a obdobných veřejných prostranství, cyklostezek, dětských hřišť apod. Vzhledem k investičním plánům obce a jejím infrastrukturním deficitům je třeba množinu vyvolané veřejné infrastruktury ovšem ještě zúžit na okruh tzv. **relevantní veřejné infrastruktury**. Např. bude-li v obci zcela dostatečná kapacita mateřské školy, a ani vzhledem k předpokládanému rozvoji obce nebude relevantní její kapacitu navyšovat, nebude vhodné výši příspěvku stavebníka od tohoto typu infrastruktury odvozovat.

Relevantní veřejnou infrastrukturu dále metodická příručka dělí na specifickou a ekvivalentní. U **specifické veřejné infrastruktury** je její potřeba vyvolána specifickými podmínkami v území či charakterem záměru (např. cyklostezka z obytného území obce k průmyslové zóně). U **ekvivalentní veřejné infrastruktury** lze určit jednoznačný ekvivalent vztahený na kapacitu záměru (např. počet míst v mateřské anebo základní škole na hrubou podlažní plochu stavby pro bydlení).

Těžištěm obsahu metodické příručky je tak stanovení předmětných ekvivalentů, a to na základě odborných publikací týkajících se dostupnosti a kapacit občanského vybavení a veřejných prostranství [Maier a kol., 2020; Kučerová (eds.), 2020], popř. na základě odvození nároků na systémy technické infrastruktury. Metodická příručka stanoví jednotlivé ekvivalenty na základě transparentních výpočtů, obce je tak mohou v případě potřeby přizpůsobovat specifickým vlastnostem jejich území či projednávaného záměru. V následujících krocích je pak popsán postup, jak se na základě vyhodnocení relevantní vyvolané veřejné infrastruktury dobat ke stanovení adekvátní výše příspěvku stavebníka. Zde je pochopitelné, že metodika nemůže navrhnout pevnou sazbu. Obce musí daný výpočet přizpůsobit aktuálnímu vývoji cen.

Metodická příručka se zabývá postupem stanovení nároků a realizačních nákladů na vybrané druhy ekvivalentní a specifické vyvolané veřejné infrastruktury (viz tabulka).

Metodická příručka obsahuje návod na výpočet nároků na základní systémy vyvolané veřejné infrastruktury přizpůsobené šesti základním typům stavebních záměrů: (1) bytové domy, (2) rodinné domy, (3) kanceláře/administrativa, (4) maloobchod a komerční služby, (5) výroba a (6) skladování a logistika.

Je zřejmé, že robustní metodu popsanou v metodické příručce nebude praktické aplikovat opakovaně, u každého nového záměru. Lze předpokládat, že metodická příručka může posloužit u větších či rozvojově dynamičtějších obcí jako podklad pro vytvoření vlastních zásad pro spolupráci s investory a pro související stanovení výše finančního či jiného plnění. U obcí, které takové zásady již vydané mají, může příručka posloužit k jejich aktualizaci. U malých obcí, kde bude vyhodnoceno, že vydání vlastních „zásad“ není důvodné, může pak příručka posloužit jako podklad k vyjednávání jednotlivých smluv.

Metodická příručka zároveň obsahuje typové příklady s konkrétně provedeným výpočtem. Vzhledem k výše popsaným standardním platbám zakotveným v již vydaných „zásadách pro investory“ není bez zajímavosti, že provedený výpočet v rámci této metody se od jimi stanovených hodnot výrazně neodchýlil. Pro typový příklad „záměr souboru bytových domů v malém městě“ vyšla k roku zpracování metodické příručky [2022] sazba 1 070 Kč na 1 m² HPP obytného podlaží. Pro typový příklad „záměr souboru administrativních budov v malém městě“

ekvivalentní veřejná infrastruktura
mateřská škola
základní škola
klubovna / komunitní centrum
obecní knihovna
hřbitov
sportovní hřiště pro mládež a dospělé
ČOV
vodojem
parkové veřejné prostranství
zastávka veřejné hromadné dopravy osob
zařízení sociálních služeb, zdravotnických služeb

specifická veřejná infrastruktura
chodník, cyklostezka anebo jiná vyhrazená pěší a cyklistická infrastruktura pro lepší napojení záměru
nadmístní dopravní infrastruktura (tramvajová trať, metro, železnice apod.)

3) Viz § 193 odst. 1 písm. e) NSZ: „Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.“

byla odvozena sazba 640 Kč na 1 m² HPP kancelářského podlaží.

Zhodnocení pozemku plánovací výhodou

Druhá metoda popsaná v příručce vychází z potenciálu pro plnění, který přináší zhodnocení pozemku plánovací výhodou. Metoda výpočtu vychází z ocenění plánovací výhody, neboli z ocenění zhodnocení pozemku vyplývajícího ze změny územního plánu (změna možného využití pozemku, změna míry využití apod.). Ocenění plánovací výhody je realizováno znaleckým posudkem. A to dle jednoduchého principu – oceňuje se hodnota pozemku bez udělené plánovací výhody versus hodnota pozemku navýšená změnou územně plánovací dokumentace.

Vzhledem k tomu, že rozdíl v hodnotě mezi pozemky využitelnými pro výstavbu a pozemky, které musí být ponechány zemědělské činnosti, bývá v mnoha obcích významný, lze touto metodou často dospět k výrazně vyšší míře plnění ze strany stavebníka, než je tomu v případě metody založené na výpočtu nákladů na vyvolanou veřejnou infrastrukturu. Jak ukazuje zahraniční praxe [např. Muñoz Gielen a van der Krabben, 2019; Vejchodská, 2022], platba za zvýšení hodnoty pozemků díky plánovací výhodě je často využívána pro rozvoj širšího okruhu infrastrukturních potřeb. Tedy nejen pro pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu, ale např. také pro potřeby výstavby dostupného a sociálního bydlení.

Metoda ocenění znaleckým posudkem je použitelná jak v případě, kdy je vznik plánovací smlouvy spojen s pořízením změny územního či regulačního plánu, tak v případě podmínění rozhodování v území plánovací smlouvou v územním nebo regulačním plánu – typicky v těch situacích, kdy je takto podmíněná plocha jako zastavitelná v územním plánu vymezena nově, územní plán jí tedy nově uděluje plánovací výhodu. V obou případech je nutné u těchto plánovacích smluv určit základní princip – a to stanovit podíl zhodnocení pozemku územním plánem, který si bude nárokovat obec. Příručka jako maximální podíl ze zhodnocení pozemku požadovaný obcí dpo-

ručuje 60 %, aby byl zachován win-win princip (i vlastníkovu pozemku musí určitý podíl na zhodnocení pozemku zůstat, aby byl motivován ke spolupráci při rozvoji obce). Tato výše byla odvozena ze zahraniční dobré praxe.

Proč vůbec uzavírat plánovací smlouvy?

Na závěr tohoto článku je vhodné doplnit ještě obecná ideová východiska, proč by se měly obce zabírat agendou plánovacích smluv, resp. proč je vlastně legitimní, aby obce po stavebnících požadovaly příspěvky na rozvoj veřejné infrastruktury.

K první otázce – proč by se obce měly zabývat agendou plánovacích smluv? Naučíme-li se jako společnost využívat tržní hodnotu území pro celospolečenský prospěch, tedy k pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu a dalších potřeb obcí, které souvisejí s územním rozvojem, jako např. zabezpečení dostupného a sociálního bydlení pro specifické skupiny obyvatel, uleví se veřejným rozpočtům. Právě omezené možnosti veřejných rozpočtů vedly mnohé státy západní Evropy a další vyspělé země k přehodnocení zdroje financování veřejné infrastruktury a dalších potřeb obcí v souvislosti s územním rozvojem a hledání cest, které by umožnily tyto potřeby zabezpečit větším podílem soukromých zdrojů.

K otázce druhé – je legitimní požadovat od vlastníků pozemků, potažmo zprostředkovaně od soukromých investorů v území, částečně nebo plně pokrýt tyto náklady? Zahraniční praxe ukazuje, že ano. Velmi často bývá při využívání těchto nástrojů poukazováno na to, že vlastník pozemku se nikterak nezasloužil o vysokou hodnotu pozemku odvíjenou od míry jeho zastavitelnosti [Vejchodská et al., 2022]. Vysoká hodnota pozemku

pramení z úspěchu města, tedy například z vynikajících pracovních možností nebo právě z kvality veřejné infrastruktury a veřejných služeb města [Vejchodská, 2022]. Pokud jsou pravidla pro investory v území nastavena transparentně a naplňují principy win-win, ukazuje se, že z takových pravidel mají prospěch nejen obce, ale i strana, která se nově na rozvoji území finančně podílí, tedy vlastníci pozemků nebo zprostředkovaně investoři v území [Vejchodská a Hendricks, 2023].

Pozn.: Autoři Metodické příručky pro využívání plánovacích smluv v praxi jsou Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D., prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc., a Ing. arch. Vít Řezáč. Metodická příručka bude dostupná během září na webu MMR.

Použité zdroje:

- KUČEROVÁ, Z. (ed.) *Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C.4 – Občanské vybavení*. Internetová publikace. Brno: ÚÚR, aktualizace 2020. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/3qan0ips/c4-2020-12-18.pdf>.
- MAIER, K., VOREL, J., ŠINDLEROVÁ, V., PELTAN, T. *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury*. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TA ČR BETA – TB050MMR001, 2016, aktualizace 2020.
- MUÑOZ GIELEN, D., VAN DER KRABBE, E. (eds.). *Public infrastructure, private finance: developer obligations and responsibilities*. Londýn a New York: Routledge, 2019.
- VEJCHODSKÁ, E. *Půda a její hodnota. Teorie a praxe*. Praha: Karolinum, 2022.
- VEJCHODSKÁ, E. et al. Bridging land value capture with land rent narratives. 2022. In: *Land Use Policy*, 114: 105956.
- VEJCHODSKÁ, E., HENDRICKS, A. Munich's developer obligations as a legal transplant to the Czech institutional context. 2023. In: *Town Planning Review*, Vol. 94/ 2, 193–214.

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.
Šindlerová : Felcman

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.
Katedra veřejné a sociální politiky
Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy

New Methodological Guide for the Use of Planning Contracts in Practice, by Veronika Šindlerová, Jindřich Felcman & Eliška Vejchodská

The Ministry of Regional Development has published a new methodological guide which contains detailed instructions on how to use the Planning Contract tool. The primary objective of this methodological guide is to help municipalities and developers to set up fair relations between themselves in the construction process regarding the financing of related public infrastructure. The methodology guide describes in which situations it is appropriate to use Planning Contracts and the possibilities for municipalities to enforce such contracts. The main focus of the methodological guide is the setting of the adequate level of required performance by the municipality. The proposed methods are based both on an assessment of the municipality's infrastructure needs and an assessment of the increased value of the land by the issuance of planning documentation.

MAKING OF HEALTHY HABITATS: NEGOTIATING PLANNING GAIN IN LIVEABLE LONDON^{*)}

Savannah Willits

How do we use planning and policy tools to curate liveable cities? This paper examines the role of Section 106 and Community Infrastructure Levy (CIL) in the creation of liveable London, which requires them to contribute to the provision of affordable housing and other community benefits in exchange for planning permission. This paper provides an analytical review of the proposed planning reform, specifically the replacement of Section 106 and CIL with an Infrastructure Levy (IL).

Introduction: One in the Same-Healthy Habitats & Liveable Cities

All living organisms need healthy and safe habitats to thrive. Humans are no exception. We, like other plants and animals on Earth, depend on adequate sources of food and water, shelter and protection, oxygen along with other abiotic factors, stable and suitable climate conditions, connectivity, and relationships with other living organisms within a broader ecosystem.

The most prevalent example of human habitats? Cities. Humanity relies more than ever upon cities in the pursuit of fabricating safe and healthy places. By

2050, two-thirds of humanity is expected to live in cities according to the United Nations [2018].

Therefore, the making of cities as liveable habitats is of critical importance for the lives of billions of human beings. Akin to healthy and safe habitats, liveable cities are characterized by cultural, social, and economic factors that contribute to the well-being and quality of life of its residents. Liveability factors include, but are not limited to, well-developed and efficient infrastructure; affordable and adequate housing; accessible and high-quality education and healthcare; environmental sustainability; vibrant and inclusive social and cultural opportunities; environments for

economic growth and prosperity; and accessible and safe public life for all [Cities Alliance 2007].

Context: Framework and Actors of Habitat Engineering

In today's western cities, national and local planning frameworks dictate the need for, and requirements of, healthy environments and liveable cities. These aims are often achieved through a joint effort between public and private actors. Guided by national policy aims, local governments and developers collaborate to address urban challenges and improve liveability. These partnerships can

^{*)} Český překlad je uveřejněn na webových stránkách časopisu.

involve collaborating on infrastructure projects, community development initiatives, affordable housing programs, and the revitalization of underutilized areas. By working together, developers, and governments can leverage their respective strengths to create positive urban transformations.

The United Kingdom (UK), and by extension, London relies upon a systematic framework for controlling and regulating development activities to curate healthy habitats. The planning framework and process are governed by national legislation, policies, and guidelines known as the National Planning Policy Framework (NPPF) [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2021]. In London, specific policies and regulations are established by the Greater London Authority (GLA) and individual London boroughs. This process involves a series of steps and consultations to ensure that proposed developments align with national and local planning policies, as well as the needs and aspirations of communities.

UK Planning Framework Policy

The UK planning system follows a planned approach, with national, regional, and local development plans guiding decision-making. The national-level planning policy, such as the NPPF and National Infrastructure Plan, provides a policy framework for local authorities to develop their own Local Development Plans (LDPs) [Barton and Grimwood, 2021]. These plans set out the specific policies and criteria for development within each local area.

The NPPF is a key document that sets out the government's planning policies for England. It provides guidance to local planning authorities, developers, and decision-makers in shaping development and planning decisions. The NPPF outlines the government's objectives for sustainable development, including environmental, cultural, economic, social and considerations [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2021].

In particular, the NPPF focuses on various environmental policies and standards to ensure sustainable development and environmental protection. This includes policies related to biodiversity, climate change, flood risk, waste management, and energy efficiency [Ibid]. The framework promotes the integration of environmental considerations into the planning process and encourages sustainable development practices.

Additionally, the policy provides guidance on heritage and conservation. It includes policies for protecting and preserving historic buildings, conservation areas, and designated landscapes [Ibid]. The framework encourages the consideration of heritage assets in development proposals and supports the maintenance of the built and natural heritage.

The NPPF also includes policies and requirements related to affordable housing provision and community infrastructure. It sets out targets and guidelines for the delivery of affordable homes, the provision of social infrastructure (such as schools and healthcare facilities), and the mitigation of infrastructure impacts arising from new development [Ibid].

Overall, the NPPF offers a cohesive policy framework and sets the broad principles for land use planning and development across the country. It ensures consistency and coherence in planning decisions, while allowing flexibility for local authorities to tailor their policies to their specific areas. The framework guides the preparation of local development plans and informs planning decisions at all levels, aiming to achieve sustainable development and promote the well-being of communities critical to thriving human habitats.

Aside from the NPPF, the national government offers national aims and policies for infrastructure and design. The National Infrastructure Plan delineates the government's priorities and plans for infrastructure development across the country. It identifies key infrastructure projects, such as transport, energy, and digital infrastructure, and provides guidance on their delivery, funding, and coordination [HM Treasury, 2020]. The National Infrastructure Plan ensures that

infrastructure needs align with spatial planning objectives.

In comparison, the National Design Guide provides guidance on achieving high-quality design in new development projects. It outlines the government's expectations for creating well-designed places that are sustainable, inclusive, and visually appealing. The guide emphasizes the importance of context, placemaking, and community engagement in the design process [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2019].

Greater metropolitan and local planning policies are nested under the national aims. In the case of region of Greater London, The London Plan is the strategic planning document for the city prepared by the GLA. It establishes vision and long-term spatial strategy for London's development, focusing on creating a sustainable, inclusive, and vibrant city. It establishes objectives related to housing, transport, economy, environment, culture, social infrastructure, and quality of life [Mayor of London, 2021]. The plan aims to address the city's challenges, such as population growth, housing affordability, transportation congestion, and environmental sustainability [Ibid]. It provides a framework for borough-level planning policies and decisions.

Compatible with the London Plan, each of the 32 London boroughs is responsible for preparing and maintaining a Local Development Plan (LDP). LDPs set out the specific planning policies and proposals for each borough, guiding development decisions at the local level. They define land uses, designations, and development criteria for different areas within the borough [Planning Inspectorate, 2012].

Within this framework, planning applicants may submit their proposals, including plans, drawings, supporting documents, and the necessary fee, to the relevant borough's planning department. The borough planning authority reviews the application, consults with internal and external stakeholders, and assesses the proposal against the London Plan, LDP, and other relevant policies.

In tandem with the London Plan and LDPs, the city also has set up a Cultur-

al Strategy, Energy Assessment, Whole Life Carbon Assessment, Circular Economy Statement, and Urban Greening Factor (UGF). These key documents set out planning policies and deliverables to bolster London's commitment to the cultural, social, and environmental quality of life.

The Cultural Strategy for London encompasses strategies based upon four pillars: Love London; Culture and good growth; Creative Londoner; and World City [Mayor of London, 2018]. These guidelines aim to increase access to culture, including supporting cultural infrastructure and diversity in the arts within London.

The Energy Assessment is the guidance document to achieve net zero-carbon target for all major developments. This document requires all major development to monitor and report energy performance post-construction to ensure developments are aligned with the mayor's net zero-carbon target [London City Hall, 2022].

Whole Life Carbon Assessment offers insight into calculating and reducing the whole life-cycle carbon (WLC) emissions of development, including the carbon emissions resulting from materials, construction, building use, demolition, and disposal. The document outlines how to prepare and submit the WLC assessment [Whole Life-Cycle Carbon Assessments, 2022].

Circular Economy Statement encompasses how to prepare a Circular Economy Statement, as required by the London Plan, to reduce waste and retain the value of resources indefinitely. This policy focuses on the cradle to cradle of development, rather than cradle to grave [Mayor of London, 2020].

The Urban Greening Factor guides development by requiring every major development in London to incorporate urban greening as a fundamental element of site and building design [Mayor of London, 2023]. Therefore, developers are required to calculate their UGF score, based upon quantity and quality of urban greening provided by a development proposal, when submitting their application. UGF metrics includes and weights the importance of the square metre area of semi-natural vegetation, wetlands or open

water, and intensive green roof or vegetation over the structure amongst other factors [Ibid].

UK Planning Process

Planning applications typically go through a four-step process, which may not follow a strict linear process due to the complexity of stakeholders and permissions involved. For the sake of clarity, the process is broken down as follows.

1. Pre-application Stage

Before formally submitting a planning application, developers often engage in pre-application discussions with the local planning authority (LPA). These discussions help clarify the planning policies and requirements applicable to the proposed development, identify potential issues, and address concerns early in the process.

A critical part of the pre-application process is public and stakeholder consultations which help determine which development schemes are optimal. Initial or informal consultations are done prior to planning submission, especially for large scale projects. Public consultation can take various forms, including public meetings, site notices, press advertisements, and online platforms. This stage may be prolonged due to the number of different parties in conversation, as public and stakeholder consultations are of critical importance to the process.

2. Planning Submission

The next step is to submit a planning application to the relevant LPA. The application typically includes detailed plans, drawings, supporting documents, and a fee. The LPA reviews the application to ensure it meets the necessary requirements, and they may request additional information if needed.

3. Assessment and Evaluation

After the application is deemed valid, the LPA initiates a formal public consultation process. This involves notifying

residents, businesses, and stakeholders about the proposed development and providing an opportunity for them to submit comments and objections.

The LPA assesses the planning application based on various factors, including national and local planning policies, environmental considerations, heritage significance, infrastructure requirements, and community feedback. They may also consult with other relevant organizations, such as environmental agencies or transportation authorities, to gather additional information or seek their input.

4. Decision-making

The LPA decides on the planning application based on the assessment and evaluation process. There are three possible outcomes: approval, refusal, or approval with conditions. The decision is typically communicated in writing to the applicant and made publicly available. The decision notice will outline any conditions that must be met if planning permission is granted.

If planning permission is granted, the developer can proceed with the implementation of the development in accordance with the approved plans and any associated conditions. This may involve obtaining further approvals, such as building regulations consent, and complying with any legal obligations, including community infrastructure levies or Section 106 agreements [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2016].

If the planning application is refused or granted with unfavourable conditions, the applicant has the right to appeal the decision. Appeals are usually made to the Planning Inspectorate, an independent government body responsible for resolving planning disputes [Planning Inspectorate, 2012]. The appeal process can involve written representations, informal hearings, or formal inquiries, depending on the complexity and scale of the development.

UK Planning System Comparison

The UK planning system differs from other planning systems by incorporating a high degree of flexibility on a local level under centralized oversight. The planning system operates on a qualitative discretionary basis, where decisions are based on interpretation of critical policies and guidelines. This contrasts a zoning system where land is divided into predefined zones with specific permitted uses and development is allowed as-of-right within those zones, subject to compliance with regulations [Breach, 2020]. In essence, the UK planning system is more descriptive and open to interpretation, unlike the prescriptive zoning planning systems.

The UK planning system operates with centralized oversight by the Planning Inspectorate, an independent body responsible for handling planning appeals and examining the soundness of local development plans [Planning Inspectorate, 2012]. Nearly all appeals are decided by the Inspectors, only a small percentage proposal, which tend to be large and/or contentious proposals are decided by the Secretary of State [Planning Inspectorate, 2023].

Planning Gain

Another unique aspect of the UK Planning Policy is the inclusion of planning obligations to deliver liveable city environments. Planning obligations are between developers and the borough planning authority, which require developers to provide specific community benefits or contribute financially towards community assets like infrastructure improvements or affordable housing. Similarly, projects are considered in the whole, balancing the perceived harm with the greater planning (public) benefits. This allows for the more descriptive UK planning system that is open to interpretation to function and lead to consensus.

Section 106 Planning Gain Examples

Section 106 Agreements allow local planning authorities to secure certain re-

quirements from developers as part of the planning permission process. These legal agreements are authorized by Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 [Legislation.gov.uk, 2010].

The purpose of Section 106 agreements is to mitigate the impact of development on the local area and ensure that the necessary infrastructure and community benefits are provided alongside new development [Ibid]. They enable local authorities to negotiate and secure various obligations and contributions from developers to address the impacts arising from the proposed development. In practice, planning authorities tend to ask what 'benefits' a scheme adds to the local area. The benefits are required to be both robust and significant, especially in terms of cultural strategies, to enable new construction.

Section 106 agreements can cover a range of obligations and requirements that developers are expected to fulfil. The specific requirements for Section 106 agreements can vary depending on local planning policies, scale, and nature of the development. Common examples include affordable housing, infrastructure, public realm and art, environmental mitigation, and mobility aids [Ibid].

Affordable Housing

Developers may be required to provide a certain percentage of affordable housing units within their development, typically for rent or sale at below-market prices. The specific affordable housing provision will depend on local policy and housing need.

Community Facilities and Services

Section 106 agreements may include obligations to provide or contribute towards community facilities and services. This can involve funding or delivering health-care facilities, educational facilities, libraries, sports centres, or other community amenities that are needed to support the local population.

Infrastructure Contributions

Developers may be required to make financial contributions towards the provision or improvement of infrastructure, such as transportation networks, schools, healthcare facilities, open spaces, or community centres. These contributions aim

to address the additional demand generated by the development and ensure that necessary infrastructure is in place to support the local community.

Public Realm Improvements

Section 106 agreements may include obligations for developers to undertake public realm improvements. This can involve enhancing the streetscape, creating, or improving public spaces, installing public art, or contributing to the enhancement of the local environment. These improvements aim to enhance the quality of the built environment and contribute to the overall character and attractiveness of the area.

Environmental Mitigation Measures

Developers may be obligated to implement environmental mitigation measures to address the impact of the development on the natural environment. This can include tracking carbon in operation and during construction, measures to improve energy efficiency, incorporate sustainable design features, manage waste effectively, enhance biodiversity, or mitigate any potential environmental harm caused by the development.

Transport and Access Improvements

Developers may be required to make transportation and access improvements to mitigate the impact of increased traffic and improve connectivity. This can include contributions towards new or improved public transport infrastructure, pedestrian and cycling facilities, or road upgrades to enhance accessibility and reduce congestion.

Section 106 Agreement Development Examples

Section 106 agreements may be required for a wide range of developments, especially those that have significant impacts on the local area. The types of developments that typically require Section 106 agreements in the UK include large-scale residential, commercial and offices, retail, mixed-use, regeneration developments including large infrastructure and redevelopment projects [Ibid].

Large-Scale Residential Developments

Major residential developments, such as

housing estates or apartment complexes, often trigger the need for Section 106 agreements. This is particularly true when the development involves a significant number of units or is in an area with a high demand for affordable housing.

Commercial and Office Developments

Large-scale commercial and office developments, including retail centres, business parks, or office complexes, may require Section 106 agreements. These agreements can address the additional infrastructure and community needs generated by such developments, including transportation improvements or contributions to local amenities.

Retail and Leisure Developments

Large-scale retail and leisure developments, such as shopping centres, entertainment complexes, or leisure facilities, may require Section 106 agreements. The agreements can address transportation impacts, public spaces, or contributions to local infrastructure and services associated with the development.

Mixed-Use Developments

Mixed-use developments that combine residential, commercial, and other uses often necessitate Section 106 agreements. These agreements can help ensure the provision of affordable housing, infrastructure upgrades, public spaces, and other community benefits associated with the mixed-use development.

Regeneration and Redevelopment Projects

Regeneration projects or the redevelopment of existing sites can trigger the need for Section 106 agreements. These agreements may be used to secure affordable housing, public realm enhancements, infrastructure improvements, or other community benefits associated with the regeneration or redevelopment.

Large Infrastructure Projects

Major infrastructure projects, such as transportation schemes, utilities, or energy developments, often require Section 106 agreements. These agreements may include provisions for transportation improvements, environmental mitigation measures, or contributions toward community facilities impacted by the infrastructure development.

Section 106 Negotiation and Enforcement

Section 106 agreements are negotiated between the developer and the local planning authority. The specific obligations and contributions are typically determined through discussions during the planning application process. Once agreed upon, the Section 106 agreement is drafted, and both parties must give their formal consent before it is finalized. The agreement becomes a legally binding document associated with the planning permission [Planning Advisory Services, 2023]. In the case of large developments, developers do not have planning consent until Section 106 is signed.

Local planning authorities are responsible for monitoring compliance with Section 106 agreements. They ensure that developers fulfil their obligations as specified in the agreement, local council may take enforcement action if obligations are not met. Monitoring can include site inspections, reviewing progress reports submitted by the developer, financial audits, and gathering evidence to ensure that the agreed obligations are being met or other forms of verification [Ibid].

Developers are often required to submit reports or documentation to the local planning authority at specified intervals, providing updates on the status of the obligations. This can include information on affordable housing delivery, infrastructure contributions, or other agreed-upon requirements [Ibid].

In cases where financial contributions are part of the Section 106 obligations, the local planning authority may conduct financial audits to ensure that the developer has made the required payments. This helps ensure that the necessary funds are available for implementing the agreed-upon infrastructure or community benefits.

If a developer fails to meet their Section 106 obligations, the local planning authority has several legal measures available for enforcement. These can include issuing warning letters, enforcement notices, or stop notices, depending on the severity of the breach [Ibid]. Local planning authorities can also seek financial penalties or damages from developers who have

not fulfilled their Section 106 obligations [Ibid]. This can involve taking legal action to recover the owed amount.

In case of disputes or disagreements between the developer and the local planning authority regarding the Section 106 obligations, there are mechanisms for dispute resolution, such as negotiation, mediation, or, if necessary, legal proceedings.

In extreme cases of non-compliance, the local planning authority may consider modifying or revoking the planning permission associated with the development [Ibid]. This can result in significant consequences for the developer and potentially halt or alter the progress of the development.

Community Infrastructure Levy (CIL)

An equally important policy instrument is the Community Infrastructure Levy (CIL) which is a planning charge levied on new developments to fund infrastructure projects and community facilities. It was introduced in 2010 to provide a more consistent and transparent approach to developer contributions [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2023].

The primary purpose of the CIL is to ensure that new developments contribute financially towards the infrastructure needed to support the increased demand generated by the development. This can include funding for schools, transportation, healthcare facilities, parks, and other community infrastructure projects [Ibid].

The CIL is implemented and collected by local planning authorities, such as district or borough councils, county councils, or unitary authorities. Each charging authority has the discretion to set its own CIL rates within the parameters outlined by national regulations.

The CIL is typically calculated based on the size and type of development [Ibid]. It is usually charged per square metre of new floor space created by the development, although other factors such as land value and location may also be considered [Ibid]. The rates can vary depending on the charging authority and the area in which the development is taking place.

Certain types of development may be exempt from or eligible for relief from the CIL. For example, self-build housing, affordable housing, charitable developments, and some types of residential extensions may be eligible for relief or reduced rates [Ibid]. The specific exemptions and relief policies can vary between different local authorities.

The funds collected through the CIL are intended to be used for infrastructure projects and community facilities that directly support the development and the local area. Local authorities are required to have a CIL spending strategy in place, outlining how the funds will be allocated and prioritized. This strategy should involve consultation with the community and stakeholders to ensure transparency and alignment with local needs.

Local authorities are required to report on the collection and spending of CIL funds annually. This helps to ensure transparency and accountability in the use of the contributions received from developers. The reports provide information on the amount of CIL collected, the projects funded, and any unspent balances.

UK Planning Reform

The UK government announced a series of proposed planning reforms in 2020 with the aim of simplifying and modernizing the planning system to accelerate the delivery of new homes, stimulate economic growth, and address housing affordability [Barton et al., 2020]. Specific details evolve daily, but the key themes and objectives of the reform include, but are not limited to, zoning, digitization, infrastructure funding, streamlining process, and community engagement [Ibid].

Specifically, within the reform, the central UK government proposed changes to developer contributions for infrastructure funding. This included the replacement of the existing system of Section 106 agreements and the Community Infrastructure Levy (CIL) with a new Infrastructure Levy (IL) [Ibid]. The aim was to simplify and standardize developer contributions, providing more consistency and transparency across different areas.

Overall, the 2020 planning reform proposals aimed to speed up the planning process by streamlining decision-making and reducing bureaucracy. This included shortening the timeframes for planning applications and appeals, promoting greater use of digital technology for faster and more efficient processing, and increasing the role of technology in decision-making.

Reforms: Section 106 & CIL to IL

The planning reform is designed to streamline the planning process throughout the UK, to enhance the liveability of its cities, such as by developing more community approved and desperately needed housing and urban infrastructure. However, London councils have been wary of the policies, particularly the introduction of the IL.

To understand the critiques leveraged at the introduction of the IL, it is important to note the designated uses of CIL and Section 106 in an urban context. These two mechanisms provide an avenue for councils to receive contributions from developers. However, there are key differences in terms of the scale and scope of contributions. CIL is used in practice by councils to deliver community-wide infrastructure, not restricted to the spatial context of the development in question during the planning process. The dynamic rate of CIL, proportional to square meters of development and varying rates within boroughs, provides councils the flexibility to redistribute funds to areas and communities in need of infrastructure. In comparison, Section 106 is a funding mechanism that is site specific, as it is bound to be used on site or within the proposed development. Section 106 is a tool apt at enhancing site specific placemaking and amenities.

CIL and Section 106, therefore have two different and specific functions as policy tools. CIL is a policy tool to provide for general community infrastructure needs. Section 106 is a policy tool to enhance the site and community impacted by development. However, IL conflates two different coin-purses by combining these two distinct planning needs and funding mechanisms of communities under a single levy.

Unlike the negotiated community amenities provided by Section 106 based upon number of units, or the lump sum of money CIL rates raise based upon the number of square metres, IL is based upon the value of development. Unlike the more tangible metrics of existing planning aid, the estimated value of development hinges upon viability and land value of the development.

To account for the potential difference in value of a scheme calculated during pre- and post-development, IL permits the developer to pay the levy at the end of development process. The current premise of IL begins with a provisional estimate of the value of the development, based upon square metre of floor space. During the development process, councils are expected to borrow from national treasury lending services known as the Public Works Loan Board (PWLb) [Ibid]. Near the end of the development process, but before occupancy, the developer is required to make a payment based upon the provisional value of the development. This fee is based on both the initial estimate and up to date information regarding the development's value. After occupation, there is a final payment between the developer and council to settle the difference between the provisional value and real price of the development and account for the actual increase in services. This final payment provides an avenue for councils to adequately cover the real cost of services related to the new development [Ibid].

A hypothetical example of this process in action may unfold as such: a new housing scheme is proposed. Initially, the residential development is determined to have a provisional value of £1 million pounds. Based upon the square metre of the floor space and anticipated rise in services, the developer is expected to pay the council £400,000 in development fees at the end of development process. The Council will borrow at least £400,000 from the PWLB to provide services required for a liveable city. Near the end of the process and before occupancy, the originally £1 million-pound residential development is now worth £1.2 million-pounds. Therefore, the developer is expected to pay the council £600,000 pounds to invest in services and infrastructure in the

borough. Post occupancy, the residential development is valued and sold for £2-million pounds. Therefore, the developer will settle the balance and pay an extra £200,000, for a grand total of £800,000 paid to the council to make up for the actual service cost.

This chronological order places the onerous of debt onto councils by allowing developers to pay their share of fees near the end of the planning process. In doing so, councils are expected to borrow against other levy revenues to provide local services and infrastructure improvements. Due to the risk-averse and underfunded nature of councils, it is likely local planning bodies will opt to not borrow or spend in advance to avoid over borrowing leading to an overall reduction in infrastructure spending.

The IL is anticipated to increase gain and provide a non-negotiable planning process, and therefore is worth implementing despite the uncertainty within councils about the practical administration of IL. Preliminary research supports the assertion that IL will increase revenues for greenfields but not for brownfields, in which there are existing buildings and/or soil remediation required on site [Whitehead, 2020]. In the London context, the difference in the IL's ability to fund services on greenfields and brownfields is significant, given the existing development in the city [Ibid]. Equally important to London is the claim to eliminate negotiations during the planning process. This is unlikely due to the complexity and challenges of sites within the city. Given the scale and scope of London, it is likely that developers and planners will continue to negotiate to achieve their aims.

Critiques are also lodged at implementing the IL when the current planning gain policy tools are wildly used and understood, especially within London boroughs. Councils are trained and equipped to use Section 106 and CIL to get policy compliance for important community needs, like affordable housing. Not only is there uncertainty about implementing a new levy to replace existing effective policy tools, but there are questions regarding the difference between a value-based and unit/square metre approach. Both approaches are

based upon the gap between the developer's profit and the council planning fees, therefore the new policy may be redundant. Hence, there is overarching concern about the implementation of evaluations and administrative changes, given the policy sets out to accomplish the same objective.

These concerns may be addressed given the IL policy is currently undergoing consultation, with councils expressing their support and concern about the policy to the national government. As it stands, the concerns and critiques have not been adequately reflected in changes to the bill. However, it is expected that questions regarding the administering of IL, such as the details of provisional evaluation, thresholds for services and debt ratios, and level of permitted local flexibility designated by the IL will be answered at a later stage.

State of UK Planning Reform

Since the introduction of the "once-in-a-generation" planning reform in August 2020, known as the Planning for the Future, has gone through several iterations.

Rumblings of the planning reform began in June of 2020 when then, Prime Minister, Boris Johnson, commented on house building delays and argued that Britain would "build better and build greener but we will also build faster" [Planning for the Future, 2020]. The white paper Planning for the Future was subsequently published and promoted early consultation with local communities, protection of green space, "zero carbon ready" homes, quicker construction of housing, and establishing a clearer, rules-based planning system to fast-track development [Ibid]. The Housing Ministry aimed to prioritize quality, design, and the environment in the context of pandemic economic recovery. The proposed reforms received mixed reactions, with support from the house building industry and criticism from planning and conservation stakeholders [Ibid].

Following the whitepaper's release, the national government launched a consultation on the current planning system. The

consultation focused on gathering feedback on delivering first homes, developer contributions, and calculating housing need concluded in October 2020. In response to the consultation, the national Government amended the whitepaper in December 2020, including reviewing the housing need calculation strategy.

The following February, the Levelling Up whitepaper was published and contained a significant number of proposals related to planning. The document supported the IL, brownfield development, and design, but downplayed the public's ability to comment on new development – thus conflicting the previous planning initiatives. Similarly, the whitepaper removed any mention to the zoning proposals set out by the initial planning reform in favor of keeping the plan-led system.

The document was closely followed by the Levelling Up and Regeneration Bill, which contained a mix of the less controversial policies introduced by the previous whitepapers. The bill touched on national housing targets, brownfield developments, the proposed IL, among other development related topics.

As of Summer 2023, the Levelling Up and Regeneration Bill has passed the House of Commons and is currently in the report stage in the House of Lords [Levelling-up and Regeneration Bill, 2021]. If the bill is passed by the House of Lords, it will enter the final stages for consideration of amendments and then sent to the acting monarch for Royal Assent. Meanwhile, consultations for the planning reform continue and the initial stages of the NPPF consultation begin.

Akin to the political turmoil the UK national government has faced in recent years, the planning reforms have gone through continued scrutiny and appraisal. However, the clear need for livable cities and towns remains a common thread throughout this process.

Making of Liveable Places

As the planning form debate shows, the making of liveable cities is often fraught with policy challenges, particularly when

there are multiple levels and degrees of legislation. The making of liveable cities is first a policy, second a tangible challenge to conjure.

Therefore, Section 106 and Community Infrastructure Levy (CIL) play critical roles in the creation of liveable London. These policy tools provide a path for planners and local council to incentivise developers to meet the needs of a healthy habitat. The planning gains, such as but not limited to affordable housing, health-care and educational facilities, community centres, green spaces, biodiversity, and pedestrian and cycle facilities, realize the liveability factors of urban spaces.

Given Section 106 and CIL are under review with the introduction of IL, it is important now more than ever to understand the gravity and importance of the policy in creating liveable conditions for all. We do so in this article by synthesizing the aims and critiques of IL in comparison to existing planning gain policy.

To summarize, Section 106 and CIL require developers to contribute to the provision of community benefits and infrastructure improvements in exchange for planning permission. This process requires negotiation and a high level of local oversight. Planning reforms introduced in 2020 combine Section 106 and CIL under one levy known as IL. This policy intervention aims to streamline the planning process and make the planning process more financially viable for developers by placing the financial risk on councils. As detailed above, there are several critiques and concerns regarding the chronological order and implementation of the IL policy, given the effective use of Section 106 and CIL. As this article demonstrates, especially in the UK, local, occasional regional, and national policy bodies must negotiate conflicting aims and policy methods to produce liveable cities.

Looking forward, as habitat engineers, humans have a responsibility to engage in effective and viable policies to create both healthy habitats and liveable cities. The process to get to liveable cities has immense value as it enhances quality of life, stimulates economic growth, promotes environmental sustainability, fos-

ters social inclusion, prioritizes health and well-being, and cultivates cultural vibrancy. By focusing on these aspects, cities can create harmonious, thriving environments that cater to the needs and aspirations of their residents.

Especially in the anticipated urban boom of the next 30 years, the way we dictate policy, plan, and collectively decide how to ensure and grow liveable areas in the UK and beyond is of the utmost importance.

Bibliography:

- Barton, Cassie, et al. "Planning for the Future: Planning Policy Changes in England in 2020 and Future Reforms." *Commonslibrary.parliament.uk*, 10 Oct. 2020, commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8981/. Accessed 6 June 2023.
- Barton, Cassie, and Gabrielle Garton Grimwood. "What next for Planning in England? The National Planning Policy Framework." *Commonslibrary.parliament.uk*, 13 Apr. 2021, commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8260/. Accessed 6 June 2023.
- Breach, Anthony. "Planning Reform: How Does Zoning Work in Other Countries?" *Centre for Cities*, Centre for Cities, 29 July 2020, www.centreforcities.org/blog/planning-reform-how-does-zoning-work-in-other-countries/. Accessed 6 June 2023.
- Cities Alliance. "Liveable Cities the Benefits of Urban Environmental Planning." United Nations Environment Programme (UNEP), 2007.
- HM Treasury. "National Infrastructure Strategy." *GOV.UK*, Crown, 25 Nov. 2020, www.gov.uk/government/publications/national-infrastructure-strategy.
- legislation.gov.uk. "Town and Country Planning Act 1990." *Legislation.gov.uk*, UK Parliament, 2010, www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/106.
- "Levelling-up and Regeneration Bill – UK Parliament." *Bills.parliament.uk*, Crown, 2023, bills.parliament.uk/.
- London City Hall. "Energy Planning Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Crown, 15 Winter 2022, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/planning-applications-and-decisions/pre-planning-application-meeting-service/energy-planning-guidance.
- Mark, Joshua. "Uruk." *World History Encyclopedia*, World History Encyclopedia, 28 Apr. 2011, www.worldhistory.org/uruk/. Accessed 6 June 2023.
- Mayor of London. "Circular Economy Statement Guidance." *GLA*, Crown, Sept. 2020, www.london.gov.uk/publications/circular-economy-statement-guidance. Accessed 12 June 2023.
- Mayor of London. "Culture Strategy for London | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, Dec. 2018, www.london.gov.uk/take-part/culture-strategy-london.
- . "The London Plan | LGOV." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, 2021, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/london-plan. Accessed 6 June 2023.

---. "Planning for the Future: Planning Policy Changes in England in 2020 and Future Reforms." *Commonslibrary.parliament.uk*, 10 Oct. 2020, commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8981/.

---. "Urban Greening Factor (UGF) Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, 2 Feb. 2023, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance/urban-greening-factor-ugf-guidance#what-is-the-ugf-london-plan-guidance-143895-title. Accessed 6 June 2023.

---. "Whole Life-Cycle Carbon Assessments Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Crown, Mar. 2022, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance/whole-life-cycle-carbon-assessments-guidance#:~:text=Whole%20Life%2DCycle%20Carbon%20(WLC. Accessed 12 June 2023.

Ministry of Housing, Communities & Local Government. "Community Infrastructure Levy." *GOV.UK*, Crown, 4 Jan. 2023, www.gov.uk/guidance/community-infrastructure-levy#:~:text=The%20Community%20Infrastructure%20Levy%20(the.

---. "National Design Guide." *GOV.UK*, Crown, 1 Oct. 2019, www.gov.uk/government/publications/national-design-guide.

---. "National Planning Policy Framework." *GOV.UK*, Crown, 20 July 2021, www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2. Accessed 6 June 2023.

---. "Planning Obligations." *GOV.UK*, Crown, 18 May 2016, www.gov.uk/guidance/planning-obligations.

Nations, United. "Around 2.5 Billion More People Will Be Living in Cities by 2050, Projects New UN Report." *United Nations*, United Nations, 16 May 2018, www.un.org/en/desa/around-25-billion-more-people-will-be-living-cities-2050-projects-new-un-report#:~:text=By%202050%2C%20two%20out%20of. Accessed 6 June 2023.

Planning Advisory Services. "Archived – S106 Obligations Overview." *Www.local.gov.uk*, Local Government Association, www.local.gov.uk/pas/topics/delivery/delivery-archive/developer-contributions-cil-s106-archived-pages/archived-s106. Accessed 2023.

Planning Inspectorate. "Guide to Taking Part in Planning and Listed Building Consent Appeals Proceeding by an Inquiry." *GOV.UK*, Crown, 26 Summer 2023, www.gov.uk/government/publications/planning-appeals-dealt-with-by-an-inquiry-taking-part/guide-to-taking-part-in-planning-and-listed-building-consent-appeals-proceeding-by-an-inquiry. Accessed 12 June 2023.

Planning Inspectorate. "Local Plans." *GOV.UK*, Crown, 1 Jan. 2012, www.gov.uk/guidance/local-plans. Accessed 6 June 2023.

Whitehead, Christine. "Changes to the Current Planning System: Some Key Findings from LSE London First Roundtable." *LSE London*, LSE, 14 Oct. 2020, blogs.lse.ac.uk/lse-london/changes-to-the-current-planning-system-some-key-findings-from-lse-london-first-roundtable/. Accessed 6 June 2023.

Savannah Willits, MSC
PLP LABS

Budování zdravých sídel: plánování Londýna vhodného pro život profituje z vyjednávání při vydávání územního rozhodnutí, Savannah Willits

Jak využít politik a nástrojů územního plánování k vytváření měst vhodných pro život? Tento článek zkoumá roli § 106 (zákon o plánování) a poplatku na rozvoj veřejné infrastruktury (Community Infrastructure Levy – CIL) při utváření Londýna vhodného pro život. Tyto předpisy požadují, aby žadatelé o vydání územního rozhodnutí přispívali na zajištění dostupného bydlení a dalších veřejně prospěšných zařízení. Text analyzuje navrhovanou reformu v oblasti územního plánování, v jejímž rámci by měl být § 106 a CIL nahrazen příspěvkem na infrastrukturu (Infrastructure Levy – IL).

JAK ŘEŠIT OBČANSKÉ VYBAVENÍ VYVOLANÉ BYTOVOU VÝSTAVBOU?

Martin Tunka

Rozvojem obce není jen růst počtu jejich obyvatel, v souvislosti s ním je nutné zajistit i odpovídající rozvoj občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury. Článek na příkladu základních škol ilustruje povahu a souvislosti tématu, jehož řešení je také úkolem územního plánování. Rozvoj občanského vybavení a kvalita služeb, které poskytuje, zvyšuje atraktivnost a návratnost investic soukromého sektoru do nové výstavby. Vyjednat s investory jejich spolupráci na rozvoji občanského vybavení je zejména pro malé obce problematické. Podmínky pro adaptaci občanského vybavení na přírůstek obyvatel nelze v řadě případů zajistit pouze územním plánem jedné obce.

Moto: *Soukromé investice patří k hybným silám sociálního a tedy i územního rozvoje.¹⁾*

Občanské vybavení – služba obecného zájmu

Veřejné infrastruktury v územním plánování a požadavků na její řešení je věnována řada ustanovení nyní účinného stavebního zákona²⁾ i stavebního zákona, který jej nahradí.³⁾ V některých formulacích se znění zákona sice liší, podstata ale zůstává stejná – veřejná infrastruktura zahrnuje i občanské vybavení „(...) kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní

služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“.⁴⁾ Rozhodující je, že vyjmenované druhy občanského vybavení poskytují veřejnosti služby, za které zodpovídá veřejná správa, jsou proto označovány jako „občanské vybavení ve veřejném zájmu“ nebo „občanské vybavení veřejné infrastruktury“ (dále též „OVVI“). Na rozdíl od něj je na základě nabídky a požadavků zřizováno a provozováno z financí soukromých subjektů komerční občanské vybavení, typickým příkladem jsou např. obchodní zařízení, restaurace, výrobní služby, opravy, servis apod.

Ve stavebním zákoně vyjmenované druhy občanského vybavení veřejné infrastruktury poskytují služby obecného zájmu,⁵⁾ které jsou zpravidla regulovány státem, krajem nebo obcemi. Orgány veřejné moci mohou tyto služby poskytovat samy nebo jejich poskytování svěřit veřejným nebo soukromým subjektům. S těmito službami je spojena povinnost poskytovat je na celém území státu za přijatelnou cenu a za podobných kvalitativních podmínek, bez ohledu na ziskovost jednotlivých operací.

1) Viz CEMAT – Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje, HANOVER 2000, kap. III. Specifická role soukromého sektoru v územním plánování, odst. 23.

2) Viz zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

3) Viz zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

4) Dle zákona č. 183/2006 Sb. jsou pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu, dle zákona č. 283/2021 Sb., sloužící pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury veřejné potřebě.

5) Viz např. KOM (2011) 900 v konečném znění, Brusel 20. 12. 2011; „*Služby obecného zájmu* jsou služby, jež orgány veřejné správy členských států považují za obecný zájem a které tedy podléhají zvláštním závazkům veřejné služby. Pojem zahrnuje jak hospodářské činnosti (viz níže definice služeb obecného hospodářského zájmu), tak nehmotné služby. (...) *Služby obecného hospodářského zájmu* jsou hospodářské činnosti, jež přinášejí výsledky v celkovém veřejném zájmu a jež by na trhu nebyly bez veřejného zásahu vykonávány (nebo by byly vykonávány za odlišných podmínek, pokud jde o kvalitu, bezpečnost, dostupnost, rovné zacházení či univerzální přístup)(...).

Při řešení podmínek rozvoje a dostupnosti zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury je nezastupitelná úloha krajů a obcí. Do samostatné působnosti obcí patří dle zákona o obcích⁶⁾ mj.:

- péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem;
- péče o vytváření podmínek pro rozvoj „(...) sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“

Kraj např. v zásadách územního rozvoje stanovuje požadavky „na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury“.⁷⁾ Obec v územních plánech stanovují koncepci veřejné infrastruktury,⁸⁾ zadání územního plánu má obsahovat požadavky mj. s ohledem na vztah obce k sídelní struktuře a na základě dostupnosti veřejné infrastruktury⁹⁾ např. škol, sociální péče, zdravotnictví, správních úřadů v okolních obcích.

Tato právní úprava, platná od 1. 1. 2007, byla reakcí na období let 1989 až 2006, kdy „řešení“ občanského vybavení veřejné infrastruktury byla v územních plánech někdy značně problematická a jejich důsledky dosud způsobují některým obcím potíže. Důvodem bylo i to, že stavební zákon č. 50/1976 Sb., platný do 31. 12. 2006, byl v požadavcích na řešení občanského vybavení stručný, spolu s ním se totiž do roku 1990 závazně uplatňovaly tzv. technicko-hospodářské ukazatele (THU) o kapacitách základní a vyšší občanské vybavenosti. Po roce 1989 v podmínkách tržního hospodářství ztratily THU účel.

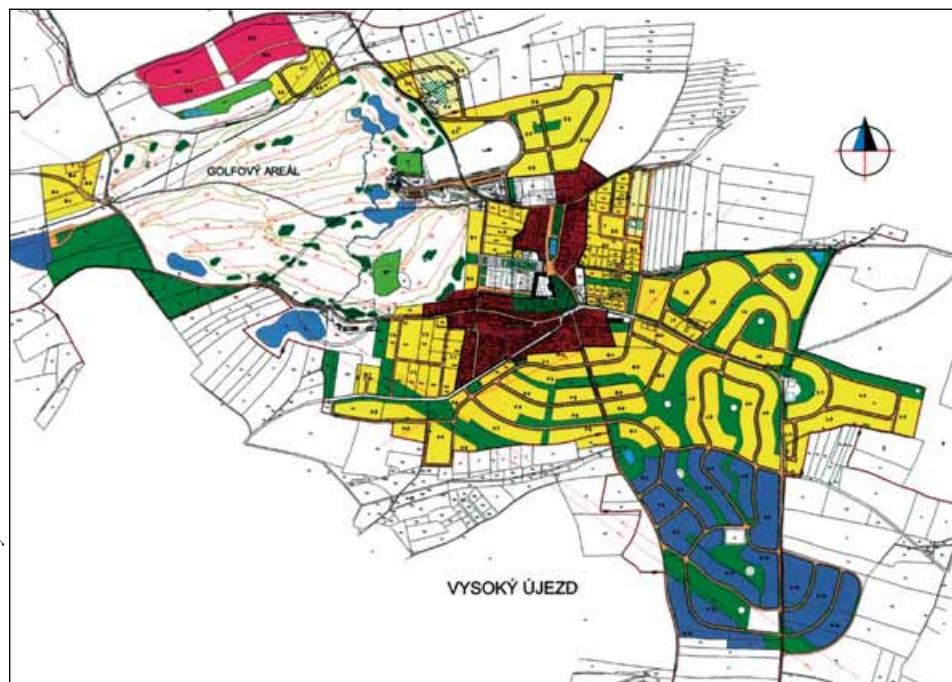
Příklady problémů se základními školami

Příklad 1 – „Řešení nedostatku míst ve školách“ – v reportáži v Událostech ČT1 dne 13. 5. 2023 mj. zazněl příklad územního plánu obce Vysoký Újezd z roku 2004 s developerským projektem (viz

obr. níže). Starostka obce uvedla, že dle územního plánu se zastavěná plocha obce za 20 let zvětšila zhruba 4,5krát. V důsledku toho přibýlo i obyvatel. Zlomový rok byl 2018. Obec na to není připravená, zoufale potřebují novou základní školu, nemají ale na ni kvůli zástavbě místo ani peníze. Dle náměstkyně ministra školství: „(...) potřebujeme v návaznosti na kompetence obcí při územním rozvoji řešit kompetence pro kapacity škol. Když jedna obec si napovoluje další rozvojové kapacity, tak jestli k tomu je ta doprovodná infrastruktura.“ Dle radního pro vzdělávání Středočeského kraje, Mgr. M. Váchy, „konečně po třiceti letech bychom si měli říct, jakým způsobem má být financovaná veřejná infrastruktura, která je vyvolaná bytovou výstavbou.“ Problém bude řešit mezirezortní skupina.

Pozn.: Pořizovatelem územního plánu obce Vysoký Újezd u Berouna byl obecní úřad, ÚP nabyl účinnosti v dubnu 2005, pořizován byl dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Viz též <https://www.vysoky-ujezd-urad.cz/uzemni-planovani-a-vystavba/ms-6321/p1=6321>. Obec se vzdala pokusu o vyhlášení stavební uzávěry v roce 2020. Zajímavé je podívat se na web,¹⁰⁾ který o projektu informuje. Pod heslem „infrastruktura v obci“ jsou zde zmiňovány pouze rozvod vody a kanalizace, o výstavbě občanského vybavení souvisejícího s novou výstavbou zde není ani slovo.

Případ obce Vysoký Újezd není ojedinělý. Obdobné přístupy k řešení občanského vybavení jsou i v územních plánech, vydaných také po 1. 1. 2007, kdy nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. Ilustrativní je územní plán města s dlouhodobě stabilním počtem cca 4 900 obyvatel ležícího mimo rozvojovou oblast/osu.¹¹⁾ Město vy-



Zdroj: https://www.vysoky-ujezd-urad.cz/assets/File.aspx?id_org=18844&id_dokumenty=95948

6) Viz zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ust. § 2 a § 35(2).

7) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, příl. č. 4, I. odst. 1 písm. h).

8) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, příl. č. 7, I. odst. 1 písm. d).

9) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, příl. č. 6, písm. a), bod 1.

10) Viz <https://www.vysokyujezduprahy.cz/o-projektu>.

11) Rozvojové oblasti a osy vymezují vláda v politice územního rozvoje a kraje v zásadách územního rozvoje.

dalo v roce 2017 nový územní plán se zastavitelnými plochami pro dalších cca 4 100 obyvatel. Pro téměř dvojnásobný počet obyvatel nemohou zjevně postačovat stávající kapacity občanského vybavení veřejné infrastruktury, v územním plánu nejsou pro ně určeny žádné nové plochy.

Příklad 2 – „Spádová turistika“ – téma nedávno opakovaně zmiňované a komentované ve veřejných médiích. Zajímavý je rozhovor v internetovém deníku Echo24.cz „Spádová turistika ze škol jen tak nezmi- zí. Rodiče proti Praze 6 bohužel uspějí“ s pražským radním pro školství Antonínem Klecandou¹²⁾ (citace):

„V nějakém kratším horizontu se tedy musí rodiče smířit s tím, že spádová turistika žádné plošné řešení mít nebude. Zkoumáme ještě možnosti nakoupení nějakých budov pro školy, což by bylo rychlejší než výstavba. Totiž 90 % spádové turistiky nepramení z toho, že by si rodiče vybírali lepší školu. Je to proto, že doopravdy vůbec žádnou školu nemají. Ve středních Čechách vypověděly velké obce i města spádovost některým menším obcím a ty, i když se snaží, žádnou spádovou školu neseženou. Je plno úplně všude. Vznik spádové turistiky je přesně o tom, že když někdo žije v Křenicích či Babicích, kde žádná spádová škola není,

rodiče jdou a přihlásí dítě v lepším případě k někomu známému, v horším případě přes nějakou agenturu, která na potřebnou dobu trvalé bydliště zajistí.

Souvisí to tedy s tím, že se stavělo bydlení, ale na školy se zapomnělo?

Ono to nemá moc systémové řešení. Když se vezme třeba Jesenice, která zdvojnásobila počet obyvatel, a pokud se nepletu, pořád nemá či léta neměla spádovou školu, i když vybere poplatek od developerů na výstavbu školy, nestací to. Škola dnes stojí půl miliardy, ještě před několika lety to bylo třeba 250, 300 milionů. Většina městských částí i hodně obcí má školy vypojektované, má platné stavební povolení, které léta prodlužuje, ale nikdy nesehnaly finance. A pokud nakonec finance seženou, ceny už jsou někde jinde. Třeba Říčany sehnaly část financí na novou školu, soutěžily a ta cena byla o nějakých 200 milionů vyšší, než předpokládaly.“¹³⁾ (konec citace).

Pozn.: povinností každé obce je umožnit povinnou školní docházku, děti mají nárok na přijetí do příslušné spádové školy.¹⁴⁾

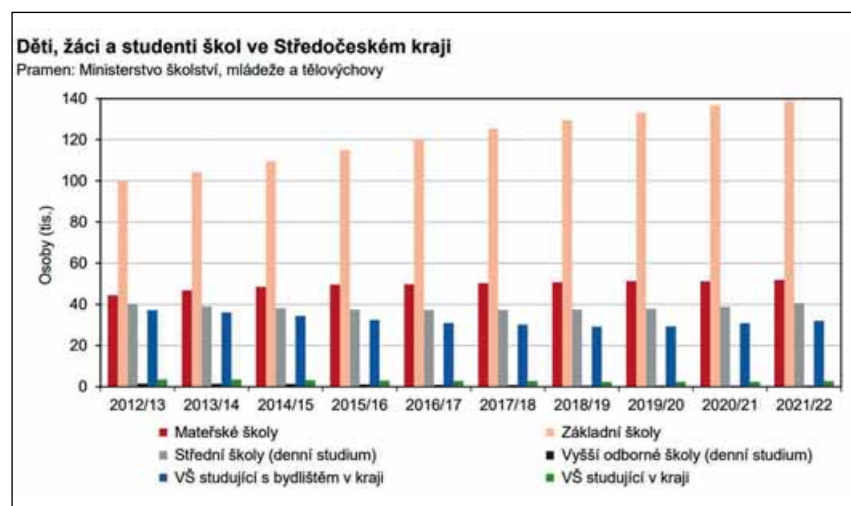
V období let 2001 až 2021 přibýlo na území Středočeského kraje 276 tisíc obyvatel,¹⁵⁾ pochopitelně ne proto, že by se

prudce zvedla porodnost v jeho území. Pouze pro představu, dle dostupných údajů¹⁶⁾ tento přírůstek obyvatel představuje 25 000 žáků základních škol (viz též graf)¹⁷⁾. Při průměrné velikosti školy 227 žáků se teoreticky jedná o 110 škol, jejichž kapacita by se měla „přesunout“ za školáky v místě jejich nového bydliště. Tyto údaje jsou pouze ilustrativní konstrukcí, běžně se řeší dostupnost škol již zmiňovanou spádovou turistikou.

Koordinace výstavby bydlení a občanského vybavení

Je zřejmé, že problémy občanského vybavení vyvolané novou bytovou výstavbou na území jedné obce nelze „zvládnout“ pouze jejím územním plánem. Důležitá je koordinace územně plánovací činnosti krajem, její řešení v souvislostech rozvoje sídelní struktury. Jedná se o poměrně nový úkol územního plánování od roku 2007. Do stávajících územních plánů, jejichž účinnost se neustále prodlužuje, se promítá dosti obtížně.

Potřeby a požadavky obyvatel nové výstavby, kterou obce umožňují vymezením zastavitelných ploch, ale také zvyšováním intenzity využití dosud zastavěného území, je obtížné řešit následně. Nodostatky kapacit občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou pro obce problémem i několik volebních období. Ne vždy jsou pro zvětšení kapacit stávající základní školy vhodné pozemky v jejím sousedství. Vznikají např. nákladné rekonstrukce školy bez možnosti zvětšit jejich pozemek pro potřeby zvýšeného počtu žáků, dochází k „rozptýlení“ nových školních staveb na pozemcích, které obec vlastní. To pak znamená každodenní přesun dětí na hřiště, do školní jídelny, do jiné učebny. Zelený je strom života, šedivá je teorie územního plánování.



12) Viz <https://echo24.cz/a/HWh4d/zpravy-domaci-spádova-turistika-zakladni-skoly-kapacity-praha-6>.

13) Viz <https://www.echo24.cz/a/HWh4d/zpravy-domaci-spádova-turistika-zakladni-skoly-kapacity-praha-6>.

14) Termín „školský obvod spádové školy“ viz zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 36 odst. 5 a ust. § 178 odst. 2, viz též https://cs.wikipedia.org/wiki/Sp%C3%A1dov%C3%A1_%C5%A1kola.

15) Viz článek KREJČÍKOVÁ, H. Koordinace vybraných vztahů Středočeského kraje a Hl. m. Prahy. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. XXV, č. 6/2022.

16) Viz např. <https://www.statistikaamy.cz/2021/09/21/zakladni-prehled-o-zakladnich-skolach>, <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/ceske-skoly-v-cislech>; <https://eurydice.eacea.ec.europa.eu/cs/national-education-systems/czech-republic/organizace-zakladniho-vzdelavani>.

17) Viz <https://www.czso.cz/csu/xs/skolstvi-ve-stredoceskem-kraji-ve-skolnim-roce-20212022>.

Obrazně řečeno, výstavba zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury „dohání“ již realizovanou bytovou výstavbu. Nutno dodat, že se nejedná o zádrhel posledních 34 let. Problém následné dostavby potřebného občanského vybavení existoval také před rokem 1990 navzdory tomu, že se uplatňovaly závazné ukazatele o kapacitách občanského vybavení pro tzv. komplexní bytovou výstavbu, jejímž jediným a výhradním investorem byl v podmínkách tzv. centrálně řízeného hospodářství stát.¹⁸⁾ I tento investor, který byty neprodával, ale přiděloval, šetřil na občanském vybavení a měl s ním problémy.

Jak by se mohl soukromý sektor podílet na výstavbě občanského vybavení?

Každý podnikatel ve výstavbě, který nabízí zboží na realitním trhu (někdy označovaný jako developer) se snaží minimalizovat náklady a maximalizovat zisky,¹⁹⁾ má zájem nabízet takové zboží, které se úspěšně prodá. Reaguje na poptávku po nejlevnějším zboží – ať je to byt nebo stavební pozemek pro rodinný dům. Praxe ukazuje, že po čase se veřejné správě obvykle nějak podaří novou výstavbu „dovybavit“ potřebnými stavbami občanského vybavení veřejné infrastruktury. Skutečností je, že se tak vždy děje na náklady veřejných rozpočtů, tedy z daní všech.

V těchto souvislostech je na místě téma, jak by se na výstavbě veřejné infrastruktury měli podílet také ti, kteří ji zjevně vyvolali a kteří z ní mají prospěch. Stejně tak je vhodné dodat, že tuto výstavbu umožňují obce svými územními plány vymezením zastavitelných ploch, na ty ovšem nemají vlastníci pozemků právní nárok. Nejsou zřejmě rozumné důvody, proč by se jednání obcí s developery měla týkat jen vyvolané dopravní a technické infrastruktury, jak se dosud obvykle děje.

Jak ilustrují uvedené příklady chybějících škol a spádové turistiky, výstavba spojená se zvyšováním počtu obyvatel v obcích vyvolává potřebu občanského vybavení veřejné infrastruktury. Nutno doplnit, že také vyvolává potřebu nových veřejných prostranství zvyšujících kvalitu života v obci, veřejná prostranství jsou rovněž součástí veřejné infrastruktury.

V reakci na vznik tržních podmínek ve výstavbě a ve využívání území byl stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. od roku 2007 zaveden institut plánovací smlouvy, který dále zpřesňuje zákon č. 283/2021 Sb. Dle zdroje <http://www.me100.info/>²⁰⁾ „Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) v Praze ve svém závěru z šetření v roce 2016 konstatovala, že veřejnému sektoru u nás chybí kompetence pro vyjednávání se soukromým sektorem. Jako jeden z receptů se uváděla potřeba lepšího vzdělávání

příslušných odborníků.“ Z dosavadních zkušeností lze předpokládat, že jednání obcí s investory připravované výstavby budou náročná na administrativní kapacity jejich úřadů a na způsobilost přijímat správná a vhodná rozhodnutí v zájmu obce. To může být problém především pro malé obce ve spádovém území velkých měst, ve kterých se odehrává suburbanizace. To je pravděpodobně i důvod, proč tzv. pravidla pro developery především vytváří velká města, která k tomu mají dostatečnou odbornou kapacitu.

Námětů pro úvahy, jak řešit občanské vybavení vyvolané bytovou výstavbou, se jistě najde více. Vymezení zastavitelných ploch vlastníky pozemků nic nestojí, toto zboží se na trhu může nabízet neomezenou dobu, přestože se podmínky v území mění. Např. povolení stavby je zatíženo správním poplatkem a je časově omezeno. Proč by nemohlo být nějakým způsobem zpoplatněno vymezení zastavitelných ploch s výnosem použitelným pro vytvoření vyvolané nebo související veřejné infrastruktury? Vhodné by zajisté bylo odborné posouzení dosavadní koncepce daní z nemovitostí s ohledem na potřebu nové veřejné infrastruktury.

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.

ENGLISH ABSTRACT

How to Deal with the Requirements for Civic Amenities Caused by Residential Construction? by Martin Tunka

The development of a municipality does not only mean the growth of its population but is also necessary to develop civic amenities, which form part of the public infrastructure. The article uses the example of primary schools to illustrate the nature and context of the topic, the solution to which is the task of spatial planning. The development of amenities and the quality of the services they provide increase the attractiveness and return on private sector investment in new construction. Negotiating with investors about their participation in the development of amenities is particularly challenging for small municipalities. In many cases, the conditions for adapting amenities to population growth cannot be provided by a single municipality's spatial plan alone.

18) Viz <http://www.panelaci.cz/stranka/slovnicek-pojmu>. Více viz TUNKA, M. Územní rozvoj minulých třiceti let. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. XXII, č. 5/2019.

19) „Business of the business is the business“ – citát přisuzovaný Miltonu Freedmanovi, viz např. <https://www.expertbase.org/a168-what-is-the-business-of-business>.

20) Viz MĚ100 – Studentská vědecká konference ekonomických souvislostech v územním plánování.

SPOLUPRÁCE INVESTORA A HL. M. PRAHY NA ROZVOJI SMÍCHOVA V LETECH 1989–2002

Paul Vincent Koch

Článek je příspěvkem do diskuse o tom, jak by se veřejný sektor mohl domluvit se sektorem soukromým, aby soukromý kapitál byl využit a zainvestován do kvalitního udržitelného rozvoje měst sloužícího všem jeho obyvatelům. Autor článku vystudoval urbanismus a přístavní inženýrství na TU Delft a obor Financování výstavby měst na Amsterdamské univerzitě. V článku zúročil zkušenosti, které nabyl za svého působení ve funkci generálního ředitele společnosti ING Real Estate Development v letech 1997–2002 a popisuje spolupráci investora a tehdejšího vedení hl. m. Prahy na rozvoji pražské městské čtvrti Smíchov.

Zkušenosti v oblasti urbanismu a rozvoje investic do měst z veřejného i soukromého sektoru

Jmenuji se Paul Vincent Koch, jsem Čecho-Holandan, který se v roce 1968 po maturitě na akademickém gymnáziu v Praze odstěhoval z Prahy do Holandska, kde jsem na TU Delft v roce 1981 vystudoval urbanismus a přístavní inženýrství. Pro město Rotterdam jsem v letech 1981–1987 koordinoval realizaci potřebného občanského vybavení a výstavbu přibližně 2 000 nových a 1 000 renovovaných finančně dostupných bytů ve čtvrti Delfshaven a vedl skupinu urbanistů a ekonomů, která se hlavně soustředila na tzv. „city marketing“ a s ním svázané metody, jak přilákat a přimět velké holandské, ale především zahraniční investory, aby investovali do městem plánovaných přitažlivých, relativně velkých rozvojových projektů jak v sociálním sektoru, tak v sektoru čistě komerčním. V letech 1990–1991 jsem přijal nabídku divize nemovitostí pojišťovny Nationale Nederlanden (NN). Mým úkolem bylo identifikovat přitažlivé investiční projekty v oblasti nemovitostí v Československu, Maďarsku, Polsku a Itálii. V prvních letech hlavně pro nová sídla životní pojišťovny NN, která se hned po pádu berlínské zdi chystala do nově otevřených trhů střední Evropy. V roce 1991 pojišťovna NN provedla fúzi s holandskými bankami Postbank a NMB Bank. Z této fúze vznikla první „bank insurance“ korporace na světě, která se nazvala Internationale Nederlanden Group (ING).

Pro tuto firmu jsem začal v letech 1992–1994 realizovat tři projekty. Jednalo se o lokaci dnešního Tančícího domu, o projekt roz-

voje Smíchova a v něm o lokaci Anděl a lokaci Paroplavba u železničního mostu. Tančící dům jsme zrealizovali v roce 1996, Zlatý anděl v roce 2000 a k výstavbě na lokaci Paroplavby nakonec nedošlo. V roce 1997 jsem byl jmenován ředitelem firmy ING RED CEE (ING Real Estate Development Central and East Europe), která v Praze zrealizovala, kromě výše zmíněných projektů, také obytné projekty Teronská-De Gaulle, Villa Bianca, Na Míčance, ulice Hanzelkova a Na Klimentce vč. rekonstrukce holešovického pivovaru.

Zejména u projektu pro rozvoj Smíchova jsme spolu s magistrátem a Prahou 5 ve spolupráci s Útvarem hlavního architekta města Prahy od počátku spolupracovali na rozvoji této oblasti a posléze v letech 1993–1994 vytvořili společný podnik – Společnost pro rozvoj Smíchova (SRS), do něhož se nám podařilo přizvat ke spolupráci švýcarské a italské investory a developery v roli finančních partnerů.

Počátky spolupráce veřejného a soukromého sektoru na rozvoji městské čtvrti Smíchov

Na základě zkušeností ze své mezinárodní praxe se domnívám, že v prostoru městské čtvrti Smíchov vznikla jedna z největších městských transformací konce dvacátého století v Evropské unii. Cílené městotvorné intence a aktivity tehdejších zahraničních investorů dodaly jistoty podnikavým místním občanům a z této assembláže vzniklo obdivuhodné množství malých, středně velkých a vysloveně velkých projektů, které dopomohly k realizaci rychlé a přitažlivé transformace Smíchova. Tento jev se ve francouzské urbanistické praxi

nazývá „Déclencheur d'Urbanisation“, volně přeloženo do angličtiny „Trigger of Urbanism“ (česky „spoušť urbanismu“).

Jsem toho názoru, že soudobý rozvoj Prahy v podstatě probíhá ve dvou etapách. První etapa vlastně začala již v roce 1989 a chýlila se ve vývoji své urbanistické kvality ke konci kolem roku 2000. Druhá etapa, lze říci, začala tedy přibližně v roce 2000 a pokračuje dodnes.

Jak jsem již vysvětlil v úvodu, v roce 1990 mě Odbor nemovitostí životní pojišťovny Nationale Nederlanden (NNVG = Nationale Nederlanden Vastgoed) vyslal do Československa, abych zde hledal a identifikoval investiční příležitosti do nemovitostí, zejména možnosti slibující rozumnou a přitažlivou finanční návratnost v rámci potenciálního rozvoje města v nově nastupující kapitalistické ekonomice.

Tuto práci jsem prováděl s týmem, který jsem sestavil z lidí, které jsem buď dobře znal, nebo je identifikoval díky doporučení lidí, kterým jsem důvěřoval.

Po cílených průzkumech pražského trhu nemovitostí jsme v letech 1990–1991 připravili pro naše holandské ředitelství NNVG výběr a popis pěti lokací v Praze, u kterých jsme věřili, že má smysl do nich investovat.

Při přípravě těchto průzkumů jsem se nechal vést osobními znalostmi získanými počátkem roku 1989, kdy jsme s mým bývalým spolužákem Ing. Pavlem Satoriem vypracovali podobnou studii. Tenkrát jsme společně uvažovali o možných rozvojových projektech v Praze vhodných pro potenciální zahraniční investory. Došli jsme však k závěru, že majet-

kopravní a politická situace v tomto roce byla velmi nepřehledná a že eventuální projektová činnost v těchto místech je jen velmi těžko proveditelná. Jevit zájem o historický střed města s sebou neso příliš mnoho velkých rizik. K tomuto závěru mě vedla také logika vyplývající z direktivních urbanistických a architektonických podmínek patřících ke světově unikátní velikosti UNESCO chráněné památkové oblasti historického města Prahy. V případě, že jakýkoliv investor bude mít zájem investovat do rozsáhlých smíšených projektů, pak bude mít smysl hledat lokace pro tyto projekty pouze na rozhraní památkové rezervace, což svým způsobem také potvrzovalo naši interpretaci polycentrismu města Prahy. Při výběru lokací pro NNVG jsme v důsledku těchto znalostí uvedli jako další důvod, že na levém břehu Vltavy se pomyslné severojižní a východozápadní osy Prahy kříží u Anděla a že lokace Anděl leží mimo povodněmi dotčené oblasti stoletou vodou (jak později potvrdily povodně v roce 2002).

Lokace, které jsme v průzkumu nabídli NNVG, byly tak příznivě umístěny, že jsme byli přesvědčeni, že bude-li stavba prospěšná pro město už i svým umístěním, investorovi bude zaručovat nejen dobré příjmy z nájmu, které budou přímo motivovat celkovou investici, ale navíc endemickou kvalitou lokací a výhodnou přístupností jejich umístění ve městě budou zaručovat v čase růst jejich finanční hodnoty. Zároveň tyto investice i svým značným rozměrem přinesou městu podstatné navýšení ekonomických aktivit a příjmů pro obyvatelstvo.

Výsledkem tohoto specifického přístupu k prvotnímu výběru lokací byly parcely, které jsme nabídli našemu ředitelství ke schválení: v Praze 5 lokace Anděl, Paroplavby (nábřeží u železničního mostu), na náměstí Kinských (bývalá kasárna); v Praze 2 lokace v ulici Kateřinská a na Rašínově nábřeží dnešního Tančícího domu. Naší snahou byla realizace projektů zaručujících dobrou finanční návratnost pro NN, neboť v tom případě by měla pojišťovna v úmyslu investovat dál.

V roce 1991 do Prahy přijela smíšená delegace tzv. „*decision makers*“ (rozhodujících pracovníků NN), které se, k našemu překvapení, účastnili i pracovníci

bank a jejich divizí zabývajících se nemovitostmi. Později jsme pochopili, že budoucí vedoucí pracovníci ING už před fúzí navštívili Prahu, aby ohodnotili investiční aktivity NN, jejich budoucího partnera v ING. Tento první výběr lokací měl tedy sloužit nejenom investičním, ale možná i developerským aktivitám.

Tato delegace schválila tři investiční lokace: lokaci Anděl a Paroplavbu (na Praze 5) a lokaci dnešního Tančícího domu na Rašínově nábřeží v Praze 2. Tyto tři lokace měly jak investiční, tak developerský charakter. Investiční charakter projektu spočíval v ponechání výstavby v portfoliu NN, nebo posléze ING, v případě, kdy by projekt nabízel požadovanou roční finanční návratnost. V případě, že by projekt nabízel snadnější a přitažlivější řešení tím, že by ho investor-developer výhodně prodal, by se pak uplatnil developerský charakter lokace.

Část našich prvních průzkumných aktivit jsme souběžně započali na Praze 5, která nás ohledně majetkových otázek a otázek obecného městského rozvoje odkázala na magistrát. Na magistrátu jsme měli příležitost setkat se s tehdejším primátorem Jaroslavem Kořánem a s jeho náměstkem pro územní rozvoj Zdeňkem Rajnišem.

Již v roce 1989 jsme s kolegy z Odboru urbanismu města Rotterdamu vypracovali urbanistickou studii pro pozemky smíchovského pivovaru. S touto studií jsme přišli za náměstkem Rajnišem s dotazem, zda by magistrát takovou činnost uvítal a podpořil. Pan náměstek nám vysvětlil, že Praha by spíš uvítala, kdybychom s našimi investory vypracovali a zaplatili urbanistickou studii pro území sahající na severu od mostu Legii až po Císařskou louku na jihu. Po zpětné vazbě mých nadřízených jsem dostal mandát a byl pověřen sestavit tým expertů, který by připravil a definoval rozsah takové studie, jak si ji Praha představovala. Získat tento mandát nebylo jednoduché. ING ještě nebylo založeno, ale rozhodování o budoucích investicích se už zúčastňovali všichni vedoucí pracovníci, kteří v budoucnosti měli vytvořit představenstvo ING.

Náměstek pro územní rozvoj, architekt Zdeňk Rajniš, měl zkušenosti z předchozího pobytu ve Francii, kde se sezná-

mil s francouzskou metodologií rozvoje měst, ve které spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem hraje důležitou roli v zodpovědných rozvojových organizacích nazvaných Societe d'Economie Mixte (SEM). Naš přístup se však lišil tím, že v naší praxi městského rozvoje neexistovala silná, státem řízená banka jako ve Francii, kde tuto roli ve zmíněných SEM má CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), která si může dovolit nenávratné investice. My jsme museli přijít s metodologií, která funguje v námi známé liberálně demokratické společnosti, ve které funguje tradiční kapitalistické paradigma. Přístupovali jsme k dané věci trochu jinak, než si představoval náměstek Rajniš, ale s podobným, ne-li stejným, cílem.

Šlo nám všem o to, kde a jak začít v práci. NNVG a posléze ING žádali za realizaci a financování urbanistické a investiční studie pro Smíchov jako odměnu možnost zakoupit dvě jimi zvolené lokace v této oblasti pro realizaci svých investičních projektů. V dalších měsících a letech bylo podstatné tento win-win princip – výměny studie za možnost zakoupení dvou vybraných investičních lokací – nechat schválit vedením města.

Zároveň bylo důležité identifikovat místní české talentované architekty a další potřebné odborníky pro spolupráci s naším týmem. Do našeho týmu se nám po jednání s Emmanuelem Cattanim podařilo přesvědčit architektonickou kancelář Jeana Nouvela (JNEC – Jean Nouvel Emmanuel Cattani), aby vstoupili do našeho plánovaného konsorcia jako partner nesoucí část podnikatelského rizika.

Ve výběru českých architektů jsme se v počátcích řídili pokyny architekta Ing. arch. Vlada Miluniče, kterého jsme znali už od roku 1984. Znalosti, které nám Vlado předal, nám pomohly více informovaně začít jednat s architektem Mirkem Masákem (poradcem prezidenta Havla) a architektem Ivem Obersteinem (ředitelem Útvaru hlavního architekta města Prahy) o listině potenciálních talentovaných architektů. Doufali jsme, že z této listiny bychom společně mohli vybrat tři až čtyři architekty pro náš smíšený tým architektů, developerů a investorů pro vypracování urbanistické studie pro Smíchov.

Po důsledné debatě o jejich práci, projektech a jazykových znalostech jsme se rozhodli tři z nich pozvat a nabídnout jim spolupráci s JNEC. Útvar hlavního architekta zorganizoval setkání, na které se dostavili Jiří Střítecký, Radek Kolářik a Radim Kousal. Toto setkání vedlo k tomu, že tito tři architekti souhlasili s nabídnutou spoluprací s Nouvelovým týmem. V praxi to znamenalo, že tým architektů a vyzvaných potřebných expertů z Prahy 5 a Útvaru hlavního architekta bude pracovat v Praze na přípravě dat nutných pro urbanistickou studii a několik dní či týdnů pracovat v kanceláři JNEC v Paříži na zpracování pražských studijních dat a výsledků průzkumu.

Jak se později ukázalo, díky identifikaci řady slibných silných rozvojových lokací v naší studii se v dalších letech měla práce soustředit na lokace Anděl a Paroplavba. To byly lokace, které jsme identifikovali v našich prvních provizorních urbanistických studiích vypracovaných smíšeným týmem, zpočátku financovaným hlavně NN. Tento tým vznikl v letech 1990–1991 jako naše reakce na první jednání s primátorem Jaroslavem Kořánem a jeho náměstkem Zdeňkem Rajnišem a v roce 1991 prezentoval provizorní urbanistickou studii nazvanou „Smíchov – Urban Design Proposal Provisional“. Hlavní aktéři této studie se sdružili v konsorciu sestaveného z NNVG, M.B.O – N. V. Amsterdam, C.G.I. – Geneva – Švýcarsko, z agentury JNEC (Jean Nouvel Emmanuel Cattani) a z více než dvaceti místních a zahraničních odborníků a architektů.

Důležitou roli v počátcích našich aktivit hrál rotterdamský kolega Jan Doets (pozdější ředitel ING RED), kterého jsem znal ze své rotterdamské praxe. Když jsem v letech 1981–1989 pracoval v Delfshavenu a koordinoval rozsáhlé projekty revitalizace a rozvoje původně přístavních zón na smíšené město, Jan byl jedním z nezbytných partnerů. Díky němu, jako řediteli majetkového odboru města, byly naše ambice zakotvené v rozvojových projektech uskutečnitelné.

Realizace projektu

Jednalo se tedy o podnikatelský a rozvojový plán pro Smíchov, ve kterém se měly projevit principy a filozofie městské ob-

novy a rozvoje města tak, jak je holandská města v letech 1974–1989 prakticovala: aktivní participace všech profesních odborů, na základě kvalitní databanky všech potřebných údajů o obyvatelstvu, celkové technické infrastruktury, sociálně-ekonomické struktury a jejím vývoji, rozpočtových výhledech (konkrétně v Rotterdamu) a proveditelnosti a návratnosti investic. To vše v zásadní spolupráci s občany a jejich poradci prostřednictvím plnohodnotné participace obyvatelstva. Celý tento přístup byl založen na win-win principu, ve kterém spolupráce veřejného sektoru se soukromým byla motivována zásadou, že jak veřejný, tak soukromý sektor by měly z takové spolupráce přiměřeně profitovat.

V běžné praxi v západoevropských zemích většinou platilo, že představenstva soukromých investorských subjektů se jen velmi nerada nechala omezovat potřebami veřejného sektoru nebo obyvatelstva. V našem případě jsme měli výhodu, že budoucí ředitel ING RED znal přínos a rizika podobných forem spolupráce. Zřejmě z toho důvodu jsem dostal zelenou, abych ve spolupráci s několika jednotlivci aktivními v pražském veřejném sektoru navrhl metodologii práce pro Společnost pro rozvoj Smíchova a pro vypracování urbanistické a investiční studie pro náměstkem primátora Zdeňkem Rajnišem definovanou oblast.

Na lokacích schválených představenstvem NN a později ING jsme pokračovali v přípravě prací.

V jejím dalším průběhu hrál důležitou roli fakt, že jsem v letech 1986–1989 v Rotterdamu, díky architektu Emmanuelovi Cattani (tehdejšímu výkonnému řediteli JNEC), spolupracoval s architektem Jeanem Nouvelem na urbanistických studiích rozvoje přístavních zón v oblasti Rotterdam-West. Spolupráce byla velmi uspokojující a vedla mě k tomu, že jsem

představenstvu ING navrhl pokračovat s Nouvelem jako naším vedoucím architektem pro urbanistickou a investiční studii pro Prahu-Smíchov. I zde bylo důležité, že Jan Doets, tehdy již ředitel ING RED, tento návrh prosadil, protože relativně opatrná představenstva holandských institucionálních investorů z principu nehlédla příliš příznivě na výběr architektů, kteří začali mít v médiích pověst architektonických hvězd („*starchitect*“). Mým důvodem nebyla potřeba pracovat s hvězdou architektury, ale spíš vědomí, že díky pověsti Nouvela si našeho projektu všimnou zahraniční média, což by mohl být v rámci získávání dalších potenciálních finančních partnerů užitečný marketing. O kvalitě Nouvelovy práce jsem byl přesvědčen již z naší spolupráce z Rotterdamu. A z výsledků výše zmíněné provizorní urbanistické studie vyplynulo, že moje důvěra byla jen posílněna. Dalším důvodem byla snaha dále motivovat české architekty, aby projevili zájem zúčastnit se další práce na naší studii s vědomím, že budou spolupracovat s tak známou hvězdou mezinárodní architektury, což, po desetiletích direktiv a doktrín, kterým architektura musela podléhat v minulém režimu, by pro ně mohla být optimistická perspektiva. Zároveň jsem věřil, že spolupráce s JNEC naučí české architekty, jak dělat architekturu v kapitalistické ekonomii. Architekt Cattani povolal do následov-



Zdroj: archiv autora

Centrum Smíchova (studie A&R System a VHE a spol. architektů, prosinec 1996)

ného týmu, který pod vedením Nouvela měl vypracovat další etapu již prezentované provizorní studie pro Smíchov, urbanistického ekonoma Noela Calzadu, který měl značné zkušenosti z francouzských SEM v projekci proveditelných a návratných městských funkcí v rozsáhlých urbanistických rozvojových a investičních studiích. Tato personální sestava projekčního týmu také sloužila pro uspokojení představenstva ING, že ekonomický a finanční faktor bude hrát důležitou roli v projekční práci.

Společnost pro rozvoj Smíchova

Nyní tedy šlo o to, jak pokračovat s původní skupinou talentovaných českých architektů. Tato spolupráce trvala několik let v různých obměnách až do přípravy územních rozhodnutí a stavebních povolení pro zvolené a Prahou schválené závěrečné projekty.

Po zvážení celkové situace v Praze jsme se již v letech 1990–1991 začali přiklánět k názoru, že pro úspěšnou realizaci urbanistické studie a konečnou realizaci z ní vyplývajících projektů by bylo optimální založit nějakou, zákonem umožněnou, formu Public-Private Partnership (PPP). Doufali jsme, že bude možné vytvořit efektivně fungující spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem. Naše další aktivity a snaha se ubíraly tímto směrem. Plánovali jsme jednat s Prahou o založení společnosti, která by se mohla například nazývat Společnost pro rozvoj Smíchova (SRS).

Kromě úvah týkajících se pouze naší studijní oblasti na Smíchově jsme se také museli zabývat budoucí hlavní dopravní strukturou Prahy a jejího obvodu. Strahovský tunel ústí do Smíchova a navržené řešení zodpovědnými pražskými orgány vedlo dopravní tepnu přímo z tunelu přes celý Smíchov až na zbraslavskou výpadek. Tím vznikala 30–60 m široká lineární dopravní osa uvnitř čtvrti, ve které a podél které se nedalo stavět. Navrhli jsme jako variantu vyústění Strahovského tunelu směřovat do nového tunelu Mrázovka.

K tomu, aby se naše budoucí spolupráce v SRS vyvíjela v konstruktivním a pozi-

tivním duchu, jsme už v roce 1991, jako eventuelní budoucí partneři Prahy, nabídli městu, že by mohlo být užitečné a prospěšné, kdybychom zorganizovali pro desítky, ne-li stovky, relevantních úředníků a jejich nadřízených kurzy, jak funguje tzv. „Urban Governance“ (UG; městský širší management) uvnitř evropských liberálních demokracií. Vzhledem k tenkrát platným velkým rozdílům mezi UG v nejúspěšnějších velkoměstech v zemích Evropské unie jsme volili kurzy založené na znalostech o UG v Nizozemí. Důvodů bylo několik. Doufali jsme, že by se ING mohlo stát jedním z partnerů v SRS. Jan Doets, jako ředitel ING RED, měl obsáhlé znalosti o UG v Holandsku a nebál se eventuelních rizik. Urban Governance v Nizozemí tenkrát patřilo spolu s UG ve Vídni, Berlíně, Barceloně a několika francouzských velkoměstech k nejlepším evropským příkladům tzv. participativní demokracie v oblasti městského rozvoje. Díky holandské zahraniční politice v oblasti mezinárodního obchodu existovaly v Nizozemí různé subvence pro financování vzájemné spolupráce v mezinárodním měřítku. V Holandsku se tehdy naší firmě Fokkema & Koch a firmě J. D. Consult B. V. podařilo obdržet finanční pomoc od tehdejšího holandského Ministerstva bydlení, územního plánování a životního prostředí (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) pro organizaci kurzu ve formě několika seminářů založených na participaci poměrně rozsáhlé řady předních holandských expertů a zvolených politiků z oblasti městské správy a rozvoje. Tito odborníci jezdili do Prahy, kde své znalosti prezentovali pro vybrané publikum zastupitelů a zaměstnanců městské části Prahy 5, magistrátu a expertů z Útvaru hlavního architekta města Prahy. Ministerstvem schválený program se nazýval „Land Policy and Real Estate Development in Prague Czechoslovakia“.

Kurzy a semináře se uskutečnily během let 1991–1992. Jaký byl jejich dopad a vliv na kvalitu práce odpovědných úředníků a politiků, nejsem schopen přesně hodnotit, ale jsem přesvědčen, že výměna názorů v oblasti městské správy mezi námi, v tomto případě všemi zúčastněnými zaměstnanci soukromého sektoru, a mezi většinou místních pracovníků veřejného sektoru, se kterými jsme se někdy denně při společné práci setkávali, určitě

vedla k lepšímu porozumění a k vzájemné důvěře. To mělo překvapující, silný a konstruktivní vliv nejenom na společnou práci na urbanistické studii, ale hlavně i v přípravných jednáních s magistrátem a Prahou 5 o založení jakési formy spolupráce mezi veřejným sektorem a soukromými investory. Tato práce umožnila založení výše zmíněné SRS.

Společnost pro rozvoj Smíchova, komanditní společnost, byla založena před 30 lety v listopadu 1993 a stala se posléze vedoucí organizací v přípravě a realizaci záměrů urbanistické studie. V této společnosti byla jedním z partnerů skupina ING, která figurovala zároveň jako plátec studijních nákladů. Dalšími partnery se stalo město Praha (magistrát a zastupitelstvo Prahy 5) jako zástupce veřejného sektoru. Tím v podstatě vznikla jakási spolupráce mezi soukromým investorem ING a jeho partnery a veřejným sektorem v rolích magistrátu, zastupitelstva Prahy 5 a Útvaru hlavního architekta dle tehdy platných a zvolených konstruktivních principů Public-Private Partnership.

V mnoha poměrně rozsáhlých debatách s tehdejšími politickými představiteli města, hlavním architektem Obersteinem a se všemi jimi povolanými zaměstnanci jsme nakonec vypracovali metodu, jak pracovat dál na původní provizorní urbanistické studii prezentované již počátečním konsorciem pro rozvoj Smíchova v roce 1991. Řada spolupracujících odborníků sbírala data z dotčené oblasti, aby při designerské práci v Paříži byla tato data k dispozici. Městská část Praha 5 a Útvar hlavního architekta, ale i Nouvel, trvali na sběru dat na všech úrovních abstrakce, makro, mezo i mikro. To vedlo k úvahám zabývajícím se hlavní dopravní strukturou Prahy přes definitivní identifikaci řady nejslibnějších silných rozvojových lokací (v profesním žargonu tzv. „AAA locations“), přes charakter občanského vybavení, průzkum možnosti revitalizace výhodně umístěných městských bloků činžovních domů vzhledem k jejich přístupnosti, až po detailní popis relevantních činžovních domů v dotčené oblasti a jejich renovací.

Všechny další kroky měly vést k přesnější formulaci a vypracování podnikatelského a rozvojového plánu pro naši smíchovskou studijní oblast.

Podnikatelský a rozvojový plán

K tomu, aby bylo možné navrhnout urbanistická řešení pro celý západní díl Smíchova na úpatí okolních kopců, bylo nezbytné začít diskusi s magistrátem a jeho dopravním odborem o konečném vyústění Strahovského tunelu. Kromě Prahy 5, která v této debatě nehrála příliš významnou roli, zde bylo podstatné začít jednat s Metrostavem, stavitelem Strahovského tunelu. Náš tým zastával názor, že Prahou plánované vyústění Strahovského tunelu spojením se zbraslavskou výpadevkou lineární trasou přes západní část naší studijní oblasti vytvoří poměrně zbytečně rozsáhlou zónu nezastavitelných pozemků, kde kvůli tehdy platným zastavovacím podmínkám vzhledem k hluku a emanacím způsobeným budoucí intenzivní dopravou nebude možné kvalitně rozvíjet město. Tuto nezastavitelnou plochu jsme odhadli na 20–40 hektarů, což by ve svém důsledku znamenalo pro město velkou ekonomickou ztrátu. Pokud by se ale vyústění tunelu realizovalo v novém tunelu Mrázovka, nejen že by Smíchov byl ušetřen emanací a hluku, ale zároveň by se uvolnily rozsáhlé prostory pro realizaci moderního města. Mnozí zvolení představitelé na magistrátu a jejich poradci považovali náš argument za správný. Nicméně ti, kteří nesli politickou a technickou zodpovědnost za realizaci vyústění tunelu, toto alternativní řešení z mnoha důvodů odmítali. Dlouho jsme na magistrátu a na Praze 5, za účasti urbanistů z Útvaru hlavního architekta, probírali různé možnosti řešení. Teprve až námi zorganizovaná studijní cesta do švýcarského Neuchatelu, které se zúčastnili všichni zastupitelé a jejich techničtí poradci zodpovědní za vyústění Strahovského tunelu, přinesla změnu názorů a nakonec souhlas s námi navrženým alternativním řešením. Neuchatel se rozhodl realizovat dlouhý tunel souběžně s a pod nábrežím jezera, aby střed města hraničil přímo s jezerem a tyto hodnotné čtvrtě netrpěly intenzivní dopravou, kdyby tunel nebyl realizován. Tunel přinesl Neuchatelu velké zlepšení kvality města a tento fakt zřejmě promluvil ke všem, kteří nesli konečnou zodpovědnost za vyústění Strahovského tunelu. V několika jednáních s primátorem a jeho náměstký a generálním ředitelem Metrostavu jsme Praze nabídli pomoc při eventuálním vydání

obligací na londýnském trhu z důvodu, aby námi navržené řešení bylo adekvátně financováno. Naše řešení bylo v porovnání s lineární dálnicí přes Smíchov pochopitelně dražší. Praha financování zařídila bez naší pomoci. Nemohu uvést jak, protože mi není tento fakt znám.

Toto rozhodnutí nám tak umožnilo začít pracovat na konkrétním návrhu pro podnikatelský a rozvojový plán. Plán byl vypracován zmíněným týmem SRS, vedoucím koordinátorem všech potřebných aktivit byl jmenován Ing. Tomáš Kadeřábek.

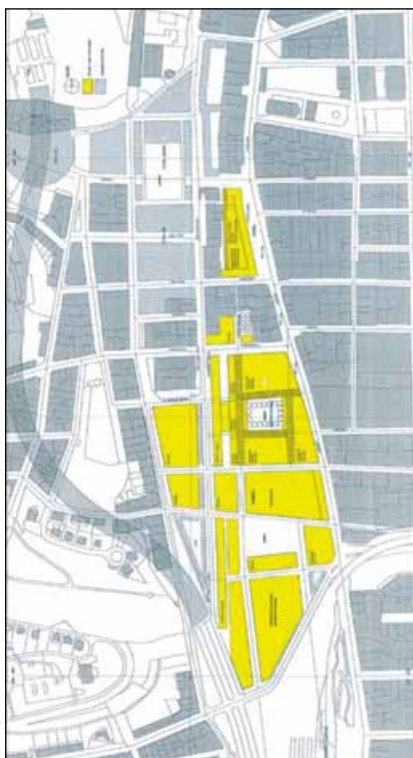
Další důležitou etapou v procesu vypracování tohoto plánu byl rozvoj názorů na umístění potřebných městských funkcí: občanského vybavení – potřebných komerčních a nekomerčních aktivit (anglicky „*retail*“). Naši pražští partneři byli z minulosti zvyklí tyto aktivity horizontálně separátne lokalizovat a my jsme spíše navrhovali možnost je vertikálně smísit a umístit v jedné lokaci. Našemu přístupu se v urbanistickém žargonu říkalo „*retail-led mixed use approach*“. Praxe našich českých kolegů je spíše vedle k postupům, které ze zkušenosti znali z výstavby panelových sídlišť. Vyústění těchto profesních debat bylo směřované pro přístup k prostorovému umístění budoucích městských funkcí. Diskuse byla komplikovaná a aby nezpůsobila zbytečné zpoždění ve vypracování podnikatelského a rozvojového plánu a jeho urbanistických důsledků, zorganizovali jsme řadu studijních cest. Během těchto studijních cest se účastníci měli seznámit s nejnovějšími realizacemi projektů, ve kterých byly městské funkce úspěšně vertikálně (nad sebou) smíšeny. V roce 1994 jsme pozvali zaměstnance z Útvaru hlavního architekta a zaměstnance organizace nesoucí zodpovědnost za vydání územního rozhodnutí na studijní cesty do Holandska, Francie (Lille a Tours) a Švýcarska. Zúčastnilo se jí přibližně 10 až 15 lidí. Tato studijní cesta velmi pomohla v identifikaci potenciálně nejslibnějších lokací pro budoucí městské funkce na Smíchově.

Podnikatelský a rozvojový plán byl schválen v červnu 1994 a předcházela mu cesta zástupců městské části Praha 5 po obchodních centrech v Německu a Holandsku.

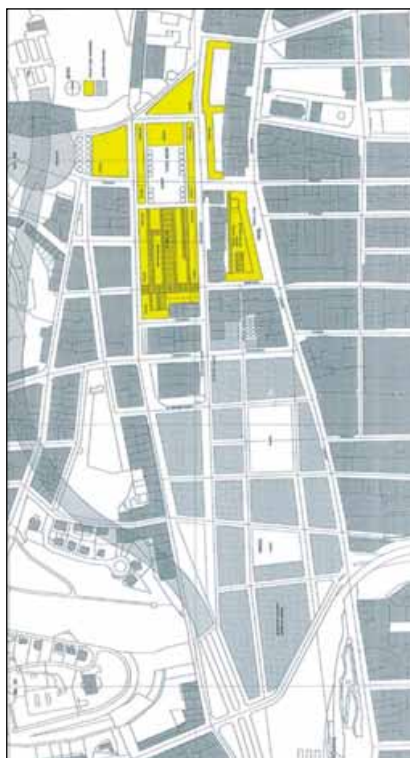
Schválení investičních lokací

Po schválení podnikatelského a rozvojového plánu následoval proces výběru a schválení dvou investičních lokací, na kterých ING RED a jeho partneři směli investovat. Na magistrátu, který nesl konečnou zodpovědnost za majetkové otázky, se o tomto výběru vedla aktivní debata. Po konzultaci s městskou částí Praha 5 jsme došli k závěru, že ING a naši partneři mají zájem o investiční činnost na lokaci Anděl a lokaci Paroplavba. Pro lokaci Anděl náš tým architektů a urbanistů vypracoval dvě varianty řešení. První slučovala pozemek u Anděla s pozemkem ČKD (bývalá Ringhofferovka) umístěným podél ulic Kartouzská a Plzeňská. Druhá slučovala pozemek u Anděla s pozemkem na autobusovém nádraží Na Knížecí. Obě varianty nabízely již zmíněný přístup „*retail-led mixed use*“ potřebných městských funkcí. Druhá varianta se odehrávala na pozemcích mezi ulicemi Nádražní, Ostrovského a ulicí Za Ženskými domovy, které částečně patřily městu, a již z toho důvodu byla tato varianta pro město z hlediska příjmů přitažlivější. Hlavním důvodem, proč se náš tým zastával této varianty, bylo, že varianta nebyla prostorově omezena dominantní dopravní tepnou, tak jako byla varianta první uzavřená mezi Plzeňskou, Kartouzskou ulicí a stráněmi Petřínských sadů. Zároveň naše druhá varianta vlastně nabízela městu možnost zamyslet se nad pozemky Českých drah v rámci pravděpodobné budoucí modernizace smíchovského nádraží a využití z toho vyplývající transformace velkých stávajících ploch uvnitř města. Velmi důležitým závěrečným argumentem byl fakt, že při realizaci druhé varianty, někdy v budoucích letech, naše investorské konsorcium zaplatí Praze (Dopravnímu podniku – pozemky autobusového nádraží) a státu (pozemky ČD) tržní cenu, a tím zaručí veřejnému sektoru relativně velké příjmy. V porovnání s první variantou by naše konsorcium muselo zaplatit tržní cenu za pozemky bývalého ČKD, po privatizaci, novým majitelům. Tím by ale město a veřejný sektor přišly o potenciální příjmy generované schválením druhé varianty.

Schválení našeho podnikatelského plánu také vedlo ke konkrétnímu zájmu zahra-



Variant 1 – rozvoj na jih



Variant 2 – rozvoj na sever

niční konkurence. Svým způsobem to také byl náš úmysl, vzbudit zájem dalších velkých nadnárodních institucionálních investorů a jejich developerů o Smíchov, protože jsme si byli vědomi, že oblast je příliš velká jen pro náš tým. A bylo jak v našem zájmu, tak v zájmu Prahy, aby revitalizace Smíchova, pokud možno, probíhala co nejrychleji. Když potenciální zahraniční developeři zkonstatovali, že tak velký institucionální investor, jakým ING tenkrát byl (navíc posílen svými partnery v konsorciu), obdržel schválení investičního plánu, přilákalo je to do této oblasti. Byli si vědomi toho, že dojde k jisté koncentraci investičních aktivit, která je slibná pro budoucí vývoj finanční hodnoty jejich projektů. Jak už jsem se zmínil, jednalo se tu o efekt tzv. „*Déclencheur d'Urbanisation*“. Část zájmu přišla z Francie. Francouzští developeři se spojili s místními česko-rakouskými podnikateli, kteří se zabývali privatizací ČKD, a tím i prodejem pozemků bývalé Ringhofferovky. Zdařilo se jim část pozemků mezi Plzeňskou a Kartouzskou ulicí zakoupit a začali aktivně pracovat na developerském plánu.

Vzhledem k ambicím představenstva ING, aby pojišťovna a banka byly lokalizovány v jedné budově, dostala lokace Paroplavby v našich aktivitách jistou

přednost. Začali jsme jednat s Paroplavbou o zakoupení jejich pozemku. Tato lokace byla spolu s lokací Anděl druhou lokací, kterou město Praha schválilo pro ING RED jako investiční lokaci, a naše představenstvo zde chtělo vytvořit hlavní stan ING v České republice. Náš tým tedy začal s jistou prioritou pracovat s architekty JNEC a českým studiem A8000 na návrhu sídla ING v rámci žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení.

Mezitím pokračovala naše práce na Andělu. Přibližně ve stejnou dobu jako nově přilákaná konkurence, ale s předstihem několika let developerské práce, jsme v SRS začali pracovat na „Anděl Development Study“. Tuto studii jsme prezentovali v březnu 1995. Tomáš Kadeřábek pokračoval s týmem v SRS v práci na studii proveditelnosti – „Anděl Feasibility Study“. Na konci roku 1995 byly zahájeny práce pro vydání územního rozhodnutí na Zlatý Anděl, které jsme obdrželi hned v roce 1996 (dnes z hlediska rychlosti projednání cca 12 měsíců – zcela nepředstavitelná věc).

Na základě našeho, Prahou schváleného, podnikatelského a rozvojového plánu byla tedy v roce 1996 založena Anděl Development Company (ADC), která od hlavního města koupila pozemky U An-

děla a zahájila přípravu Zlatého Anděla. Tomáš Kadeřábek v té době přestoupil do ADC a řídil projekt. Po obdržení územního rozhodnutí začal pracovat tým na podkladech pro vydání stavebního povolení, které jsme obdrželi v roce 1998. Pozoruhodná je zde metodika, na které jsme se domluvili s magistrátem na tom, jak a kdy ADC zaplatí za pozemek.

Realizace projektu

V letech 1997–1998 došlo k několika mezinárodním finančním krizím na světových trzích v Asii a v Rusku, které, bohužel, měly vliv na činnost banky. Původní ambice realizovat sídlo ING na lokaci Paroplavba tak byla zrušena. V letech 1997–1998 také došlo k rozdělení činnosti ING RED na tři základní filie: investice do nemovitostí, development nemovitostí a financování nemovitostí. Volil jsem divizi developmentu nemovitostí ING RED CR (ING Real Estate Development Czech Republic) a byl jmenován jejím ředitelem. Vzhledem k těmto událostem došlo k rozhodnutí, že projekt U Anděla měl částečně sloužit k ubytování pojišťovny NN.

Hned po získání územního rozhodnutí pro Anděl tým pracoval na stavebním povolení, které jsme získali v roce 1998, a následně byla zahájena stavba trvající do listopadu 2000.

V roce 1998 ADC byl vyhlášen tendr na generálního dodavatele, který byl ale nakonec z důvodu vysoké ceny zrušen. Jak jsem se již zmínil, ve stejné době byla připravena stavba Riverside Court (na lokaci, kterou v předchozím textu nazýváme Paroplavba) – sídlo pro ING bank vedle železničního mostu, které měla stavět společnost PSJ. Kvůli zmíněné finanční krizi v Asii byly plány na nové sídlo zrušeny a stavba byla odložena. Toho ADC využila a nabídla PSJ, aby provedli stavbu U Anděla podle našeho rozpočtu. Ředitel PSJ František Vaculík souhlasil a hned byla zahájena stavba, která trvala do listopadu roku 2000. František Vaculík byl velmi důležitou osobností. Osobností, které se dalo důvěřovat. Stavba dopadla dobře pro všechny účastníky – my měli kvalitně postavenou stavbu a pro PSJ skončila stavba ziskově.

Projekt měl velké štěstí na tým, který ho řídil a zajišťoval – kromě investora to byli kolegové z Polska, Jaap Joldersma, Jan van Hensbergen a Tomáš Kadeřábek, dále tým architektů Jeana Nouvela a Frederiquea Monjanela, studio A8000 (Jiří Střítecký a Martin Krupauer). Perličkou stavby je samozřejmě fasáda, která se musela několikrát předělávat, neboť bylo třeba skloubit technické požadavky oslunění s architektonickým pojetím – serigrafie na skle vyobrazující anděla Damiena (Bruno Ganz) z filmu *Nebe nad Berlínem* (*Wings of Desire*). Na fasádě jsou dvakrát zakřivená (sférická) skla, jejichž instalace byla tenkrát velkým problémem. Skvěle to zvládla firma Sipral (Leopold Bareš / Irena Fialová). Fasáda dodnes funguje dobře, nejsou žádné problémy s nalepenou serigrafii.

Projekt byl a stále je komerčně velmi úspěšný – po pěti letech provozu se námjmy nově projednávaly na dvojnásobné (!) úrovni. I dnes je Zlatý Anděl komerční špičkou mezi ostatními objekty na Smíchově. Investoři vlastníci Zlatý Anděl si budovy velmi považovali a jejich portfolio se Zlatým Andělem dostávalo vždy ten nejvyšší rating.

Financování projektu

Na tomto místě vysvětlím, jak metodika platby ovlivnila projekt. Faktem je, že postoj účastníků jednání („*attitude*“), kteří nesli politickou a finanční zodpovědnost za kupní smlouvu a za cenu pozemku, byla jasně definována v duchu win-win a panovala zde vzájemná důvěra. Tyto dva aspekty, důvěra a win-win přístup, nám pomohly vymyslet systém platebního kalendáře, který prospěl městu, našemu konsorciu, ale hlavně prospěl kvalitě projektu. Realita trhu nemovitostí v letech 1990 byla taková, že v prvních letech nového Československa ještě nebyl realizován statisticky relevantní počet kupních transakcí na trhu nemovitostí. To znamenalo, že v podstatě neexistovaly opravdové tržní ceny nemovitostí. Nemovitost stála to, co za ni kupec zaplatil, proto jsme Praze nabídli vytvořit platební kalendář, kdy my při podepsání smlouvy zaplatíme první díl pomyslné ceny, v našich výpočtech dle reziduální metody to bylo přibližně 10 % námi odhadnuté kupní ceny. Pak v intervalech dvou let a posléze jednoho roku bu-

deme cenu splácet do doby, kdy, jak jsme odhadovali, po 4–5 letech pravděpodobně vznikne opravdový trh nemovitostí. Poté, vždy ve dvouročním platebním kalendáři, nakonec doplatíme za 5–7 a možná i více let opravdovou tržní cenu. Tím by Praha nepřišla o skutečnou kupní cenu a my bychom zbytečně nezatížili rozpočet projektu v našem kontrolním výpočtu návratnosti, ve kterém jsme vždy po 3–6 měsících museli aktualizovat kupní cenu, ze které by kontinuálně běžely narůstající úroky. Skutečnost, že náš developerský rozpočet nebude zatížen celou kupní cenou znamenalo, že tyto úroky tedy můžeme ušetřit, a tím může vzniknout větší rozpočet pro realizaci kvalitnější architektury. Projekt nese menší rizika, kvalita projektu se může zlepšit a Praha bude mít již z počátku k dispozici část finančních prostředků, které, bude-li si to přát, může například zainvestovat do přímého okolí projektu Zlatý Anděl. Tak se také stalo a z naší první splátky za zakoupení pozemku Praha zrealizovala náměstí před Andělem. Nouvel měl k dispozici více peněz na kvalitnější fasádu a my jsme zaplatili s jistým zpožděním opravdovou tržní cenu.

Další aktivity ING RED CR

Zajímavý je osud druhé fáze vývoje dvou variant, které jsme nabídli městu jako budoucí řešení rozsáhlejší oblasti kolem křižovatky Anděl. Městská část Praha 5 se přiklápěla k druhé variantě našeho návrhu, ve které se „*retail-led mixed use*“ centrum U Anděla mělo vyvíjet směrem do ulice Knížecí s možnostmi vytvořit zde budoucí občanskou vybavenost jak komerčních, tak nekomerčních městských funkcí – jakýsi městský střed oblasti Smíchova. Náš návrh umožňoval další rozsáhlý městský rozvoj směrem na jih, a tím existenci tohoto pomyslného funkčního středu městské části ospravedlňoval. Jak jsem se již zmínil, francouzští developéři po zakoupení pozemků ČKD prezentovali projekt velkého obchodního centra na pozemcích mezi ulicemi Kartouzskou a Plzeňskou (z našeho hlediska excentricky umístěného vzhledem k celé oblasti až po Zličov). Jednalo se o dnes zrealizované obchodní centrum Nový Smíchov. Jejich řešení se podstatně lišilo od našeho řešení, kterému městská část dávala přednost. Přesto francouzští developéři po roce 1996 ob-

drželi pro svůj projekt územní rozhodnutí i stavební povolení.

Mezitím na druhé části pozemků bývalého ČKD ohraničeném ulicemi Stroupežnického a Radlickou působil rakouský developer UBM a jeho investoři. Zejména v letech 2000–2010 dotvořil rakouský developer rozvoj této smíchovské oblasti tak, jak ji známe dnes. Jejich projekt se jmenuje Anděl City.

Aktivity ING RED CR se úspěšně rozvíjely dál, zejména v akviziční činnosti a v realizaci tří obytných projektů. Po zkušenostech ze Smíchova jsme částečně přehodnotili náš přístup a spíše se orientovali, snad jen s výjimkou Holešovického pivovaru a projektu IGY v Českých Budějovicích, na konkrétní jednotlivé, ne příliš rozsáhlé projekty.

Zhodnocení projektu Smíchov

Provedeme-li dnes v retrospekci SWOT analýzu (Strengths – Weaknesses – Opportunities and Threats) našich tehdejších ambicí a konkrétních výsledků naší činnosti v SRS a konsorciu, které se spolu s Prahou zabývalo výše definovanou smíchovskou oblastí, mohli bychom zkonstatovat řadu relevantních závěrů.

Jedním z nich je, že se doby evidentně podstatně změnily a že úroveň důvěry, kterou k sobě veřejnoprávní a soukromoprávní potenciální partneři cítí, se pomalu vytrácí. V počátcích realizace našeho projektu na Smíchově byla naše strategie a přístup k městu v režimu win-win a naši nadřízení (většinou lidé vyššího věku, kteří tedy zažili válku) nás v tom podporovali. Ve městě jsme byli konfrontováni s činiteli, z nichž velká část byla ochotná s námi jednat ve stejném duchu. To způsobilo velmi produktivní spolupráci, která se začala měnit, a občas i kazit, kolem roku 1996. Po tomto roce se efektivita a produktivita vzájemných vztahů mezi městem a námi už nenavrátila do původních kolejí. Pozvolna s příchodem do vládní politiky dominantních neoliberálních ekonomických doktrín, které se posléze také silně začaly projevat v politice města, došlo i všeobecně ke změně přístupu potenciálních soukromých a veřejných partnerů.

Pozorovali jsme, že se původní potenciální důvěra začala vytrácet a jednání s městem a s městskými částmi se čím dál tím více začala podobat konfrontaci, ve které jsme jako potenciální partneři museli především hájit své úzce vymezené zájmy a kde heslo „*live and let live*“ (žít a nechat žít) přestalo mít vliv. Nejvíce se to v našich aktivitách projevilo u rekonstrukce Holešovického pivovaru a vedlo mě dodatečně k rozhodnutí požádat mého zaměstnavatele, aby mne vyslal do Paříže, kde ING RED mělo ambici založit developerskou firmu.

Dalším relevantním závěrem byl fakt, že velká část v Praze aktivních developerů a investorů se ve svých rozhodnutích nechala řídit základním neoliberálním ekonomickým principem maximalizace profitu v pokud možno nejkratší době.

Principem, který inspiroval a dominoval jejich přístupu, myšlení a jednání.

Jsem toho názoru, že tento přístup k rozvoji města a reakce (zpětná vazba) veřejného sektoru na tuto snahu získat pokud možno co nejvíce v co nejkratší době vedlo k pozvolné obtížnosti získat potřebná územní a stavební povolení a ve svém důsledku vedlo vlastně ke zpomalení potenciálního rozvoje města. Tato dominující „*attitude*“ obou stran, jak soukromé, tak veřejné strany, stojí v cestě konstruktivní spolupráci soukromého kapitálu („*that's where the necessary money is*“) s demokraticky zvolenou politickou elitou země a měst, čímž významně přispívá k dnešní bytové krizi.

Pár slov k pojmu pozitivní „*attitude*“. Jedná se podle mého názoru o pozitivní,

otevřený, konstruktivní a kreativní přístup nejen k problémům, které řeším, ale i k vlastnímu způsobu myšlení a jednání.

V rámci evaluace naší investorské a developerské činnosti mohu s jistým časovým odstupem 21 let říct, že naše aktivity v Praze nakonec byly velmi profitabilní z finančního hlediska a zároveň přinesly Praze řadu staveb, které snad do Prahy dobře pasují, řeší pražskou problematiku, většinu občanů uspokojují a v případě Tančícího domu do Prahy přitahují tisíce turistů. Ambice jsme měli možná trochu příliš veliké, ale jak říkával už v letech 1979 můj profesor Van Loohuisen na univerzitě v Delftu, když jsem u něj obhajoval diplom: „*Pavle, na konci cesty máš to, co máš.*“ Tenkrát jsem jeho poznámce moc nerozuměl. Dnes už snad trochu víc.

Ir. Paul Vincent Koch, MRE

ENGLISH ABSTRACT

Cooperation of the Investor and the Capital City of Prague in the Development of Smíchov District in 1989-2002, by Paul Vincent Koch

The article brings a contribution to the debate on how the public sector can come to an agreement with the private sector so that private capital is used and invested in quality sustainable urban development that serves all its inhabitants. The author of the article studied Urban and Port Engineering at TU Delft and Urban Financial Management at the University of Amsterdam. In the article, he draws on the experience he gained during his tenure as CEO of ING Real Estate Development from 1997-2002 and describes the cooperation between the investor and the then management of the Capital city of Prague in the cooperation on the development of Prague's Smíchov district.

PRAKTICKÉ ASPEKTY UZAVÍRÁNÍ SMLUV S INVESTORY Z POHLEDU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 7

Tereza Strádalová, Tomáš Richtr

Praha 7 byla v roce 2018 jednou z prvních městských částí hl. m. Prahy, která přijala Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7 (dále jen „Zásady“). Od přijetí Zásad bylo Prahou 7 uzavřeno již celkem 38 smluv s jednotlivými investory o celkové hodnotě 179 143 820 Kč. Příspěvky investorů jsou užívány na rozšiřování veřejné vybavenosti, která je vynucena realizací stavebních záměrů investorů, jež navyšují kapacity stávající zástavby. Veřejnou vybavenost jsou v podmínkách městské části hl. m. Prahy zejména nová předškolní zařízení, základní školy, rozšiřování zelených ploch a kultivace veřejného prostoru. S ohledem na dosavadní zkušenosti můžeme sdílet některé zkušenosti dobré praxe či naopak upozornit na problematické aspekty při vyjednávání smluv o spolupráci s investory.

Úvodem – k potřebnosti spoluúčasti investorů na rozvoji území

Příspěvky investorů určené na rozvoj území se postupně zavádějí již v řadě českých měst. Jejich potřebnost je dána tím, že aktuální rozpočtové určení daní neumožňuje samosprávám budování dostatečných kapacit zejména nových školských zařízení, ale i další veřejné vybavenosti, čistě ze svých rozpočtových zdrojů. V hl. m. Praze je tento problém umocněn ještě tím, že městské části, ani hl. m. Praha samotné, nemají přístup k některým evropským fondům, ze kterých jiné samosprávy mohou dodatečné prostředky na výstavbu čerpat. V takové situaci se samospráva logicky obrací na investory, jejichž nové stavební záměry tlak na novou veřejnou vybavenost vytváří. Ostatně po takovém postupu stále častěji volá i veřejnost.

Jelikož příspěvky investorů nejsou v českém právním řádu ukotveny, na rozdíl od některých západních zemí, jsou poskytovány čistě na dobrovolné bázi. Z několikaleté praxe můžeme s radostí konstatovat, že jsme dosud nemuseli řešit situaci, že by u rozsáhlejšího záměru nedošlo k dohodě na spoluúčasti investora. Klíčem k dohodě je opakované vysvětlování všech okolností a transparentní určení získaných financí do kapitol vymezených v rámci Zásad, ideálně pak i jejich nasměrování do dané spádové lokality.

Současně je třeba podotknout, že spoluúčast investorů nelze vnímat úplně jednostranně, tedy že investor pouze dává

a městská část pouze bere. Dostatečná veřejná vybavenost zvyšuje atraktivitu dané lokality pro potenciální zájemce o nově vybudované byty. Výsledkem partnerství mezi samosprávou a investorem může být i třeba nová menší mateřská škola vybudovaná investorem a provozovaná obcí, přičemž část míst je určena pro občany obce a část pro děti zaměstnanců administrativní budovy investora. Vnímáme tedy v této oblasti určitou vzájemnou synergií.

Reálně příspěvky investorů pokryjí pouze část nákladů, které je nutné na vybudování veřejné vybavenosti vynaložit. Je to však část významná, proto se této agendě v Praze 7 intenzivně věnujeme a snažíme se ji rozvíjet. V tomto článku se budeme, po stručném exkurzu stran kompetenčního rámce městské části hl. m. Prahy, věnovat některým praktickým aspektům vyjednávání a obsahu smluv s investory, které vycházejí z dosavadních zkušeností Prahy 7 v této oblasti.

Pravomoci městské části hl. m. Prahy v samostatné působnosti

Nejprve je třeba zmínit, jaké jsou kompetence městské části hl. m. Prahy ve srovnání s hl. m. Prahou samotným či jinými obcemi a samosprávami, neboť se jedná o aspekt, který do velké míry ovlivňuje vyjednávání smlouvy o spolupráci i její obsah. Městská část hl. m. Prahy neschvaluje územní plán ani není vlastníkem veřejné technické infrastruktury, na kterou by investor potřeboval svůj zá-

měr napojit, ať už se jedná o různé sítě nebo komunikace. V souladu se zákonem o hl. m. Praze je městská část „pouze“ účastníkem územních řízení s tím, že její výslovný souhlas se záměrem nebo jeho schválení je potřeba jen výjimečně (např. pokud se záměr investora výrazně dotýká svěřeného majetku městské části).

Tento kompetenční rámec městské části na jednu stranu oslabuje její vyjednávací pozici, na druhou stranu má i určité výhody. Jako největší výhodu vnímáme to, že se proces vyjednávání smlouvy časově odehrává v době kolem podání žádosti o územní rozhodnutí na konkrétní stavební záměr. V tomto okamžiku již má záměr výrazně jasnější parametry než v době před schválením změny územního plánu, což umožňuje zejména podrobnější vymezení závazků investora nebo věcného plnění, ke kterému je investor ochoten se zavázat. Známa je vesměs ale i finální hrubá podlažní plocha budovaného objektu, podle které se částka příspěvku vypočítává. Znamé jsou i předpokládané termíny realizace záměru.

Dle platné právní úpravy se městská část oficiálně dozví o záměru investora v okamžiku zahájení územního nebo společného řízení. V případě, že investor dobrovolně neprojednává svůj záměr s městskou částí již před zahájením příslušného řízení, zbývá na vyjednávání smlouvy o spolupráci poměrně krátký časový úsek, neboť k vydání rozhodnutí může dojít v řádu týdnů až jednotek měsíců. Dle dosavadních zkušeností s vyjednáváním s investory pak můžeme konstatovat, že po získání územního či



Zdroj: MČ Praha 7

Základní škola Jana Vodňanského, jejíž návrh vzešel z architektonické soutěže

společného rozhodnutí ochota investorů jednat s městskou částí o finanční či jiné spoluúčasti na rozvoji městské části výrazně klesá. Pro uzavírání smluv je proto velmi důležité nastavit strategii komunikace s investory a snažit se je oslovovat co nejdříve, ideálně již v počátečních fázích jejich projektů, a smlouvu následně finalizovat v okamžiku, kdy jsou parametry projektu již pevně dány.

Strategie komunikace s investory

Jak bylo předestřeno v předchozí části tohoto článku, hlavním cílem městské části je dosáhnout toho, aby většina především větších záměrů byla řešena před zahájením územního či společného řízení, protože v této fázi je největší šance ovlivnit podobu záměru. K tomu je potřeba, aby i pro investora bylo výhodné začít s městskou částí komunikovat již v době přípravy záměru. Z praktické zkušenosti toho lze docílit několika způsoby. Nejúčinnější metodou je nabídnout investorům snazší, bezpečnější a rychlejší cestu k získání rozhodnutí, samozřejmě opět v mezích samostatné působnosti. Městská část jako samosprávný celek musí být dlouhodobě aktivním účastníkem řízení, který pravidelně vystupuje ve většině řízení a nastavuje podmínky realizace záměrů v rámci zákonných kompetencí s ohledem na znalost území

a zájmy svých občanů. Tyto podmínky musí být konzistentní a jejich prosazování musí být pevné, napříč všemi stupni správních řízení a navazujících procesů. Tato „pověst“ pak vyjádřením městské části dodává větší sílu a činí z ní subjekt, se kterým je pro hladké získání rozhodnutí nezbytné komunikovat.

Zároveň městská část může investorovi pomoci s koordinací projednávání jeho záměru napříč dalšími institucemi (např. dotčenými orgány státní správy) a může fungovat jako mediátor či svolávat kulaté stoly, aby stanoviska k záměru byla pokud možno v jednom duchu a vzájemně si neodporovala. Další z možností je příprava metodických materiálů a pravidel, která stanoví podmínky pro záměry v určitých konkrétních situacích a pro jednotlivá území. Tyto metodické materiály schvaluje zastupitelstvo městské části a v průběhu přípravy jsou projednávány s orgány, které se v rámci řízení k záměrům toho typu vyjadřují. Koncepční dokumenty městské části jsou sice z hlediska platné legislativy nezávazné, nicméně jsou transparentní a dostupné na stránkách městské části i na jiných platformách. Vzhledem k tomu, že jejich překročení či porušení znamená nesouhlas městské části v rámci územního či společného řízení, pak se stávají jakýmsi prvním vodítkem pro komunikaci mezi městskou částí a investorem.

V případě, že se městská část dozví o záměru až v rámci územního řízení, tedy aniž by proběhla předchozí komunikace, odesílá vysvětlující obecný dopis ohledně navázání komunikace o finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části. Obecně však platí, že vždy je lepší osobní kontakt. Ideálním pro navázání efektivní komunikace tedy je upozorňovat investora na existenci spoluúčasti průběžně již v ranějších fázích projednávání záměru, což také umožňuje investorovi, aby s příspěvkem a jeho výší dopředu počítal a mohl jeho úhradu zohlednit v rámci rozpočtování svého projektu.

Vztah příspěvku investora a stanoviska městské části k záměru v rámci samostatné působnosti

Častým obsahem smluv s investory bývá závazek obce či městské části nebránit investorovi v realizaci záměru, tedy nepodávat v rámci povolovacích procesů námitky či opravné prostředky nebo jinak nebránit investorovi v realizaci záměru. V podmínkách Prahy 7 k tomuto závazku přistupujeme tím způsobem, že je do smlouvy vkládán pouze v případě, kdy již existuje souhlasné předběžné stanovisko k záměru investora, a dále s výhradou, že nedojde k dodatečným úpravám dokumentace po schválení tohoto stanoviska. Jak bylo nastíněno v předchozí části, předběžné

stanovisko je vydáváno v případě, kdy investor vstoupí do jednání o svém záměru se samosprávou ještě před zahájením územního či společného řízení. Předběžné stanovisko je schvalováno radou městské části na základě doporučení jejího poradního orgánu, a to Komise rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru.

Tento postup je aplikován z toho důvodu, že v rámci Zásad přijatých Prahou 7 je výslovně zakotvena nezávislost stanoviska městské části jako účastníka řízení k danému záměru a poskytnutí finančního příspěvku. Toto oddělení považujeme za velmi důležité, protože jedním z úkolů městské části v samostatné působnosti je pečovat o všestranný rozvoj svého území (§ 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze), což zahrnuje mimo jiné i snahu o kultivaci soukromých záměrů z hlediska architektonického a urbanistického, k čemuž by dle našeho názoru právě právo účasti městské části v územních řízeních mělo sloužit. Stanovisko městské části k záměru by nemělo být ovlivněno poskytnutím finančního příspěvku do rozpočtu nebo jiného plnění, byť takto příspěvek bývá někdy mylně vnímán.

Přibližně v době po vydání předběžného stanoviska je s investorem zahajováno jednání o smlouvě o spolupráci, ve které je v případě, že to investor požaduje, při kladném předběžném stanovisku zakotven závazek městské části, jakožto samosprávného celku, nebránit investovi v realizaci záměru. V případě, že je předběžné stanovisko negativní, tento závazek ve smlouvě odmítáme a informujeme investora, že s největší pravděpodobností dojde k odvolání proti územnímu rozhodnutí. V rámci územního řízení je pak vydáno stanovisko městské části jako účastníka řízení, které kopíruje vydané předběžné stanovisko, avšak jen za předpokladu, že nedošlo v mezidobí ke změně v parametrech záměru.

Splatnost finančního příspěvku

Předmětem vyjednávání mezi městskou částí a investorem je nejčastěji nastavení splatnosti finančního příspěvku investora. Investor se logicky snaží odsunout splatnost co nejdále, naopak zájmem městské části je obdržet příspěvek co

nejdříve, aby jej mohla použít a dobudovat potřebnou veřejnou infrastrukturu již v okamžiku, kdy záměr její kapacitu zatíží, tj. nejlépe v době kolaudace záměru. Vždy je potřeba dojít k přijatelnému kompromisu. Zaznamenali jsme stížnosti investorů, že některé jiné městské části vyžadují úhradu příspěvku už v průběhu územního řízení, což může být pro investora neúměrně zatěžující z hlediska cash flow.

Ve vzorové smlouvě má Praha 7 nastavenou splatnost příspěvku do tří měsíců od právní moci územního rozhodnutí. Někteří investoři tento termín akceptují, často ale plnění rozkládáme na tři splátky – jedna k právní moci územního rozhodnutí, druhá k právní moci stavebního povolení nebo zahájení stavby a třetí k právní moci kolaudačního rozhodnutí. V úplně prvních uzavřených smlouvách byla úhrada příspěvku vázána na prodej jednotek v záměru investora (buď určitého počtu anebo úplně všech jednotek). Tento způsob ujednání byl ale opuštěn, neboť časově posouvá plnění poměrně výrazně za okamžik, kdy je již navýšená infrastruktura zapotřebí, a současně je pro městskou část i obtížně kontrolovatelný.

Závěrem této části je třeba poznamenat, že i když je splatnost „vázána“ na právní moc rozhodnutí vydaných stavebním úřadem, samozřejmě to s výkonem přenesené působnosti nijak nesouvisí. Rozhodnutí stavebního úřadu jsou na uhrazení či neuhrazení příspěvku investora zcela nezávislá. Pro městskou část je vysoce praktické, že se jedná o určité milníky v životním cyklu daného projektu, které jsou jednoznačně určitelné, a je tak zajištěna vymahatelnost závazku investora ujednaného ve smlouvě o spolupráci.

Věcné plnění

Součástí smluv s investory dále pravidelně bývá i nahrazení části finančního plnění věcným plněním, které je svou funkční povahou v souladu s určením účelu příspěvků stanoveným Zásadami. Nejčastěji se v případě Prahy 7 jedná o vybudování a převod objektu pro zřízení školského zařízení, rozšíření a kultivaci veřejného prostoru (převod pozemku pro novou komunikaci, zřízení průchodů či věcných břemen pro zajištění prostupnosti území, úprava navazujících veřej-

ných prostranství nebo zpracování dokumentace pro ni) či nájem prostor pro veřejnou vybavenost po určitou dobu za určité nájemné. Na tomto místě je třeba zmínit, že věcné plnění nesmí být vyvolané požadavkem, který je nezbytný z hlediska povolení řízení (např. podmíněnost staveb v územním plánu či požadavek jiného dotčeného orgánu státní správy či účastníka řízení), stejně tak se nesmí jednat o „úplatek za kvalitu“, tedy že investor nabízí určité vylepšení svého projektu, které by ale stejně pravděpodobně sám realizoval, neboť je v jeho zájmu. Hranice mezi nezbytným z hlediska záměru a přidanou hodnotou pro městskou část je tenká a vyžaduje kompromisní přístup obou stran vyjednávání.

V případě, že je při uzavírání smlouvy předmět věcného plnění, a tedy budoucího převodu, již přesně specifikovatelný (např. určitý pozemek), je z právního hlediska nejvhodnější do smlouvy rovnou zapracovat závazek formou smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva. V řadě situací to však není v okamžiku uzavírání smlouvy o spolupráci možné – např. v poměrech Prahy 7 bývá školské zařízení investorem budováno jako nebytová jednotka. V okamžiku, kdy záměr ještě nestojí a není rozdělen na jednotky, tak není možné o převodu jednotky uzavřít vymahatelnou smlouvu o smlouvě budoucí, protože jednotku, jakožto předmět budoucího převodu, není možné ve smlouvě zákoným způsobem identifikovat. V takovém případě volíme formu obecného závazku a ve smlouvě je stanoven maximální časový rámec, ve kterém se převod vlastnického práva realizuje a jednotka je specifikována alespoň základním výkresem. Pokud k převodu jednotky ve stanoveném termínu nedojde, investor je povinen namísto věcného plnění uhradit příspěvek v penězích. Obdobně se pak postupuje i v případě dalších věcných plnění (např. úprava veřejného prostoru, u které standardně dáváme termín realizace nejpозději do kolaudace záměru samotného).

Obecně platí, že čím později je smlouva o spolupráci v harmonogramu stavebního záměru investora uzavírána, tím lépe a právně vymahatelněji je možné zajistit jejím prostřednictvím vybudování věcného plnění investorem.

V jednoduchosti smlouvy je krása

Základní vzor smlouvy o spolupráci užívaný Prahou 7 má pouze čtyři strany A4, kdy ujednání vzájemných závazků se věnuje v zásadě pouze jedna z nich (zbytek jsou povinné náležitosti, ustanovení vypočítávající výši příspěvku nebo informativní ujednání o předpokládaných termínech realizace závěru). Tento vzor se v zásadě bez modifikací používá u většiny uzavíraných smluv, pokud investor poskytuje pouze finanční plnění. V takovém případě jsme schopni se na smlouvě s investorem od prvotního kontaktu do odsouhlasení finálního znění domluvit i v řádu jen několika málo týdnů. Samozřejmě v okamžiku, kdy je s investorem ujednáváno věcné plnění, pak složitost smlouvy a celého procesu jejího dojednávání narůstá v závislosti na okolnostech daného případu.

Obcím či městským částem, které uvažují o zavedení příspěvků investorů, lze doporučit, aby si právě na jednodušší případy, jejichž předmětem je pouze finanční plnění, zavedly obdobně jednoduchý vzor. Ocení to nejen vyjednávací tým obce, ale i investor. Zaznamenali jsme, že jiné samosprávy si často schvalují pro univerzální použití poměrně obsáhlý smluvní vzor, který jim často připravují specializované advokátní kanceláře. Se složitostí vzoru však narůstá i složitost a délka vyjednávacího procesu. To aktuálně reflektuje i hl. m. Praha, které přijalo svou Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy v loňském roce včetně značně obsáhlého vzorového smluvního aparátu. Nyní po zkušenostech s prvními několika smlouvami připravuje aktualizaci uvedené metodiky, která bude obsahovat právě i jednodušší smluvní vzor pro jednodušší anebo přímočařejší projekty.

Personální zajištění

Vyjednávání a uzavírání smluv s investory je na Úřadě městské části Praha 7 v kompetenci Odboru právního. Hlavní důvodem je právě ona oddělenost příspěvku investora od stanoviska městské části v samostatné působnosti ke stavebnímu záměru, kterou pak řeší Odbor rozvoje a péče o veřejný

prostor. Ten však při vyjednávání smluv s Odborem právním úzce spolupracuje, neboť se (společně s příslušným členem rady městské části) podílí zejména na formulaci požadavků na věcné plnění či jiných obdobných závazků investora (např. ohledně kultivace veřejného prostoru sousedícího se záměrem). Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor současně zprostředkovává prvotní kontakt s investorem, neboť jej jako první kontaktní místo poprvé informuje o přijatých Zásadách a nasměřuje jej v podrobnostech na Odbor právní. S Odborem právním pak může v dílčích věcech spolupracovat i Odbor ekonomický (prověřování došlých plateb) nebo Odbor majetku (v případě, že je záměrem dotčen svěřený majetek městské části a je potřeba ujednat některá vzájemná práva a povinnosti ohledně zásahu do takového majetku). Lze odhadnout, že tato agenda vytěžuje cca půl úvazku právníka Odboru právního.

Výhled do budoucna

Agenda smluv s investory je v Praze 7 v současné době již zavedená a funguje uspokojivě. To však neznamená, že tato oblast neprochází postupným vývojem a změnami. V loňském roce bylo určitou modifikací dosavadní praxe přijetí Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, ke které se naše městská část připojila. K její aplikaci na území Prahy 7 však v praxi prozatím ještě nedošlo, neboť v posledním roce nebyl řešen žádný záměr, který by vyžadoval změnu územního plánu.

V příštím roce nabyde účinnosti nový stavební zákon, který obsahuje rozšířenou úpravu tzv. plánovacích smluv. Oproti stávajícím smlouvám o spolupráci, které jsou čistě soukromoprávního charakteru, jsou plánovací smlouvy v některých aspektech podstatně odlišné. Jedná se o veřejnoprávní smlouvy, které bude povinně schvalovat zastupitelstvo obce, kraje či městské části. Pro investory může být zásadním ujednáním, že samospráva nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření nebo opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy. Síla toho závazku bude spočívat v tom, že v případě, že by obec, kraj či městská část

přes ujednání v plánovací smlouvě návrhy, vyjádření či opravné prostředky uplatnila, příslušný stavební úřad k nim nebude přihlížet. Další změna pak spočívá v tom, že případné spory z plánovacích smluv budou rovněž řešeny po veřejnoprávní linii. V případě městských částí hl. m. Prahy bude příslušným orgánem pro posouzení souladu plánovací smlouvy s právními předpisy a dále pro rozhodování sporů z uzavřené plánovací smlouvy Magistrát hl. m. Prahy. Doposud by byly případné spory ze smluv o spolupráci řešeny obecnými soudy v občanském soudním řízení.

Pro Prahu 7 bude v budoucnosti velkou výzvou zástavba rozsáhlého brownfieldu na jejím území – velkého rozvojového území Bubny-Zátory, které by se mělo po realizaci všech plánovaných stavebních záměrů stát novým domovem pro 25 000 nových obyvatel a místem vzniku 29 000 pracovních míst.¹⁾ Takový prudký rozvoj doposud zanedbaného území si vynutí nutnost vybudování značné nové kapacity veřejné infrastruktury, která bude řešena v koordinaci s hl. m. Prahou. Budeme mít tedy příležitost nabyté zkušenosti v rámci této agendy beze zbytku zúročit a dost možná opět o další kus posunout dopředu.

Závěr

Agenda smluv o spolupráci na rozvoji území se v současné době stává již standardní součástí problematiky územního rozvoje obcí i městských částí. Samosprávy, které začaly tyto smlouvy uzavírat jako jedny z prvních, mají v současné době i poměrně rozsáhlé zkušenosti v dané oblasti a hlavně se mohou pochlubit prvními hmatatelnými výsledky. Současně se tato agenda stále vyvíjí a přináší nové otázky i problémy k řešení. Určitou změnu lze však očekávat v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, který přináší do českého právního prostředí nové veřejnoprávní plánovací smlouvy.

JUDr. Tereza Strádalová
Odbor právní

Ing. arch. Tomáš Richtř
Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor
Úřad městské části Praha 7

1) INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Jeden z největších a nejdůležitějších pražských brownfieldů se stane domovem pro 25 000 obyvatel v 11 000 bytech.* [cit. 1. 6. 2023]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>.

Practical Aspects of Concluding Contracts with Investors from the Perspective of the Prague 7 Municipal District, by Tereza Strádalová & Tomáš Richtř

In 2018, Prague 7 Municipal District was one of the first city districts of the Capital City of Prague which adopted the Principles of Financial Participation of the Investor in the Development of the Prague 7 Municipal District (hereinafter referred to as the „Principles“). Since the adoption of the Principles, Prague 7 has concluded a total of 38 contracts with individual investors with a total value of CZK 179,143,820. Investors' contributions have been used for the development of public amenities, which results from the implementation of investors' construction projects that increase the capacity of the existing development. In the case of the Prague City District, the main public amenities are new preschool facilities, primary schools, expansion of green areas and cultivation of public space. Resulting of the experience up to now, we can, on the one hand, share some examples of good practices and on the other hand, point out challenging aspects when negotiating cooperation contracts with investors.

DŮVĚRA, DIALOG, DOHODA – ZÁKLADNÍ STAVEBNÍ KAMENY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY (PŘÍKLAD MĚSTA KOLÍNA)

David Mateáško

Dobře naplánované, udržované a rozvíjející se město je předpokladem kvality života jeho obyvatel. Je předpokladem stability, která může vést k dobré budoucnosti a životu. Město či obec musí zajistit pro základní potřeby svých obyvatel nezbytnou infrastrukturu. Budování veřejné infrastruktury je pro město či obec finančně velmi náročné. Spoluúčast investora na budování veřejné infrastruktury je tak jednou z možností, jak snížit finanční náročnost projektu, a naopak zvýšit kvalitu projektu a jeho následnou realizaci. Obě strany této spolupráce potřebují ke zdárnému výsledku splnění důležitých podmínek. Investoři potřebují pro rozumné zhodnocení svého záměru transparentní a důvěryhodnou obec, která je schopná sdělovat své priority, klást požadavky, vést kvalitní dialog na profesionální úrovni a dohodnout se. Článek se věnuje obecným zásadám spolupráce vedení města či obce s potenciálními investory a uvádí konkrétní příklad z Kolína.

Dobře naplánované, udržované a rozvíjející se město je předpokladem kvality života a rozvoje jeho obyvatel. Je předpokladem stability, která může vést k dobré budoucnosti a životu. A o to by nám mělo jít především!

Města se musejí rozvíjet. Na tom se zřejmě všichni shodneme. Pokud by se nerozvíjela, stagnovala by. Protože však neexistují ve vzduchoprázdnu, ale v rámci společnosti, která se v naší části světa vyvíjí a mění, musí se snažit na tyto změny adekvátně reagovat.

Rozvoj měst či obcí může znamenat řadu aktivit – využívání nových technologií pro plánování a správu, zlepšování tech-



Zdroj: Zpracování města Kolína č. 5/2022

Lokalita mezi nádražím a Labem má velikost a potenciál nové městské čtvrti napojené na dopravní uzel v blízkosti řeky a centra města (Kolín Docks, návrh D. Mateáško)

nické infrastruktury a dostupnosti a distribuce přírodních zdrojů a energií, lepší péči o přírodní prostředí, zvyšování kvality péče o sociálně slabší a starší, zvyšování nabídky vzdělávání a pracovních příležitostí, důraz na možnosti mobility obyvatel v rámci města i regionu apod. Důležitým a neopominutelným aspektem rozvoje zdravého města je kvalitní nabídka bydlení. Proto znamená fyzický rozvoj města především výstavbu infrastruktury, budov a stavební a urbanistické změny větších městských celků.

Výstavba bydlení je v současné době především aktivitou soukromých investorů a developerů. Obecní/městské investice do výstavby jsou zatím vzhledem k jejich omezeným finančním prostředkům, zejména menších sídel, spíše výjimkou než pravidlem. Obce/města tedy zastávají většinou roli iniciátora a koordinátora vzájemného dialogu.

Stále více lidí žije ve městech – sídlech, která se vyznačují vyšším počtem obyvatelstva, vyšší hustotou zástavby, zastoupením všech základních funkcí, vyšší úrovní občanského a technického vybavení.¹⁾ Města vždy byla a budou centry společenského života, vzdělání, obchodu, práce a příležitostí. Města s potenciálem lákají investory a nové obyvatele. Investory lákají z důvodu vyššího ekonomického zhodnocení svých finančních prostředků nebo vlastnictví pozemků výstavbou. Nové obyvatele lákají města uspokojením jejich potřeby bydlení v kvalitním sídle. Obojí je legitimní a potřebné. Města principiálně potřebují rozvoj. Nemělo by však jít pouze o kvantitu výstavby, ale především o kvalitu a mnohdy o hledání již existujících rezerv. Vzhledem k tomu, že si již uvědomujeme hodnotu přírody a krajiny pro celkový kontext města, je nezbytné vyhledávat všechny existující brownfieldy, zpusťlá místa či dosud nevyužitá prolučky.

Pokud se město rozhodne připustit své rozšiřování, mělo by klást velký důraz na koordinaci nových čtvrtí z hlediska kvality urbanistického návrhu. Je evidentní, že pro takové úlohy není postačující územní plán. Je žádoucí vyžadovat pro významné rozvojové lokality minimálně územní studie nebo v lepším případě regulační

plány. V českém prostředí je zpracování územních studií, a zejména regulačních plánů, spíše výjimkou, inspirací nám však mohou být kvalitní příklady ze zahraničí (Hamburk, Vídeň, Mnichov ad.), kde jsou tyto plánovací nástroje více využívány. Jejich četná existence, platnost a časová kontinuita je příkladem skutečnosti, že na dobrém plánování by měla být shoda napříč politickým spektrem.

V Kolíně jsme již zpracovali územní studie pro řadu rozvojových oblastí, v poslední době pro jihozápadní okraj města. Není představitelné, že bychom posuzovali záměry jednotlivých investorů bez znalosti a ověření všech navazujících vazeb širšího okolí a celého města.

Možnosti výstavby kvalitní infrastruktury a její následné údržby souvisí s počtem obyvatel. To ovlivňuje hustota a výška zástavby. Není možné tvořit atraktivní čtvrti plné života ze dvou- až třípodlažních staveb. Ne nadarmo jsou např. nové obytné čtvrti ve Vídni (Sonnwendviertel, Aspern-City) v průměru pětipodlažní. Aby mělo smysl provozovat v místě obchodní parter v ulicích a na náměstí, školky, školy, parky, sportovní infrastrukturu, hromadnou dopravu a třeba i parkovací domy, musí být v místě dostatečný počet obyvatel.

Tzv. „*sídelní kaše*“ (urban sprawl), tedy oblasti rozsáhlé výstavby rodinných domů, většinou vznikající v sousedství předměstských vesnic, nikdy nemohou výše zmíněné vytvořit, ani požadovat. Byl by to sen, který nemá mnoho společného s realitou. Jen ve velkých městech je možné nízko-
podlažní zástavbu realizovat a provozovat v podstatě na vrub jiných vícepodlažních obytných čtvrtí.

Toto a mnohé další jsou témata, která se týkají kvality a promyšlenosti koordinované výstavby. Je to právě samospráva, která si má být vědoma důležitosti rozvoje a jeho připravenosti a koordinace.

Za tím účelem by měla být samospráva vybavena „vizí“, „plány“ a schopností „dialogu“. Měla by se snažit naplňovat jednotlivé „kapitoly“ územního plánování. Vizi rozvoje a budoucnosti by měl obsahovat strategický plán. Bohužel je často spíše popisem stávajícího stavu. Územní

plán pak vizi konkretizuje a umožňuje její vznik. Samozřejmě postupně, pomalu a ne vždy kompletně. Regulační plány mají být stabilizujícím dokumentem pro určitou oblast. Nemají zakazovat, ale naopak sdělovat, co je v daném místě, dané oblasti možné, a za jakých pravidel. Mají být pozitivním iniciačním a stabilizujícím dokumentem rozvoje, výstavby a dialogu kolem ní. Investora tak čeká transparentní prostředí s jasnými pravidly, která trvají. Pak je možný profesionální a vyrovnaný dialog mezi dvěma aktéry.

Proč je vítán dialog obcí s investory?

Aktéry výstavby jsou investoři a developéři. Ve své většině se jedná o privátní investory a subjekty fyzických nebo právnických osob. Je dobré si uvědomit, že development je profese, která požaduje ekonomické zázemí, schopnost vize a plánování záměru, managementu projektových fází, dokumentací a jejich projednávání, komunikace s různými aktéry celého procesu. V neposlední řadě vyžaduje trpělivost. Výstavba, její příprava, projekce, povolování a realizace trvá řadu let.

Na druhé straně dialogu stojí obec, která potřebuje pro svůj rozvoj kvalitní investory. Investoři potřebují pro rozumné zhodnocení svého záměru transparentní a důvěryhodnou obec, která je schopná sdělovat své priority, klást požadavky a vést kvalitní dialog na profesionální úrovni a dohodnout se.

Rád bych zde zmínil, že jsou to též městští architekti, kteří, díky svému vzdělání a profesionálním zkušenostem, dokážou v obcích různých velikostí, zastávat kontinuální stanoviska a názory, které jsou primárně založené na odbornosti, a být tak zástupcům samosprávy oporou pro jejich stanoviska a rozhodování. Velmi často jsou součástí užších týmů, které zastupují samosprávu v problematice územního rozvoje a výstavby a vedou tedy s investory jednání a dialog nad jejich záměry. Takové zapojení autorizovaných profesionálů je samozřejmě legitimní a pro obě strany výhodné.

1) Dle definice AUÚP ČR, zdroj: ÚÚR – Slovník územního rozvoje.

Potřeba zásad pro spolupráci s investory (příklad z Kolína)

V loňském roce přijalo Zastupitelstvo města Kolína strategický dokument „Zásady pro spolupráci s investory“, který jsme připravili po vzoru jiných českých měst, která obdobný dokument již mají. Celý dokument, který je striktně založen na dobrovolnosti, popisuje důvody svého vzniku, principy možné spolupráce a její možné způsoby.

Potřeba vzniku podobného dokumentu byla vyvolána výrazným zájmem o lokality vhodné k výstavbě v Kolíně ze strany investorů. Kdybychom nyní zrealizovali všechny uvažované záměry, zvýšil by se počet obyvatel skokově o jednu třetinu (z 33 tis. na 44. tis. obyvatel). S výstavbou nového bydlení samozřejmě souvisí potřeby na posílení dopravní a technické infrastruktury, tematika urbanistické kvality projektů, počet a kvalita veřejných prostranství a veřejné zeleně, zajištění předškolního i školního vzdělávání a zdravotní a sociální péče.

„Strategie rozvoje Středočeského kraje s výhledem do roku 2030 mluví o tom, že náš kraj má ambice být jedním z nejbohatších regionů Evropy. Sílu mu dává průmysl, a to zejména automobilový, který je hnacím motorem regionálního hospodářství. Střední Čechy v posledních dekádách zažívají obrovský nárůst obyvatel. Lidé přicházejí za prací a kariérou a usídlují se v širším zázemí hlavního města. Český statistický úřad očekává, že tato migrace poroste i nadále. Podle Michaely Němečkové z oddělení demografické statistiky ČSÚ by v Praze a Středočeském kraji mohla v budoucnu bydlet až jedna třetina obyvatel Česka. Odvážnější prognózy mluví o tom, že Praha do roku 2050 sroste se Středočeským krajem. Před érou covidu v našem kraji platilo, že rozhodujícím kritériem pro výstavbu bytů je dobrá dopravní dostupnost do Prahy. Dnes už to neplatí stoprocentně. Na rozdíl od jiných regionů totiž nabízejí zaměstnavatelé v Praze a Středočeském kraji až v překvapivě vysoké míře i home office, a lidé sází na on-line dostupnost.

At' tak, či tak, expandující Praha hledá bydlení v dostupném okolí s perimetrem zhruba sedmdesáti kilometrů. V okresních městech podobných Kolínu se objevují velké projekty nabízející stovky bytů.“ [Vladimír Sládek, Tomáš Šulc – Zpravodaj města Kolína, 08/2023]²⁾

V úvodu přílohy „Manuál pro výstavbu na území města Kolína“ je část, kterou jsem nazval „10 + 1 TEZE k urbanismu a architektuře města Kolína“. Ta pojmenovává dle mého názoru nejzákladnější požadavky na vnímání města, jeho urbanistické struktury a architektonické hodnoty. Dále též požadavky na vnímání okolní krajiny, která město jako celek vymezuje. Naši ambicí je, aby tyto teze byly v každém předkládaném záměru obsaženy a argumentovány v jeho textové části.

1. Vnímejte krajinu, která město obklopuje. **KRAJINA** a její konfigurace formuje možnosti města.
2. Vnímejte **DIALOG** města s krajinou a jejich vzájemné ovlivňování. Krajina formuje možnosti člověka. Člověk si v ní vystavěl místo = město. Jde o soužití, ideálně v harmonii. Směřujme k ní!
3. Vnímejte **HODNOTY**. Na úrovni města jde o krajinné, urbanistické a architektonické kvality. Někdy jsou podpořeny historií. Někdy jsou podpořeny oficialitou vyhlášené památky. Není to však podmínkou.
4. Vnímejte město a jeho postupně vznikající, rostlý **KONTEXT**. Ano, někdy jde o banální výstavbu, ale i ta dotváří rámec hodnot odkazu našich předků, kterým každé město je.
5. Vnímejte strukturu a charakter zástavby a staveb v okolí. Utvářejí **CHARAKTER** míst, někdy i velmi dlouhou dobu. Existuje tedy i „zvyková“ hodnota. A tu bychom neměli v našich úvahách opomíjet.
6. Vnímejte jednotlivé stavby a jednotlivá **MÍSTA**. Jsou mnohdy dokladem ojedinělých příběhů a ambicí jednotlivců i celých společenství. Jsou dokladem existujícího odkazu, ke kterému se vztahujeme.
7. Vnímejte **POUTO** s místem. Snažte se o jedinečnost v rámci kontextu

a genia loci. Netvořte opakovatelná a kopírovatelná řešení.

8. Vnímejte **POTŘEBY** a sny stávajících i budoucích obyvatel města. Oni stavby po generaci užívají a budou užívat. Spokojený obyvatel = spokojená architektura = spokojené město. Takto vznikají kvality.
9. Vnímejte optickou stránku architektury. **POHLEDY** z horizontu chodců. Průhledy. Panoramata. Město je i kulturně optický zážitek, který podvědomě vychovává a kultivuje.
10. **NESNAŽTE SE BÝT ZA KAŽDOU CENU EFEKTNÍ A PŘEKVAPIVÍ**. Uvědomte si, že i určitá míra pokory může být silou a odvahou.
11. Žádná z předchozích tezí Vás nesmí vést k banalitě a průměrnosti!³⁾

Kolínské zásady přijalo zastupitelstvo v druhé polovině loňského roku. Nějakou dobu ještě procházely konkrétní návrhy vzorů smluv právními revizemi a detailnější specifikací. Jsme přesvědčeni, že by rozhodně nebylo korektní aplikovat je na již připravované záměry retrospektivně. Nicméně jsme se všemi dosavadními investory o jejich smyslu, přípravě a přijetí diskutovali. Výsledky tedy nejsou zatím v kategorii finančních příspěvků, ale právě v dialogu a úpravách projektů.

Je třeba říct, že některé záměry vznikaly už od počátku v důvěrném dialogu prostě proto, protože je přinášeli zkušení investoři s kvalitními architektonickými týmy. Je to právě i zodpovědnost autorizovaného architekta, nejen toho městského, ale i autora projektu, přinášet kvalitu v oblasti architektury a urbanismu. S takovými partnery je pak radost vést dialog.

Rád bych zmínil např. projekt Radimský mlýn – Rezidence Kolín od CMC architects, kde proběhla řada diskusí a prezentací od počátku záměru už nad prvními skicami. Nábřeží a jeho budoucí podoba je v Kolíně samozřejmě citlivé téma. Osud bývalého mlýna též. V rámci postupného souladu zástupců města, investora, autorů projektu, ale i památkové péče, se podařilo naplánovat v centru města kvalitní lokalitu, která přinese možnosti bydlení pro řadu nových i stávajících obyvatel.

2) Zdroj: Strategie rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019–2024, s výhledem do roku 2030. Zpracovatelé: Středočeské inovační centrum a Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje.

3) Text: David Mateáško, Architekt města Kolína, 15/04/2022.

Dalším příkladem s dobrým koncem je příklad projektu bytových domů, který na počátku zřista jasná přistál na stole ve formě hotové dokumentace pro spojené územní a stavební řízení. Na první pohled urbanisticky pro danou lokalitu nevhodný, předimenzovaný, ale v souladu s územním plánem. Jen díky vzájemným diskusím, při kterých jsme jako zástupci města sdělovali investorovi své výhrady, ukazovali vhodné příklady odjinud apod., jsme se nakonec posunuli k projektu architektonicky a urbanisticky zcela novému a pro danou lokalitu vhodnému. Přínos je oboustranný. Při vzájemném souladu jsme byli nakonec schopni prezentovat výsledek obyvatelům společně.

V současné době se v Kolíně chystá několik projektů na jeho jihozápadním okraji. Právě na těchto záměrech budeme uplatňovat naplňování zásad spolupráce a spolupodílení se investorů již od počátku a náš vzájemný dialog s investory je takto již nastaven. Vzhledem k rozsáhlosti záměrů, které budou realizovány samozřejmě po jednotlivých etapách, zde vystupují na světlo všechny souvislosti s potřebnou infrastrukturou školního a předškolního vzdělávání a sociální péče. Bude se tedy jednat primárně o spoluúčast finanční anebo nefinanční ve formě pozemků apod.

Vzhledem k predikované etapovitosti výstavby nechalo město pro tyto lokality zpracovat územní studii a též vyžaduje po jednotlivých investorech zkoordinovanou urbanistickou studii celkového záměru. Je jasné, že některé věci se změní, nebo nedojdou naplnění, ale koordinace s dopravními napojeními, skladbou veřejných prostranství a nastínění celkového charakteru budoucích čtvrtí je potřebné.

Nejdůležitější je dialog, dohoda dobrý plán a kvalitní projekt

Základním principem dokumentu je iniciace dialogu a spolupráce mezi samosprávou a investory již v nejranější fázi záměru. Jeho výsledkem by měla být dohoda, dobrý plán a kvalitní projekt. Tedy základní předpoklady, aby mohla vzniknout hodnotná realizace. Finanční stránka je, vzhledem k dobrovolnosti, druhořadá.

Kvalitní a zkušený investor a developer většinou chápe, že je pro samosprávu obtížné nalézat a prosazovat v rozpočtech investice pro nové infrastrukturní stavby vyvolané soukromými komerčními záměry. A protože i jemu jde o kvalitu budoucího obytného prostředí, je možné dospět k dohodě o finančním či nefinančním příspěvku investora i v rámci dobrovolnosti. Plánování je dialog a nikoli diktát.

Co je smyslem dialogu?

Smyslem dialogu je otevřená a profesionální diskuse zástupců samosprávy, kteří znají svou obec, její potřeby a potenciál, a zástupců investora, kteří mají konkrétní záměr a znají jeho ekonomické parametry, projekční souvislosti a potřebnou etapovitost realizace. Cílem je vzájemná dohoda na zodpovědném plánování. Velmi často je vhodné do diskuse o záměru zapojit i obyvatele. Téma participace obyvatel při přípravě projektů není námětem tohoto článku. Jen si dovoluji poznamenat, že participace je spoluúčast a nikoli spolurozhodování. Rozhodnutí a odpovědnost za něj není kolektivní.

Základem kvality vystavěného prostředí je zodpovědné plánování. To znamená neustálou a nikdy neutuchající mentální i fyzickou práci s plány (strategický, územní, regulační plán a územní studie). Kvalita vystavěného prostředí je primárně důležitá nikoli pro plánovače, ale pro obyvatele města, a proto je zodpovědné plánování založené na partnerství – veřejné správy, obyvatel, investorů, ...

Rozvoj města je potřebné pořád promýšlet. Plány jsou až výsledkem toku myšlenek. Nejlepší je si město pořád dokola kreslit. Místa, lokality, celek.

Obec jako životní partner?

V každodenní realitě naší malé středoevropské země je potřeba si uvědomit, že jsou obce pro většinu svých obyvatel jejich životními partnery. Prostě tolik nemigrujeme. A postcovidová doba s možností home office to jen posílila. Řada firem dnes nabízí možnosti home office v některých dnech jako bonus pro své zaměstnance a někdy se jedná přímo o pracovní pozice z místa bydliště vykonávané.

Nebudu nyní hodnotit psychologická, sociologická aj. pozitiva a negativa takové formy výkonu zaměstnání, ale čistě z pohledu města to nemusí být vůbec špatné. Snižují se tak nároky na mobilitu a potřebný čas na přesuny MHD a auty. Lidé tak tráví v místě bydliště více času, a to i v případě stravování, nakupování, ostatních služeb a potřebné regenerace. Místo svého bydliště tak více zažívají. Zvyšují se požadavky a nároky na vystavěné prostředí, veřejný prostor a jeho kvalitu a nabídku. Místo, které obýváme, se stává naším životním partnerem. Začíná vztah.

Vytvořili jsme si pro různá posuzování a hodnocení tabulky, postupy a kritéria. Jak ale chcete vyhodnotit kvalitu, která obsahuje i duševní a duchovní aspekty, krásu, která je individuální, a charakter, který je mnohdy jen tušený? A to nemluví o šarmu. Když jste si vybírali svého životního partnera, tak jste také používali kategorie výběru, jako je např. intuice, první dojem a vzrušení. Proč se tohoto všeho tak rádi a dobrovolně zbavujeme při tvorbě našeho životního prostředí?

Samospráva si musí tohoto vztahu obce a obyvatel být vědoma. Je to velmi důležité. Rozvoj obcí se plánuje na řadu let i desetiletí. Některé změny se života aktuálních obyvatel již nedotknou. Nicméně některé mohou ovlivnit jeho celý zbytek. Vědomí zmíněného vztahu by nemělo vést ke zjednodušení či populismu (obyvatelé typicky žádné změny nechtějí), ale k větší zodpovědnosti a důrazu na kvalitu a odbornost dialogu!

Základem dlouhodobě dobrého vztahu jsou tři DDD – důvěra, dialog a dohoda

Vzájemná důvěra je podmínkou všeho dlouhodobého. Tedy i spolupráce samospráv a investorů, protože plánování je aktivita dlouhodobá. Je potřebné si uvědomit, že konkretizace záměrů, vznik studií, dohod, plánů a projektů, plus následná realizace, většinou po etapách, jsou aktivity, které přesahují i několik volebních období. Rozvoj města a jeho priority s politikou samozřejmě souvisí, ale primárně jde o oblast odbornou, kde by měla být ctěna a vyžadována otevřenost a kontinuita.

Dialog jsme již popsali výše. A dohoda. Ta bývá stvrzena smluvním vztahem (téma plánovací smlouvy aj.) nebo plánem (většinou např. územní studií nebo dokumentací pro územní rozhodnutí). Podmínkou je její dodržování a kontinuita. A to napříč politickým spektrem.

Dodržovaná a kontinuační dohoda znamená stabilitu prostředí. Pro samosprávu, obyvatele obce i pro investory. Znamená předvídatelný rozvoj v rámci pravidel. A právě taková stabilita je naším cílem.

Závěrem

Ve svém příspěvku jsem se snažil především poukázat na primární potřebu vzniku kvalitního prostředí při rozvoji a výstavbě. Věřím, že cesta, která k tomuto cíli může vést, by měla být lemována dobrými úmysly, tedy spoluprací, dialogem a dohodou. A to především s investory a developery, bez nichž by rozvoj a výstavba nových částí sídel vlastně nebyla možná.

Má zkušenost z Kolína je taková, že se může jednat o investory a developery zkušené a zodpovědné. Samozřejmě, že se objeví i jednotlivé výjimky, ale většinou jde o společnosti, které se výstavbě věnují řadu let, mají v portfoliích kvalitní projekty a realizace, spokojené klienty a těm budoucím chtějí nabídnout kvalitní prostředí. Uvědomují si, že dialog se samosprávou, se zástupci města, kteří mají rozvoj a správu věcí veřejných ve své gesci, má smysl a význam.

Stále je však nesmírně důležitá osvěta obou stran a kvalitní příklady. Tuto část problematiky dobře uchopují městští architekti, kteří se často stávají jakýmsi odbornými mediátory diskuse mezi investorem a samosprávou, případně obyvatelem.

Zapojení obyvatel do plánování je možné až ve chvíli, kdy již nějaké záměry a vize existují. Zcela abstraktních urbanistických a rozvojových úvah veřejnost většinou schopná není.

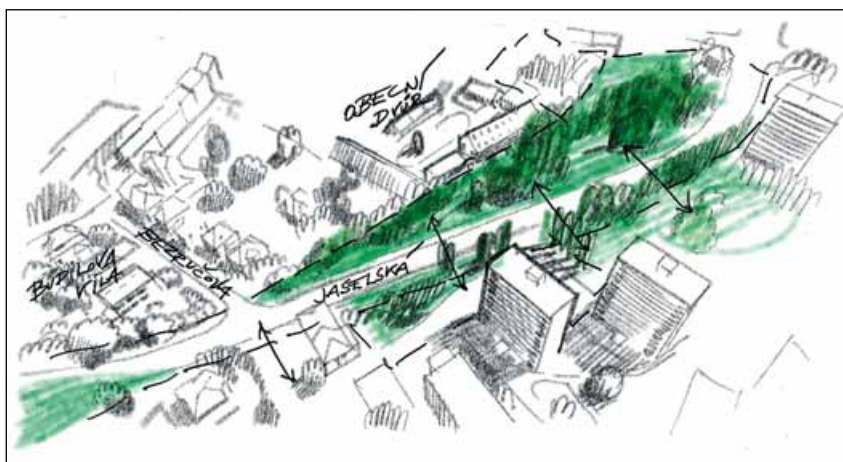
Rád bych, aby samosprávy vnímaly, že garance za kvalitní, smysluplný a udržitelný rozvoj jejich obcí, který mají garantovat, vyžaduje i přístupy a postupy, které jsou sice založeny na bázi dobrovolnosti, je ale možné na nich trvat a vyžadovat je.



Skica k budoucímu zadání územní studie veřejného prostoru parčíku se dřevěnými sochami medvědů (vstup do lesoparku Borky)



Skica k diskusi o územní studii veřejného prostranství Jiráskova náměstí, která vzniká na základě vítězného soutěžního architektonického návrhu



Skica k promýšlení zadání územní studie veřejného prostranství Fragnerových sadů

ECTP-CEU USILUJE O INTENZIVNĚJŠÍ VZTAHY S EVROPSKÝMI INSTITUCEMI

Creating our futures

ECTP-CEU

European Council of Spatial Planners
Conseil européen des Urbanistes

Mezinárodní rada urbanistů ECTP-CEU se na svém posledním zasedání v květnu 2023 na Maltě zabývala především svými aktivitami vůči institucím a projektům propojeným s Evropskou unií a vztahy k obdobným spolkům pohybujícím se na celoevropské úrovni. Největší pozornost byla věnována vytvoření tzv. Davoské aliance, která navazuje na proces Davoské deklarace 2018, jež směřuje k posílení významu stavební kultury pro společnost. Nepominutelným bodem jednání bylo přijetí bulharské Asociace za plnoprávného člena ECTP-CEU.

Představitelé ECTP-CEU se častěji než dříve zapojují do jednání a programů různých institucí nebo komisí, které v Evropské unii přímo nebo nepřímo působí či ovlivňují územní plánování. Zejména oblast veřejné správy, participace obyvatel a jejich specifických skupin stále více vstupují do procesů plánování měst a regionů. Zástupci ECTP-CEU byli tradičně aktivní v tzv. Teritoriální agendě (*Territorial Agenda*), Městské agendě (*Urban Agenda*) a sledovali dění na konferenci ministrů v oblasti územního plánování (*The Council of Europe Conference of Ministers responsible for Spatial/Regional Planning* – CEMAT). Tato konference, která se plánování věnuje primárně, paradoxně ztrácí zájem politiků – žádná vláda se zatím neujala dalšího ročníku konference a hrozí, že CEMAT vysublimuje pro nezáměr. Rovněž tzv. Řídící výbor pro kulturu, památky a krajinu Rady Evropy (*The Steering Committee for Culture, Heritage and Landscape* – CDCPP)¹⁾ je ochromen odchodem dvou významných funkcionářek bez náhrady. Hrozí omezení aktivit zejména v oblasti ochrany krajiny. Toto nejsou pro územní plánování dobré zprávy.

Více informací naleznete na <https://future.ec.europa.eu/en>, kde je aktuální přehled o projektech, aktivitách, partnerství apod. Také Territorial Agenda (2020–2030)²⁾ nabízí prostor pro uplatnění zájmů prostorového plánování, které jsou navíc velmi těsně propojeny s deklarací ECTP-CEU ReStart Europe.

Vedení ECTP-CEU se nedávno sešlo se zástupci Evropského výboru pro demokracii

a správu věcí veřejných (*European Committee on Democracy and Governance* – CDDG).³⁾ Evropský výbor CDDG je mezivládním fórem Rady Evropy, na kterém se scházejí zástupci členských států, aby vypracovali evropské standardy (doporučení, pokyny, zprávy), vyměřovali si a sledovali stav demokratického vládnutí v Evropě a spolupracovali na posílení demokratických institucí na všech úrovních vlády. Výbor rozpracoval nedávno dva dokumenty: Doporučené principy demokratické správy⁴⁾ a Doporučení pro deliberativní demokracii – participace opomíjených skupin obyvatel.⁵⁾ Cílem ECTP-CEU je vysvětlit členům výboru propojení problematiky prostorového plánování s oblastí demokratických institucí a prosadit do dokumentů výboru roli územního plánování při správě území.

ECTP-CEU se také stalo členem Konference mezinárodních nevládních organizací (*International Non-Governmental Organization* – INGO). Konference je reprezentativním orgánem nevládních organizací majících účastnický status u Rady Evropy.⁶⁾ ECTP-CEU na konferenci aktivně vystupuje v zájmu ochrany profese v oboru územního plánování.

Davoská aliance

**Davos²⁰²³
Alliance**

ECTP-CEU se aktivně zapojuje do procesu aplikace tzv. Davoské deklarace. Letos v lednu se v Davosu konala další konference, na které se dohodlo vytvoření tzv. Davoské aliance.

Na webových stránkách Davoské deklarace⁷⁾ se můžeme dozvědět, že „*Davos Baukultur Alliance – pořádaná Světovým ekonomickým fórem – spojuje zainteresované strany z veřejného a soukromého sektoru kolem sdíleného souboru principů pro zlepšení kvality a kultury životního prostředí. Aliance se věnuje prosazování vědomého, na kvalitu orientovaného přístupu k plánování, výstavbě a správě budov, infrastruktury, veřejných prostranství a krajiny. Toto společné úsilí staví na cílech, hodnotách a principech Davoské deklarace 2018 a Davos Baukultur Quality System (DBQS), který uplatňuje osm kritérií pro vytváření dobře navržených míst s důrazem na kulturní kontext a design zaměřený na člověka. Alianci podporuje různorodá komunita partnerů včetně národních vlád, mezinárodních organizací, firem a občanské společnosti. Je součástí davoského procesu, který řídí švýcarský federální úřad pro kulturu.*“

Úkoly Aliance na rok 2023 byly schváleny na zasedání zástupců vlád v rámci Bienále v Benátkách: globálně rozšířit členství v Alianci, zvýšit účast soukromého sektoru a spolupracovat s vládami na vývoji „inteligentních předpisů“, které podněcují holistický přístup k budování měst, vesnic a krajiny, které jsou humánní, dobře udržované a šetrné k životnímu prostředí.

ECTP-CEU jako člen Aliance se zavázala prosazovat zájmy a nezastupitelnou roli plánování při tvorbě kvalitního prostředí. Předsedkyně ECTP-CEU, paní Janet Askew, připomněla, že v Alian-

1) <https://www.coe.int/en/web/cdcp-committee/home>

2) <https://territorialagenda.eu/home.html>

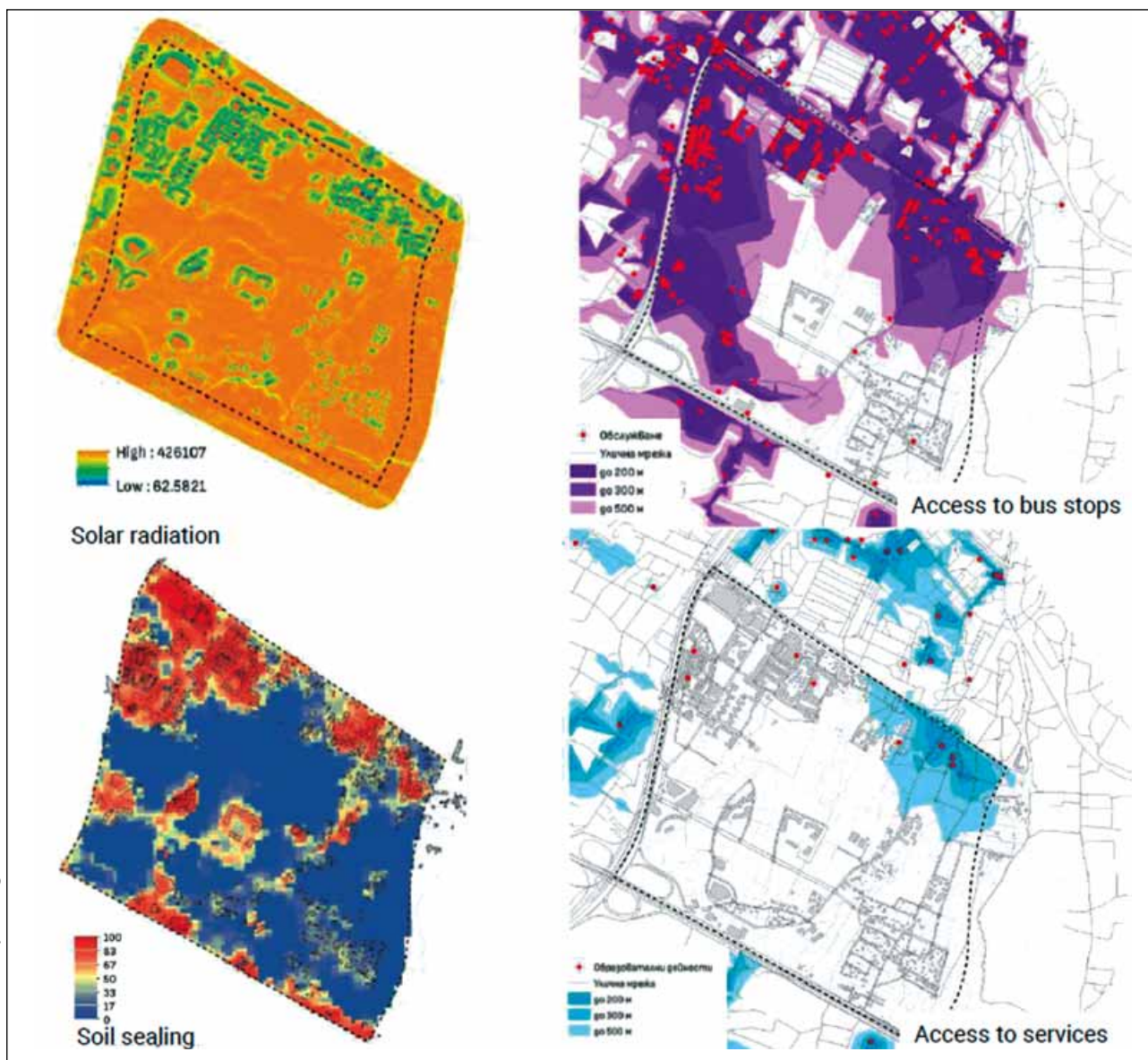
3) <https://www.coe.int/en/web/good-governance/cddg>

4) <https://www.coe.int/en/web/good-governance/-/cddg-plenary-two-groundbreaking-recommendations-adopted>

5) <https://rm.coe.int/report-on-deliberative-democracy-eng/1680aaf76f>

6) <https://www.coe.int/en/web/ingo>

7) <https://davosdeclaration2018.ch/en/dd/nav/index/davos-2023>



Ukázka z projektu UBSP – aplikace urbanistických standardů při vyhodnocování kvality prostředí, sídliště Manastirski Livadi, Sofie

ci začínají hrát důležitou úlohu architekti, kteří ovšem namísto o plánování hovoří o tvorbě veřejného prostranství (*placemaking*), což je silně zúžený pohled. Přišla s myšlenkou představit tzv. fázi nula přípravy projektů (*phase zero*), která by měla zahrnovat územní plánování a participaci, protože návrhem stavby činnost v území nezačíná.

Z výše uvedených důvodů bude ECTP-CEU monitorovat aktivity jednotlivých členských zemí v této oblasti a hledat dobré příklady z praxe. Každý člen by měl pomoci spoluvytvářet tzv. banku dobrých příkladů. U nás to může být např. soutěž

Stavba roku, kterou organizuje Nadace ABF, nebo mezinárodní studentská soutěž Urban Design Award. Lze též vyzdvihnout příklady projektů prezentované na odborných konferencích. Abstrakty inspirativních příspěvků je možné zasílat pracovní skupině ECTP-CEU a ta pak vyhodnotí, které budou zveřejněny na webu nebo prezentovány na akcích ECTP-CEU.

Nedávno založená Pracovní skupina AUÚP ČR pro stavební kulturu bude s pověřeným delegátem ECTP-CEU úzce spolupracovat. Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR by měla toto téma otevřít rovněž s Českou komorou architektů.

Bulharští kolegové v ECTP-CEU

Aktivity bulharské asociace Union of Bulgarian Spatial Planners (UBSP) představil delegátům konference ECTP-CEU prezident UBSP, pan Angel Burov. Kolegové jsou odhodlaní se zapojovat aktivně, přestože mají dnes jen tři desítky členů, nicméně očekávají brzy další nárůst základny. Zejména se slibují užší spolupráci s Českou republikou, Slovenskem a Maďarskem. Více o jejich činnosti se můžete dozvědět na <https://bgplanning.org/>.

Ing. arch. Vít Řezáč
místopředseda AUÚP ČR

ÚZEMNÍ PERSPEKTIVA ZELENÉ INDUSTRIALIZACE

KONFERENCE V RÁMCI PROGRAMU ESPON



Při příležitosti švédského předsednictví v Radě EU se ve dnech 14.–15. 6. 2023 uskutečnila konference s názvem **Územní perspektiva zelené industrializace**. Místem jednání bylo švédské město Luleå ležící v severošvédském regionu Norrbotten, které má být příkladem přechodu od klasické uhlíkové ekonomiky na udržitelnější řešení založené na využití obnovitelných zdrojů energie.

V úvodu **Wiktor Szydarowski** (Evropské seskupení pro územní spolupráci) přivítal účastníky a vysvětlil, proč bylo pro pořádání semináře ESPON vybráno právě město Luleå. Pozitivní stránku zelené transformace a její příznivé dopady na regionální ekonomiku, místní komunitu a udržitelný rozvoj představili státní tajemník **Dan Ericsson** (švédské Ministerstvo pro venkov a infrastrukturu), **Anders Öberg** (region Norrbotten) a **Tomas Mörtzell** (Komise CPMR pro Baltské moře). Naopak negativa využití půdy pro vznik zelené ekonomiky a její dopady na tradiční kočovný život Sámů představil **Tomas Kuhmunen** (sámský parlament).

Vývoj zelené industrializace v severním Švédsku popsal **Claes Nordmark** (Sdružení obcí regionu Norrbotten) a následně **Therese Kreisel** (město Skellefteå) uvedla konkrétní příklady toho, jak interakce lidí a jejich myšlenek posouvá rozvoj kupředu a jak je udržitelnost změn podmíněna jejich přijetím a podporou ze strany místní komunity. V závěru první sekce představila **Juana López Pagán** (španělské Ministerstvo pro ekologickou transformaci a demografické výzvy) hlavní priority nadcházejícího španělského předsednictví v Radě EU související s demografií, vyliďňováním venkova a rolí malých a středních měst.

V dalším bloku vystoupili vědečtí pracovníci, kteří se zaměřili na popis industrializace ve Švédsku. **Sverker Sörlin** (Královský technologický institut ve Stockholmu) popsal historickou perspektivu industrializace v severním Švédsku, **Ann-Kristin Bergquist** (Univerzita v Uppsale) vysvětlila hnací síly ekonomického rozvoje



Zdroj: www.espon.eu

a zdůraznila, že rozvoj nelze měřit jen ekonomicky, ale především s ohledem na přínos pro místní komunitu. Následně **Luisa Pedrazzini** (Lombardie) představila hlavní politické dokumenty související se zelenou transformací v Itálii. V závěru **Michaela Gensheimer** (Evropské seskupení pro územní spolupráci ESPON) a **Carlos Tapia** (Nordregio) představili pracovní verzi dokumentu „Územní perspektiva zelené industrializace“, který bude na základě výstupů z konference doplněn a dokončen do finální podoby.

Prezentace byly zakončeny inspirativním projevem **Roba Hopkinse** (Transition Network), který prostřednictvím videozáznamu představil svou vizi klimaticky neutrálního světa v roce 2030 založenou na příkladech dobré praxe z evropských regionů.

Následně byli účastníci rozděleni do pracovních skupin, ve kterých si mohli vyměňovat zkušenosti a nápady v oblasti řízení změn, digitalizace, zelené transformace, konfliktů při využití území apod. Výsledky z těchto diskusí byly na závěr představeny publiku.

Program druhého dne konference byl rozdělen do tří místností, kde se postupně vystřídalo šest následujících témat: „Jak

řídít změnu?“, „Jak zvýšit lokální atraktivitu?“, „Jak řešit konflikty ve využití území?“, „Jak řídit zelenou přeměnu?“, „Jak může pomoci digitalizace?“, „Jak řešit finanční otázky?“. Přednášející se zde podělili o svoje zkušenosti, přičemž velký ohlas u publika sklídl **Miguel Ángel Herrera Gutiérrez** (město Genalguacil), který popsal, jak pomocí kultury dokázali v jihošpanělském městě Genalguacil, potýkajícím se s odlivem mladých lidí, vytvořit atraktivní místo pro život a zvrátit negativní demografickou křivku.

Seminář byl ukončen panelovým rozhovorem, v němž moderátoři **Karin Hübner**, **Sverker Lindblad** (švédské Ministerstvo pro venkov a infrastrukturu), **Thiemo Eser** (řídící orgán ESPON) a **Wiktor Szydarowski** (Evropské seskupení pro územní spolupráci) představili hlavní výstupy z konference a odpovídali na dotazy z publika.

Podrobnosti o konferenci a použité prezentace jsou k dispozici na oficiálních stránkách programu ESPON: www.espon.eu.

*Ing. Elena Fedrová
Ústav územního rozvoje*

SEMINÁŘ NEW EUROPEAN BAUHAUS V ČESKU A NA SLOVENSKU

Dne 20. června 2023 se v Brně uskutečnil seminář **New European Bauhaus v Česku a na Slovensku** pořádaný společně s Jihomoravským krajem a organizací KUMST: Kreativní hub Brno. Seminář probíhal hybridní formou a byl veden v českém a anglickém jazyce. Cílem semináře bylo informovat řídicí orgány a další příslušné instituce na Slovensku a Česku o iniciativě New European Bauhaus (dále NEB)¹⁾ a o tom, jak začlenit její zásady do projektů, které se v současné době připravují.



Seminář uvedly eurokomisařky **Kateřina Kapounová** a **Elisa Ferreira** (prostřednictvím videozáznamu) a **David Severa** z kreativního centra KUMST.

Dopolední část semináře, moderovaná **Peterem Beňuškou** (bývalým hlavním architektem Evropské komise a ambasadorem NEB), byla zaměřena na obecnou rovinu NEB a její úlohu v politikách veřejných investic. V této části vystoupil **Ilja Kocian** (Ministerstvo kultury ČR), který se zaměřil na srovnání principů původního a nového evropského Bauhausu. Dále pokračovala **Nora Vranová** (Slovenská

komora architektů, SKA), která představila vývoj a význam architektonických soutěží ověřených SKA zohledňujících aspekt NEB a příklady úspěšných návrhů v rámci architektonických soutěží. **Pavol Kukura** (Slovenská rada pro zelené budovy, Budovy pro budoucnost a Manifest 2020) pokračoval se svou prezentací zaměřenou na udržitelné stavebnictví a na projekty v souladu s filozofií NEB. Jako příklady uvedl Prezidentskou zelenou pečeť zaměřenou na udržitelnou obnovu státních a veřejných budov s oceněním

od prezidentky Slovenské republiky, iniciativu za moderní dřevostavby cílenou na změnu legislativy ve smyslu úpravy maximální povolené výšky dřevostaveb a dále soutěž Prefa Goes Creative odměňující studenty za implementaci myšlenek udržitelnosti a NEB v navrhovaných projektech. Dále pokračoval **Peter Beňuška**, který popsal rámec Compass, který má sloužit pro aplikaci principů NEB u tvůrců politik a zpracovatelů projektů. Dále vystoupili zahraniční hosté – **Werner Möller** (Bauhaus Dessau) popisující projekt týkající se strukturální přeměny v uhelné oblasti saského města Zeitz

a **Annemie Wyckmans** (Norská univerzita vědy a technologie), která představila evropský projekt CrAFt respektující zásady NEB. V závěru dopolední sekce semináře vystoupila **Yvette Vašourková** (Centrum pro středoevropskou architekturu CCEA a MOBA Studio), která představila projekt a postupnou realizaci Negrelliho viaduktu v Praze, stejně jako projekty v architektonických soutěžích respektující zásady NEB.

Dopolední část programu, vedená eurokomisařem **Radoslavem Liptákem**, byla zahájena **Jaroslavem Lexou** (Úřad pro zadávání veřejných zakázek Slovenské republiky) a pokračovala výměnou pracovních zkušeností přednášejících reprezentujících řídicí orgány v ČR a na Slovensku. **Milota Sidorová** (Úřad pro územní plánování a výstavbu SR) představila vizi digitalizace územního plánování na Slovensku, **Tomáš Slávik** (Úřad pro veřejné zadávání veřejných zakázek SR) popsal situaci veřejných zakázek na Slovensku. Dále pokračoval **Tomáš Vácha** (České vysoké učení technické v Praze) s popisem projektů NEB, které probíhají na území Prahy, následoval **Jan Hlaváček** (Ministerstvo životního prostředí ČR) s popisem operačního programu Spravedlivá transformace zaměřeným na zmírnění dopadů spojených s odklonem od uhlí. Obdobně **Bohdan Polak** (Státní fond životního prostředí ČR) a **Zdenko Letenay** (Slovenská inovační a energetická agentura) popsal možnosti čerpání dotací na energetické úspory budov v ČR a na Slovensku.

Účastníkům s prezenční účastí byla nabídnuta komentovaná prohlídka vil Tugendhat a Löw-Beer nebo návštěva Mendelova skleníku, zahrady a včelína.

*Ing. Elena Fedrová
Ústav územního rozvoje*

1) Nový evropský Bauhaus je iniciativa, která vychází ze sdělení Evropské komise z roku 2021 a je zaměřena na opatření spojující stylový design s udržitelností. Cílem této iniciativy je na základě tří hodnot (udržitelnost, estetika, inkluze) a tří principů (víceúrovňový, participativní, transdisciplinární) poskytnout všem občanům přístup k oběhovému zboží s nižšími uhlíkovými emisemi, které podporuje obnovu přírody a chrání biologickou rozmanitost.

Mezinárodní svaz architektů UIA ocenil Vladimíra Šlapetu

Cenu Jeana Tschumiho uděluje (Union internationale des Architectes) jednou za tři roky osobnostem za architektonické psaní a kritiku. Společně s profesorem Vladimírem Šlapetou ji obdržela i dánská architektka Anne Beim. Slavnostní předání proběhlo v červenci v Kodani.

Porota na českém zástupci ocenila především mimořádný přínos pro obor v oblasti výuky i z pozice děkana dvou největších škol architektury v Česku. Vyzdvihla bohatou publikační činnost Vladimíra Šlapety, organizaci výstav a schopnost specifikace unikátnosti československé architektonické avantgardy v mezinárodním kontextu a měřítku.

Dánská architektka Anne Beim byla oceněna jako příklad holisticky myslící architektky-akademičky, která svými pracemi významně ovlivnila architekturu v Dánsku, Skandinávii i v širší Evropě.

Vladimír Šlapeta vystudoval architekturu na ČVUT v Praze a v roce 1972 začal pracovat jako architekt v Ostravě. Rok poté se stal vedoucím Oddělení architektury Národního technického muzea v Praze až do roku 1991. Téhož roku až do roku 1997 byl děkanem Fakulty architektury ČVUT a pak do roku 2000 prorektorem ČVUT. V roce 2003 byl opět zvolen děkanem FA ČVUT. O tři roky později byl děkanem Fakulty architektury VUT v Brně. Významně přispěl k popularizaci architektury mezi laickou veřejností a svými znalostmi obohacuje poznatkovou bázi dějin architektury napříč evropským prostorem. Významné jsou jeho medailony osobností československé meziválečné architektury a přiblížení geneze organické modernistické architektury první poloviny 20. století.

[FA ČVUT, 15. 6. 2023]

V „modrozelené kuchařce“ naleznou zájemci informace, jak město přiblížit přírodě a snížit dopady klimatických změn

Ostrava ve spolupráci s Městským ateliérem prostorového plánování a architektury letos dokončila dokument s názvem „Metodika modrozelené infrastruktury statutárního města Ostravy“, který na území města definuje zásady pro vytváření tzv. modrozelené infrastruktury a požadavky, které budou kladeny na projektování investičních projektů budovaných na pozemcích, při výstavbě budov a úpravě veřejných prostranství ve vlastnictví města.

„V podstatě jde o jakýsi návod obsahující rozličná opatření v rámci tzv. modrozelené infrastruktury, který slouží především starostům městských obvodů, ale také projektantům či investorům. Jednotlivými kroky chceme město přiblížit přírodě, plánovanými zásahy ve veřejném prostoru bychom měli dosáhnout významnějšího množství udržované veřejné zeleně doplňované větším počtem vodních prvků a prvků podporujících biodiverzitu tak, abychom snížili dopady klimatických změn a adaptovali co nejlépe městský prostor. Metodika doplňuje strategii adaptace na klimatickou změnu, kterou město disponuje od roku 2018 a kterou průběžně aktualizuje,“ uvedla Hana Tichánková, náměstkyně primátora.

Modrozelená infrastruktura je chápána jako provázaný systém modrých (vodních) a zelených (vegetačních) ploch v zastavěném území, které přispívají k hospodaření s dešťovými vodami. Napodobíme-li princip přirozeného vodního cyklu, můžeme se vyrovnávat s negativy spojenými se změnou klimatu. Základem je založení městské vegetace v kombinaci s hydrologickými prvky městského systému odvodnění.

Příklady modrozelené infrastruktury jsou zelené střechy i fasády, stromy a keře, květinové záhony nezpěvněné travníkové plochy, zpevněné propustné povrchy, ozeleněné tramvajové pásy, průlehy, po-

vrchové rýhy, podzemí rýhy, povrchové retenční nádrže i akumulační nádrže pro zachycování odtoku ze střech, designové vodní prvky a další. Při výstavbě budov a úpravě veřejných prostranství ve vlastnictví města jsou důsledně prosazovány zásady hospodaření se srážkovými vodami v souladu s adaptační strategií města. Srážkové vody ze staveb jsou tam, kde je to možné, akumulovány a následně využívány, zasakovány, případně odváděny do vod povrchových nebo kanalizace tak, aby se snížil povrchový odtok z území města.

„Zelené projekty podporujeme dlouhodobě tím způsobem, aby bylo území města členěno parky a parčíky, ulicemi se stromořadím. Okolo chodníků a cest jsou budovány trvalkové záhony a květnaté louky. Omezujeme betonové, asfaltové a zastavěné (nezasákové) plochy. Ty jsou například u nově budovaných parkovišť nahrazovány propustnými materiály, aby se méně zadržovalo teplo vlivem slunečního záření a vzduch se více neohříval. Do projektů spojených s klimatem je zapojována i široká veřejnost, lidé v Ostravě například vyplňovali tzv. pocitovou mapu horka. Abychom předcházeli problematice sucha a horka, upravili jsme frekvence sečení trávy a necháváme také vyrovnávací zelené ostrůvky v travnatých porostech,“ doplnil Aleš Boháč, náměstek primátora.

Ostrava má svou strategii související se změnami klimatu. Byla zpracována v roce 2017 pod názvem Adaptační strategie statutárního města Ostravy na dopady a rizika vyplývající ze změny klimatu. V roce 2018 následně vznikl akční plán – Adaptační strategie statutárního města Ostravy na dopady a rizika vyplývající ze změny klimatu, kde je počítáno s postupným nárůstem průměrných ročních teplot o cca 2,5–3 stupně Celsia do roku 2100 (v porovnání s průměrem za období let 1961–2009). V rámci adaptační strategie města má Ostrava alokovány prostředky na projekty čelící dopadům a rizikům vyplývajícím ze změn klimatu. Město má zřízen též fond životního prostředí na poskytování prostředků v záležitostech souvisejících s ochranou přírody a krajiny, půdy, ovzduší, odpadovým hospo-

dářstvím a vodním hospodářstvím města, výsadbou zeleně a dalších. Metodiku zelené infrastruktury naleznou zájemci na webu města zdravaova.cz a na fajnova.cz pak i detailnější informace k jednotlivým projektům. Nutno dodat, že metodika není dogmatickým dokumentem, je to živý dokument, který se vyvíjí a bude doplňován o nové technologie a dobré praxe nejen z Ostravy. Metodiku využívá jako inspiraci také podobný, poněkud obecnější, „návod na použití“, který připravuje Moravskoslezský kraj pro obce v rámci svého projektu LIFE COALA (Coal Mining Landscape Adaptation) financovaného z komunitárního programu Evropské komise LIFE.

[ostrava.cz, 1. 8. 2023]

Urbanistický projekt roku 2023

Cenu Urbanistický projekt roku 2023 vyhrála územní studie renovované jižní části jezera Most. Na návrhu pracovaly architektonické skupiny gogolák + grass, s. r. o. Území bývalého lomu se má stát částí propojující město s jezerem i s jeho krajinným okolím. Vše v dlouhodobém horizontu v souladu s principy udržitelnosti – ekologické až sociální.

[ČVUT, 29. 6. 2023]

KAM Brno má ředitele, stal se jím architekt Jan Tesárek

Rada města Brna schválila v červnu Jana Tesárka ve vedení Kanceláře architekta města Brna. V letech 2018–2022 pracoval na zdejší oddělení Veřejného prostoru, vedením kanceláře městského architekta byl pověřen od ledna 2023. Ve výběrovém řízení na ředitele jej v červnu 2023 vybrala odborná komise.

Jan Tesárek je absolvent Fakulty architektury VUT v Brně. Přes 15 let pracoval ve významných brněnských ateliérech, kde se věnoval především obytným a občanským budovám, architektonickému detailu, ale také návrhům veřejných prostranství a územním studiím.



Jeho vizí je otevřená a komunikující organizace, která je respektovaným partnerem pro město i odbornou a laickou veřejnost. Energii celé kanceláře směřuje především na dokončení územního plánu města, kultivaci veřejného prostoru a vytvoření lepších podmínek pro zelen, modrozelenou infrastrukturu i udržitelnou mobilitu.

[KAM, červen 2023]

Brněnské stavební předpisy

Brněnské stavební předpisy (BSP) budou vydány jako nařízení statutárního města Brna a částečně nahradí prováděcí předpisy stavebního zákona. Budou závazné pro investory, projektanty i úřady zapojené do povolovacího procesu. Jejich zpracováním byla Radou města Brna pověřena Kancelář architekta města Brna ve spolupráci s Odborem investičním MMB. Na BSP se bude podílet řada externích konzultantů včetně odborníků na stavební právo a koordinovány budou s Prahou a Ostravou, aby nedošlo k roztržičnosti a nepřehlednosti regulace ve velkých městech. V ideálním případě by BSP měly nabýt účinnosti k 1. červenci 2024, shodně s novelou nového stavebního zákona.

Nový stavební zákon konečně umožní, aby mělo Brno vlastní městské stavební předpisy. Jejich přijetí umožní zohlednit cha-

rakter města a stanovit přesnější standardy a požadavky, než jsou uvedeny v celostátních předpisech, které dostatečně nemohou reflektovat potřeby největších měst.

Vzhledem k tomu, že v době pověření KAM ke zpracování (květen 2023) nebyla známa podoba celostátní prováděcí vyhlášky k novému stavebnímu zákonu, se kterou je znění městských stavebních předpisů třeba koordinovat, je harmonogram stanoven jako rámcový. Plánovaná platnost od 1. července 2024 by ale neměla být ohrožena.

Brněnské stavební předpisy budou ctít stejné principy jako připravovaný nový územní plán. Velký důraz bude kladen na kvalitu veřejných prostranství, na zachování a rozvoj krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty území, na zachování a vytváření polyfunkčního městského prostředí nebo na zadržování a vsakování dešťových vod. Předpisy také mají nastavit podmínky pro rozvoj celého území města v souladu s trendy udržitelného rozvoje, s nízkými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a s celkově nízkou energetickou náročností.

Brněnské stavební předpisy budou v průběhu tvorby projednány s dotčenými odborníky, městskými firmami, zástupci městských částí a stavebních úřadů i s odbornou veřejností – architekty a investory.

[KAM, červen 2023]

Černá louka se stane zeleným srdcem města

Jaká bude budoucnost cenného území v centru Ostravy nastiňuje čerstvě dokončená územní studie z dílny Městského ateliéru prostorového plánování a architektury (MAPPA). „Studie nám pomůže při rozhodování v území, například při prodeji a směnách pozemků, umisťování staveb nebo při přípravě a realizaci městských investic,“ zmiňuje přínos pro město náměstkyně primátora Hana Tichánková. Zpracováním studie pověřilo město Ostrava ateliér MAPPA na začátku roku 2022. Jedním z důvodů byly rostoucí stavební aktivity v nejbližším okolí Černé louky.

Čilý stavební ruch dokládá dlouhý výčet nových budov a připravovaných záměrů. „Letos se veřejnosti otevřel dokončený City Campus Ostravské univerzity, probíhá stavba bytového domu Nové Lauby a developeri i město chystají další stavební projekty. Například dům Malé Lauby, zástavbu proluky na ulici Vojanova, polyfunkční dům VÁCLAV nebo ulici Nová Pivovarská,“ uzavírá Hana Tichánková. Hlavním úkolem pro ateliér MAPPA podle ní bylo nastavit rozvoj území jasná pravidla a vizi.

„Jmenované projekty jsou v souladu s předchozí územní studií, která vychází z návrhu nizozemského studia Max-

wan,“ doplňuje architekt Pavel Řihák ze zpracovatelského týmu MAPPA. Návrh Maxwanu uspěl v roce 2010 v ideové urbanistické soutěži vyhlášené městem. „Měl zde podle něj vzniknout živý městský park lemovaný prstencem kulturních staveb včetně koncertního sálu. Ten ale vznikne na jiném místě jako přístavba Domu kultury města Ostrava. Podobně se od roku 2010 změnily i další okolnosti, například záměr zbourat stávající parkovací dům a pavilon K v blízkosti Havlíčkova nábřeží,“ dodává.

Nová studie aktualizuje stávající územní studii. Přejímá z ní ústřední motiv rozsáhlé přírodní louky obklopené existujícími i novými stavbami, zároveň ale reaguje na nové okolnosti, se kterými předchozí návrh nemohl počítat. Do výsledného návrhu se také ve velké míře propály výsledky participace s veřejností a stakeholdery v území, městskou společností Černá louka, s. r. o., která areál spravuje, městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz, správci technických sítí a dalšími. Odpovědi respondentů dotazníkového šetření odhalily, že občané nejsou se současným stavem Černé louky spokojeni, přestože vidí řadu pozitiv i potenciál pro budoucí rozvoj.

„Pocitové mapy a dotazníkový průzkum nám potvrdily, že veřejnost je nespokojená s dnešní nekonceptností celého prostoru, především roztroušenými parkovišti a špatnou kvalitou veřejných

prostranství,“ vysvětluje architekt Pavel Řihák. Jako cenné naopak lidé vnímají dětské hřiště za pavilonem A, kontejnerový bar Pavilon nebo komunitní zahradu. „Pro tato lákadla Černé louky jsme v návrhu hledali nová umístění. Místo se podařilo najít pro všechny. Hřiště a komunitní zahrada se přestěhují k historické budově vily Terezy, prostory pro hospůdky a bary vzniknou v parteru nových budov. Za pavilonem G dokonce vznikne zcela nové hřiště určené starším dětem.“

Dokument se stane závaznou regulací pro všechny stavebníky, kteří v území plánují své záměry. Studie počítá s postupným naplňováním nastavené vize lokality. První etapa zahrnuje rekonstrukci pavilonu G a veřejného prostoru v jeho okolí, parkové úpravy východní části louky a úpravy nástupního prostoru před hlavním výstavním pavilonem A. Další fáze jsou podmíněny různými dalšími skutečnostmi jako vystěhováním a demolicí pavilonu C, výstavbou ulice Nová Pivovarská nebo přeměnou Havlíčkova nábřeží na pěší zónu s omezeným vjezdem automobilů.

[StavbaWEB, 4. 7. 2023]

Vyrábět na poli elektřinu, nebo pěstovat zemědělské plodiny?

Agrovoltaice se blýská na lepší časy. Nově totiž bude ukotvená v zákoně a zemědělci nebudou muset volit, jestli půdu využijí na pěstování plodin, nebo na výrobu elektřiny. Počítá s tím novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, kterou připravilo Ministerstvo životního prostředí České republiky (MŽP). Česko tak po vzoru západních států podpoří rozšíření obnovitelných zdrojů energie. Přispěje tak nejen k vlastní energetické nezávislosti, ale zároveň tím zvýší využitelnost zemědělských ploch. Problémem zůstává vztah agrovoltaiky k územnímu plánování, což je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR).

Zemědělcům agrovoltaika přináší řadu výhod. Nejenže díky ní ušetří za energie, což by se mohlo v konečném důsledku projevit i na cenách potravin, ale také pomáhá chránit samotnou plodinu. Fotovoltaické panely totiž při vhodném nastavení



Zelené prostranství v srdci Černé louky

fungují jako ochrana plodů a květů před prudkým deštěm, kroupami nebo před ptactvem. V horkých letních měsících navíc skýtají stín, prudké slunce tak nemá příležitost sežhnout rostlinky. To je potřeba již dnes a s postupující klimatickou změnou bude tato potřeba stále silnější.

Multifunkčnost zemědělské plochy

„Agrovoltaické systémy umožňují jak pokračování zemědělské činnosti, tak výrobu elektrické energie. Různé druhy agrovoltaických systémů umožňují zemědělcům aplikovat je na různé druhy plodin. Můžeme se tedy bavit o vysoké konstrukci pro ochranu ovocných sadů, ale i vertikálních systémech na povinně zatravněné plochy,“ popsal Ing. Jiří Bím, doktorand Katedry ekonomiky, manažerství a humanitních věd Fakulty elektrotechnické ČVUT v Praze.

„Podmínkou agrovoltaických systémů je zachování zápisu dané plochy ve Veřejném registru půdy (LPIS), kde jsou vedené veškeré zemědělské plochy, na kterých opravdu probíhá zemědělská činnost a kterým je následně vyplácena dotace,“ dodal Bím k chystaným změnám. Původním záměrem, na němž stojí současná legislativa, totiž bylo využívat fotovoltaiku zpravidla na nezemědělské půdě a tzv. brownfieldech. Pokud si tedy farmář nyní nechá nainstalovat fotovoltaickou elektrárnu na pole, nesmí ho už použít pro zemědělské účely. V praxi to ovšem znamená, že ztrácí nárok na veškeré dotace. To mnoho lidí od pořízení fotovoltaiky odrazuje.

Jiří Bím, který se tématu agrovoltaiky věnuje ve své disertační práci, současně působí jako vedoucí příslušné sekce a její garant v Solární asociaci. Díky tomu se také jako konzultant podílel na přípravě legislativních změn. Pokud zmíněná novela projde, od 1. ledna 2024 bude moci půda i po nainstalování fotovoltaických panelů zůstat v zemědělském půdním fondu. Před instalací fotovoltaiky tak bude stačit získat územní a stavební povolení a potvrzení od orgánů ochrany zemědělského půdního fondu. Právě územní řízení ale v současné době stále vrací agrovoltaiku na úroveň fotovoltaiky. Aby tomu tak nebylo, je třeba změna stavebního zákona.



Zdroj: StavbaWEB.cz

Fotovoltaika pro vinice i brambory

Ministerstvo zemědělství (MZe) společně s MŽP chce agrovoltaiku povolit jen na pozemcích s ovocnými sady, chmelnicemi a vinicemi, což by znamenalo zásadní omezení rozvoje agrovoltaiky v ČR. Seznam plodin bude specifikovat společná vyhláška obou ministerstev, která je v současné době v přípravě. Fotovoltaické panely by tak mohly v budoucnu stát i vedle zeleniny. To ocení například pěstitelé brambor, což je plodina, které nevadí občasný stín.

„Pro Českou republiku nedává smysl, aby byla agrovoltaika povolena jen pro pěstitele ovocných sadů, chmelnic a vinic. Hlavním důvodem jsou geografické a klimatické podmínky, které mohou být v České republice vhodné právě pro instalaci vertikálních systémů. Ty mohou za určitých okolností vyrobit i více energie na jeden instalovaný kWp než instalace jižní,“ vysvětluje Bím.

Agrovoltaiku rozvíjí především Francie, Nizozemsko a Německo. A právě do Francie odjel Jiří Bím spolu s dalšími českými experty v rámci exkurze Solární asociace nastudovat technické řešení různých typů fotovoltaických panelů. V rámci dalších exkurzí navštívil i projekty v Rakousku, Nizozemsku nebo Itálii. První pilotní projekty jsou připravené i v ČR, jejich povolení ale není o nic snazší než u těch komerčních, čekají tedy na změnu legislativy.

Střešní elektrárny nestačí

„Pokud chce Česko brát dekarbonizaci vážně, nemůžeme vsadit pouze na střešní elektrárny. Energetická spotřeba průmyslu, dopravy a bytových domů je mnohonásobně větší. Agrovoltaika je vhodným nástrojem, jak umožnit výstavbu solárních elektráren na volné ploše a neztratit přitom plochu ze zemědělského půdního fondu,“ říká výkonný ředitel Solární asociace Jan Krčmář. *„V mnoha ohledech Česko rozvoj obnovitelných zdrojů zapalo, připravený zákon zavádějící agrovoltaiku nám ale dává šanci proniknout mezi evropské lídry,“* dodává Krčmář.

Obavy z masivního záboru orné půdy na místě nejsou. *„Pokud bychom postavili všechny potřebné solární elektrárny v příštích desetiletích jen na orné půdě a ani jeden panel na střeše, zabere to méně než jedno procento orné půdy,“* dodává Jiří Bím. Tato kalkulace vychází z finálního cíle Německa vztaženého k České republice, podle tohoto přepočtu bychom u nás měli postavit kapacity o 45 GW.

Solární asociace je profesní sdružení podnikatelů v solární energetice a příznivců fotovoltaiky. Asociace s 690 členy má 60procentní podíl na českém solárním průmyslu. Jedním z jejích partnerů je i Laboratoř diagnostiky fotovoltaických systémů na Fakultě elektrotechnické ČVUT v Praze.

[StavbaWEB, 17. 7. 2023]



Ministr Ivan Bartoš: Evropa musí čelit krizi bydlení společně

Místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš vystoupil v Paříži na konferenci věnované podpoře dostupného bydlení Affordable Housing Initiative Summit. Účastníkům představil hlavní principy reformy Bydlení pro život, kterou realizuje Ministerstvo pro místní rozvoj. Na okraji summitu také zvláště jednal s viceguvernérkou Rozvojové banky Rady Evropy Sandrine Gaudinovou a portugalskou ministryní pro bydlení Marinou Gonçalvesovou.

Konference se účastnila řada expertů, zástupců Evropské komise, bank a samospráv ze zemí Evropské unie. „Krizi bydlení čelí skoro celá Evropa. V každé zemi se projevuje trochu jinak, ale řešení se dají sdílet. Důležité je zvolit ten správný recept pro Českou republiku. S mými protějšky z Francie, Belgie a Portugalska jsem mluvil o investicích do výstavby i renovace dostupných bytů, promyšleném územním plánování a dalších věcech, které nám pomohou tuto krizi překonat,“ prohlásil Bartoš.

Rostoucí životní náklady mají v mnoha členských státech Evropské unie za následek větší poptávku po sociálním a dostupném bydlení. Například ve Francii o něj loni požádalo 2,4 milionu lidí – o 7 % více ve srovnání s předchozím rokem. Vyplyvá to z poslední výzkumné zprávy pořadatele konference – Evropské federace poskytovatelů veřejného, družstevního a sociálního bydlení Housing Europe. Podle jejího prezidenta Benta Madsena se proto otázka bydlení vrací jako jedno z nejdůležitějších politických témat: „Je to o inovacích, o tom, jak vytvořit nové typy bydlení a zároveň dbát na energetickou a společenskou udržitelnost. Nejsme tu pro zisk, jsme tu pro lidi. I ti znevýhodnění by měli dostat šanci na důstojný domov.“

Bytů za dostupný nájem je podle Housing Europe aktuálně nedostatek i v těch evropských zemích, které jinak mají dlouhodobě robustní podporu výstavby a renovací. „Abychom pokryli poptávku, muselo by se v EU každý rok investovat do sociálního a dostupného bydlení o zhruba 57 miliard eur více než teď. Peníze samotné ale nestačí, je potřeba mít dobře připravený systém, který je efektivně nasměruje tam, kde jsou nejvíce potřeba. V České republice takový dosud chyběl – na MMR ho teď postupně spouštíme,“ vysvětlil Bartoš. V dubnu resort přes Státní fond podpory investic zahájil program Nájemní bydlení, který podpoří výstavbu hlavně obecních bytů. Zájem žadatelů je vysoký, přihlásili se už o zhruba 700 milionů korun z přichystaných 800 milionů. Další prostředky je podle Bartoše nutné hledat mimo státní rozpočet: „S Evropskou komisí jsme v závěrečné fázi jednání o Národním plánu obnovy, ve kterém usilujeme o 8 miliard korun na dostupné byty v České republice. Zapojit chceme i soukromé a další zdroje, i proto jsem se v Paříži sešel s viceguvernérkou Rozvojové banky Rady Evropy Sandrine Gaudinovou a jednal s ní o případných možnostech financování nad rámec Národního plánu obnovy.“

O vhodném nastavení systému bydlení Bartoš mluvil také s portugalskou ministryní Marinou Gonçalvesovou. Jen 2 % bytů v Portugalsku jsou ve veřejných rukou, což podle ní neumožňuje vyjít vstříc potřebám rodin. V tomto ohledu je tamní situace srovnatelná s Českou republikou. „Je těžké vysvětlit, že bytové fondy výrazně nerozšíříme za dva dny, dva měsíce nebo dva roky. Připravujeme investice, je důležité mít střednědobou a dlouhodobou vizi,“ prohlásila.

Po bilaterálních jednáních se Bartoš seznámil s projektem nové ekologické čtvrti Clichy-Batignolles v Paříži. Na místě bývalého železničního depa tam v posledních letech vzniklo na 3 400 bytů, několik školek a škol nebo rozsáhlý park. Polovina bytových jednotek je sociálních, pětina spadá do kategorie dostupného bydlení a zhruba třetina se pronajímá za tržní ceny. „Díky takovému mixu spolu na jednom místě žijí lidé, které by v drahé metropoli jinak oddělovala hradba různých vysokých příjmů a společenského posta-

vení,“ uvedl Bartoš. Všechny nové budovy v areálu jsou pasivní, zhruba 40 % spotřeby elektrické energie zajišťuje fotovoltaika, většinu tepla zase geotermální vrty a čerpadla.

[MMR, 21. 6. 2023]

Téměř 54 milionů korun pro neziskové organizace v oblastech dostupného bydlení, cestovního ruchu, bezbariérovosti a regionálního rozvoje

Dotace pro nestátní neziskové organizace podpoří tři desítky projektů, které mají za cíl zlepšit život obyvatel, včetně těch, kteří jsou nějakým způsobem znevýhodnění, ať už ekonomicky, sociálně nebo fyzicky.

„Naše ministerstvo dlouhodobě podporuje neziskové organizace, které se zaměřují na poradenství v oblastech bydlení, udržitelný rozvoj cestovního ruchu, regionů, měst a obcí nebo bezbariérovost. Letos MMR podpořilo tři desítky projektů, mezi které jsme zatím rozdělili téměř 54 milionů korun,“ řekl místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Žádosti mohli zájemci letos podávat ve čtyřech oblastech, kterými jsou metodická podpora poradenství v oblasti bydlení, podpora a ochrana veřejného zájmu na úseku bezbariérového užívání staveb, udržitelný rozvoj cestovního ruchu a udržitelný rozvoj regionů, měst a obcí.

Dotace umožní například zvyšování odborné kvalifikace pracovníků poskytujících poradenství v oblasti bydlení formou školení, seminářů nebo odborné supervize. Další projekty se zase zaměří na usnadnění pohybu fyzicky znevýhodněných osob třeba skrze odstraňování bariér ve stávajících budovách. Další podpora půjde na údržbu a obnovu sítě značených turistických tras v ČR. Finanční prostředky pomohou také s prosazováním tzv. chytrých (smart) řešení v území. Seznam podpořených projektů je k dispozici na webu ministerstva.

[MMR, 30. 6. 2023]

24. CELOSTÁTNÍ KONFERENCE O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Ministerstvo pro místní rozvoj pořádá ve dnech **2.–3. listopadu ve Zlíně** již 24. celostátní konferenci o územním plánování a stavebním řádu.

Konference navazuje na dlouholetou tradici pravidelně po dvou letech se opakujících pracovních setkání zástupců státní správy, samosprávy a dalších odborníků z oblasti územního plánování a stavebního řádu.

Tématem letošní konference je **NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA, DIGITALIZACE.**

Program konference se připravuje, bližší informace budou zveřejněny na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz) a také Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz), který se na přípravě konference podílí.



VÝZVA

Redakce časopisu Urbanismus a územní rozvoj vyzývá k zasílání článků pro č. 1/2024 k tématu

EVROPSKÁ UNIE A ÚZEMNÍ ROZVOJ

V případě zájmu o publikaci článku k danému tématu zašlete příspěvek na adresu redakce@uur.cz.

Přijímány jsou příspěvky v režimech recenzovaný/nerecenzovaný. Příspěvek může být v češtině, slovenštině či angličtině. Termín pro odevzdání **recenzovaných** příspěvků do recenzního řízení je **15. října 2023**. Termín pro zaslání **nerecenzovaných** příspěvků je **31. října 2023**. Číslo časopisu bude vydáno v únoru 2024.

Redakce přijímá recenzované/nerecenzované články i k jiným tématům souvisejícím se zaměřením časopisu. Pro informační rubriku uvítá redakce zaslání relevantních zpráv, recenzí publikací nebo záznamů z odborných akcí.

Pokyny pro publikování naleznete zde: <https://www.uur.cz/casopis-uaur/pro-autory-for-authors/>.

12th ANNUAL CONFERENCE ARCHITECTURE AND URBANISM *CONSTRAINTS TO FURTHER DEVELOPMENT*

ONLINE

Registration deadline:
01/09/2023

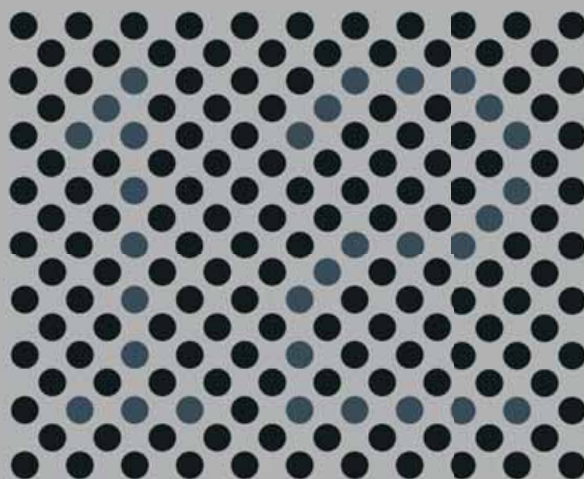
Submissions deadline:
17/09/2023

Extended deadline for registrations
and submissions:
30/09/2023

Closing of the peer review process:
15/10/2023

Extended closing of the peer review process:
31/10/2023

[HTTPS://RB.GY/BA4E1](https://rb.gy/ba4e1)



WEDNESDAY 08/11/2023

PEOPLE

CITY

TRANSPORT

Hybrid event!
Free attendance!

PhD conference focused on interaction between people, city, and transport.

19th – 20th October 2023

Faculty of Architecture, CTU in Prague & online

The People-City-Transport conference aims at strengthening the interdisciplinary approach to studying urban mobility, including behavioural, sociological, environmental and technical perspectives. The conference will encourage knowledge transfer among the specialised disciplines and contribute to building competencies and capabilities to address current urban mobility issues.

The conference primarily aims for PhD students who will have an opportunity to discuss their research with senior researchers and practitioners. Conference proceedings will be issued by the peer-reviewed open access scientific journal Acta Polytechnica Proceedings.

Conference proceedings will be indexed in Scopus database.

Extended Abstract Submission	16th Sep 2023
Abstract Notification	23 th Sep 2023
Conference – Main Event	19th Oct 2023
Conference – Mobile Workshops	20th Oct 2023
Full-Extent Paper Submission	5 th Nov 2023
Review and Re-submission	15 th Dec 2023
Conference Proceedings	ca. Feb 2024

For more information visit:

pctconference.com

Organiser



Partners



Patronages



