

# PŘÍPRAVA BYTOVÉ VÝSTAVBY

**Marie Polešáková a kolektiv řešitelů**

Článek zachycuje přehled postupů při zajišťování bytové výstavby vybranými městy a obcemi včetně developerských společností, který byl zpracován formou interview. Zadané problémové okruhy zohledňovaly: používanou územně plánovací dokumentaci pro vymezení ploch bytové výstavby, postupy získávání pozemků pro ucelenou rozvojovou lokalitu, technicko-realizační přípravu, včetně marketingových aktivit, financování a dokončení výstavby bytů. Při výběru lokalit nešlo pouze o akce dokončené, ale s různou mírou připravenosti.

## PŘÍPRAVA ÚZEMÍ PRO BYTOVOU VÝSTAVBU

Vymezování a ochrana vhodných pozemků pro jejich budoucí využití patří k základním úkolům územního plánování. V neposlední řadě se jedná i o přípravu stavebních pozemků pro bytovou výstavbu. Pro činnost ústředního orgánu územního plánování je nezbytné trvale sledovat běžnou praxi přeměny nezastavěných území bez technického vybavení ve stavební pozemky se všemi potřebnými vlastnostmi, které umožňují jejich účelné využití; zda je jejich nabídka na trhu s pozemky dostatečná, jaké jsou problémy nebo omezení na úseku územního plánování. Nepostačuje ovšem úzce oborový přístup, existují zde celá řada souvislostí, např. s daňovými předpisy, s mírou regulace cen nájemného, energií, služeb nutných k užívání bytů, s podmínkami pro podnikání soukromého sektoru v oblasti bytové výstavby, dostupnost finančních prostředků pro tuto činnost i pro zájemce o nové byty, jejich koupěschopnost, ceny stavebních prací, atd.

Pod pracovním názvem "NEFINANČNÍ PODPORA BYDLENÍ" se tématem bytové výstavby zabývá odbor územního plánování MMR již od roku 1995. Od té doby v rámci ministerstvem zadávaných úkolů formuluje související klíčová témata a hledá odpovědi na ně Ústav územní rozvoje Brno ve spolupráci s řadou externích spolupracovníků. V roce 1996 pod názvem "Realizační modely rozvoje obcí" sledoval ÚÚR u vybraných rozvojových lokalit v Brně, Ostravě, Plzni a Praze řešení vlastnických vztahů nutných pro získání pozemků k výstavbě, postupy jejich vybavení potřebnou technickou infrastrukturou apod.

V 1. pololetí roku 1997 byl okruh sledovaných měst a obcí, které projeví zájem o spolupráci, rozšířen na celkem 11.

Město, obec	počet obyvatel (v tisících)	zdroj informací
Brno	389	ÚHA, Brnoinvest s.r.o
Jihlava	53	zástupce starosty
Liberec	101	magistrát města, odbor územ. plánování a architektury, odbor hospodářského rozvoje města INTERMA, a.s.
Ostrava	325	magistrát města, odbor investic
Písek	30	zástupce starosty
Plzeň	171	magistrát města, útvar investic
Praha	1.210	magistrát hl.m., odbor městského investora, Útvar rozvoje hl.m.
Slavkov pod Hostýnem	0,5	starosta, okresní úřad, Stavební podnik a.s.
Svitavy	18	starosta, jeho zástupce
Třebíč	40	zástupce starosty
Zubří	5	starosta

Vznikl tak soubor reprezentující široké spektrum odpovědí na následující témata:

- nová úloha územně plánovací dokumentace, resp. programových dokumentů města (obce) v procesu vymezování ploch pro výstavbové akce
- zpětný vliv obchodní přípravy těchto akcí na proces územ. plánování
- obdobně zpětný vliv technicko realizační přípravy
- marketingové aktivity měst a organizace financování
- výsledky dokončených akcí (časové, finanční, výnosy a užitečnost)

Kromě velice cenných informací pro práci ústředního orgánu územního plánování - např. na novele stavebního zákona, pro řešení otázek ochrany zemědělského půdního fondu, otázek obecních daní, daní z nemovitostí apod. - přináší dosavadní výsledky této spolupráce souhrn jedinečných zkušeností jejich volených představitelů, pracovníků příslušných odborů jejich úřadů, okresních úřadů a v neposlední řadě firem, které podnikají v oblasti bytové výstavby.

Z průběžného projednávání postupu zpracovatelů i z výsledků seminářů s britskými odborníky k problematice českého pozemkového trhu vyplynulo, že tento soubor informací a zkušeností může být po utřídění užitečný pro řadu dalších měst a obcí i pro soukromý sektor, který se věnuje výstavbě bytů.

Následující text obsahuje proto kromě shrnutí i informace ke všem problémovým okruhům podle jednotlivých sledovaných lokalit. Získaná fakta tak mohou čtenáři posoudit s ohledem na zvláštní podmínky rozvojových ploch vlastní obce.

*Ing. arch. Martin Tunka, CSc.  
ředitel OÚP MMRČR*

## SHRNUTÍ POZNATKŮ Z PRŮZKUMU

**A) NOVÁ ÚLOHA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, RESPEKTIVE PROGRAMOVÝCH DOKUMENTŮ MĚSTA (OBCE) V PROCESU VYMEZOVÁNÍ PLOCH PRO VÝSTAVBOVÉ AKCE**

**A1) Dokumentace používaná pro vymezování rozvojových území pro výstavbové akce, např.: program rozvoje města (obce), program bydlení ev. koncepce bydlení, urbanistická studie, generel bydlení, územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ), územní plán zóny (ÚPn Z), územní projekt a další.**

### Sídelní útvar:

Všechny sledované obce mají pořízený či pořizují územní plán sídelního útvaru - ÚPn SÚ.

### Ve sledovaném vzorku je:

- 7 ÚPn SÚ schválených po roce 1992,
- 1 ÚPn SÚ je ve fázi schvalování návrhu,
- 3 ÚPn SÚ jsou ve fázi projednávání konceptu.

Obce, které nemají schválený ÚPn SÚ po roce 1992 mají zatím platnou starší územně plánovací dokumentaci zpravidla včetně změn a doplňků schválených po roce 1992.

Digitálně zpracovaný ÚPn SÚ má nebo bude mít 7 obcí.

Jako podklad pro zpracování ÚPn SÚ nebo pro jeho realizaci pořizují jednotlivé obce další dokumentaci: generel bydlení, energetický generel, program bydlení, strategický plán ekonomického rozvoje, koncepce bydlení včetně osvětových příruček a průvodců.

Zóna: Většina obcí dále pořizuje územní plány zón - ÚPn Z nebo územní projekty zón - ÚPr Z, a to formou regulačních plánů. Jedná se o územně plánovací dokumentace zóny s různým názvem, ale v podstatě se stejným obsahem.

Pro zpřesnění nebo jako podklad pro zpracování ÚPn Z a ÚPr Z jsou pořizovány urbanistické studie zón - US Z. ÚPn Z a ÚPr Z mohou způsobit při podrobnějším zpracování území změny a doplňky územního plánu sídelního útvaru. Trvalá aktualizace územního plánu sídelního útvaru na základě postupně pořizované podrobnější územně plánovací dokumentace i potřeba aktualizace údajů, které tvoří základ informačního systému o území se stává nutností. Z toho vyplývá potřeba pružného reagování v rámci tvorby územně plánovací dokumentace.

Rozvojové území pro výstavbovou akci: Aktivity soustředěné na menší plochy vhodné pro výstavbu vil, samostatně stojících a řadových rodinných domů, v poslední době i bytových domů, jsou záležitostí soukromých developerských organizací.

Z pohledu developera je nutné v návaznosti na ÚPD zpracování zastavovací studie (bilanční studie), která ještě není podkladem pro územní řízení. Jedná se o mezistupeň, který si musí developer nebo investor pořídit, aby byl schopen stanovit, zda může do dané lokality vstoupit se svým záměrem. Často je pro investora problémem skloubit finanční možnosti, které ještě zajišťují prodejnost na trhu, s regulačními podmínkami stanovenými v ÚPD. V tomto okamžiku může dojít ke konfrontaci s ÚPD (např. při požadavku zvýšení využití území, aby se stalo rentabilní - uvažované RD nahradit nízkopodlažními bytovými domy, někde může být i opačně). Projevu se tak problém tvorby ÚPD bez vazby na ekonomii.

Koordinace výstavby prováděné soukromým sektorem je všeobecně malá. Zpravidla z ní vyplývají požadavky na dílčí a drobné změny v územně plánovací dokumentaci. Změny nepředstavují zásadní koncepční rozpor, avšak jejich souhrn může vyvolat budoucí problémy týkající se kapacit občanské vybavenosti a infrastruktury. Aby se problémům předešlo, připravují některé obce pro developery podklady, vycházející ze schválených územních plánů - viz. Příloha A1).

**A2) Užité regulativy funkčního a prostorového uspořádání vztahující se k vymezení obytných území.**

Lze konstatovat, že ÚPn SÚ se soustřeďuje na funkční uspořádání území, zatímco ÚPn Z na zpodrobnění prostorového uspořádání vymezených funkčních ploch. Při zpracování regulativů se vychází z platné legislativy. Zpracovatelé ÚPD mají k dispozici obcemi odsouhlasené metodiky zpracování územně plánovací dokumentace, která je po projednání návrhu završena přijetím obecně závazné vyhlášky. Příklady metodik se zaměřením na příklady regulace obsahuje Příloha A2).

**A3) Míra podrobnosti zpracované dokumentace (měřítko) a využívání možnosti spojení územního řízení s řízením stavebním.**

Celkem 9 ÚPn SÚ má zpracovány hlavní výkresy v měřítku 1 : 5 000.

Zbývající 2 ÚPn SÚ (v nejnižších velikostních kategoriích obcí) mají zpracovaný ÚPn SÚ v měřítku 1 : 2 000, tedy v podrobnosti ÚPn Z. Pro ÚPn Z a urbanistické studie se častěji používá měřítko 1 : 1 000, někdy je vyžadováno měřítko 1 : 500.

Studie realizovatelnosti a ekonomické výnosnosti, studie proveditelnosti, bilanční studie a další dokumentace developerů jsou běžně zpracovávány v měřítku 1 : 2 000 nebo 1 : 1 000.

Pro zastavovací studie pro územní a stavební řízení jsou doporučována měřítka 1 : 1 000 a 1 : 500. Někdy jsou vyžadována i měřítka jiná. Obecně je využívána různá míra podrobnosti projektové dokumentace při rozhodování jednotlivých stavebních úřadů o získání stavebního povolení. Pokud je investorská organizace zavedena, je jednání jednodušší, neboť tato organizace již ví, co se po ní bude požadovat. Různou mírou podrobnosti dokumentace pro stavební povolení umožňuje nejednoznačnost legislativy.

V praxi se u akcí většího rozsahu nespojuje územní a stavební řízení. Některé obce se kloní k názoru, že tam, kde je území řešeno územním plánem nebo projektem zóny (regulačním plánem), je vhodné spojit územní řízení se stavebním řízením. U jednoduchých staveb a jednoznačných vlastnických vztahů je rovněž vhodné spojení obou řízení.

**A4) Ekonomická část ÚPn, která stanoví výši investičních nákladů výstavbové akce např. pro bydlení a vyhodnocení variant rozvojových lokalit.**

V současné době ÚPn SÚ ve velké většině nemají ekonomickou část - ekonomické vyhodnocení realizovatelnosti. Výjimečně se objevují propočty v úrovni ÚPn Z a ÚPr Z. Někdy jde pouze o průměrné ceny infrastruktury -např. na dům cca 300 tis. Kč. Až ve fázi zastavovacích studií existují rozpočty, které reálně mapují území a stavby.

Z hlediska případného podílení se města na výstavbě je stanovení výše investičních nákladů a výhodnosti či nevýhodnosti akce nezbytné. Jednou z možností je zpracování ekonomického vyhodnocování připravovaných akcí v digitální formě ve vazbě na ÚPn, a to včetně aktuálního reagence na změny, které mohou během komplikovaného procesu nastat.

V současné době se na úrovni ÚPn z hlediska potřebnosti pro orgány města, případně MČ, ukazují jako důležité především ekonomické údaje týkající se nákladů na zainvestování rozvojového území infrastrukturou a orientačně na realizaci bytových domů a nákladů na protipovodňová opatření, event. dopravu v klidu, méně již na další související výstavbu (objekty občanské vybavenosti,...).

Výše uvedené koresponduje s tvrzením developera, že stávající ÚPD je anonymní vůči potenciálním investorům tím, že není provázána na ekonomii. Investor či developer musí neustále sledovat zájem o určitou kvalitu bytů a jejich rozvrstvení a srovnávat na kolik vyjde finančně m<sup>2</sup> plochy bytu, aby byl ještě prodejný. Musí si vždy na své záměry zpracovat studii proveditelnosti, studii realizovatelnosti a ekonomické výnosnosti, bilanční studii či jinak nazvanou dokumentaci. Pořizovací náklady na studii proveditelnosti mohou dosáhnout až výše nákladů na dokumentaci pro územní řízení.

Pokud se nedojde k potřebné rentabilitě území, hledají se ještě před přípravou dokumentace pro územní rozhodnutí možnosti, jak rentabilitu území zvýšit. Dle developera je nejobtížnějším úsekem

pořízení dokumentace pro umístění stavby, neboť musí dostat do souladu regulativy z ÚPD a ekonomii uvažované výstavby, zatímco další postup pro stavební povolení je již rutinní záležitost.

Předmětem uvedených dokumentací je vedle ekonomických propočetů rovněž mapování a řešení vlastnických vztahů v rozvoje-ovém území pro výstavbovou akci - viz. Příloha A4).

## B) ZPĚTNÝ VLIV OBCHODNÍ PŘÍPRAVY VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PROCES

### B1) Postupy využívané pro získávání jednotlivých pozemků vlastníků pro ucelenou rozvojovou plochu k výstavbě.

Způsob získávání stavebních pozemků se částečně liší podle toho, zda developerem je přímo město (obec) nebo specializovaná obchodní firma. Město má obvykle k dispozici portfolio obecních pozemků, které může směřovat za jiné vhodné pozemky, proto převládá směna nad výkupem pozemků. V této situaci většinou nejsou developerské obchodní společnosti, jimž proto nezbývá, než podstatnou část pozemků získávat koupí. Pokud jde o vyvlastnění, panuje v souboru dotázaných měst značná zdrženlivost k tomuto institutu, částečně z důvodu nevyjasněnosti legislativy, a z toho vyplývajícího rizika soudních sporů s nejistým výsledkem a značnou časovou náročností.

### B2) Pohyb v cenách pozemků, které ÚPn stanoví jako pozemky stavební.

Z průzkumu ve sledovaných lokalitách vyplývá, že tržní ceny nestavebních pozemků (zemědělská půda) v zastavitelném území vesměs převyšují vyhláškou (č. 215/1995 Sb.) stanovenou průměrnou úroveň cca 6,50 Kč/m<sup>2</sup> a představují cca 20 - 100 Kč/m<sup>2</sup>. Některé nestavební pozemky, které nejsou zemědělskou půdou, se prodávají až do ceny 300 Kč/m<sup>2</sup>. U nestavebních pozemků se ovšem velmi často vyskytují spekulace, zejména ve městech, kde vyhledává rozvojová lokalita, v současnosti zemědělská půda, je nabízena např. za 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Pokud jde o ceny stavebních pozemků, jejich dolní hranice leží u oslovených měst na úrovni 100 Kč/m<sup>2</sup> (zastavitelné území částečně zainvestované), ale některé z pozemků byly nabízeny až za dvojnásobek. V přijatelné úrovni je jedno ze statutárních měst, kterému se daří vykupovat stavební pozemky za 300 Kč/m<sup>2</sup>, s tím, že do jejich zainvestování pak vloží cca 700 Kč/m<sup>2</sup>. Magistrát musel ovšem učinit gesto odprodeje velkého komplexu obecních pozemků zahraničnímu investorovi rovněž za 300 Kč/m<sup>2</sup>. U jednoho okresního města jsou nezainvestované stavební pozemky prodejné ještě za 500 Kč/m<sup>2</sup> (zainvestované za 900 Kč/m<sup>2</sup>). Jiné menší okresní město prodává zainvestované stavební pozemky v rozmezí 500 - 700 Kč/m<sup>2</sup>. Ve velkém městě se prodává nezainvestovaný pozemek v průměru za 800 Kč/m<sup>2</sup> a zainvestovaný za 1500 Kč/m<sup>2</sup>. U pěti sídel nebyly údaje k dispozici.

### B3) Spekulace vlastníků pozemků, kteří předpokládají, že při výkupu dostanou cenu jako za pozemek zainvestovaný technickou infrastrukturou a tedy připravený k výstavbě.

Spekulační nakládání s pozemky se ve velké většině sledovaných měst ukazuje jako jeden z hlavních problémů současné výstavby. Často bývá umožněn únik informací - ze správních orgánů či z Pozemkového fondu. Projevuje se jak neúměrným zvyšováním cen, odpovídajících jiné kategorii pozemků (nestavební - stavební, nezainvestovaný

-zainvestovaný), tak blokováním prodeje. Vlastníci jsou si vědomi jen slabé a mlhavé hrozby vyvlastnění. Města se vyslovují k ráznějšímu zdanění spekulativně držných pozemků. Hlavně z důvodu ochrany před spekulacemi vytvářejí některá města rozsáhlá pozemková portfolia. Negativní zkušenosti se spekulacemi nemají dvě sídla.

### B4) Skutečné vymezení rozvojové plochy s ohledem na vyjasněné vlastnické vztahy si může vyžádat změnu ÚPn.

Územní plán vymezuje rozvojové lokality pro bydlení, které jsou při přípravě realizace většinou respektovány, ale vyskytují se i změny a doplňky ÚPn vyvolané též vlastnickými vztahy. Příčinami jsou např. nevyjasněné vlastnické vztahy včetně restitucí nebo nepřiměřené cenové nároky vlastníků pozemků.

## C) ZPĚTNÝ VLIV TECHNICKO - REALIZAČNÍ PŘÍPRAVY VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PROCES

### C1) Postup při zajištění investora (developer) výstavbové akce.

#### Zajištění výstavbové akce:

- zajišťuje obec,
- město vytvoří samostatný subjekt,
- vybere developera,
- obec nebo developer přeneše z části roli na dodavatele stavby,
- a další možnosti.

Městské úřady a magistráty statutárních a okresních měst prostřednictvím příslušných odborů zajišťují proces výstavby bytů, ev. přípravu (zainvestování) rozvojového území pro bydlení infrastrukturou. Přesto i některé výstavbové akce zajišťují vybranými developery. Důležitými odbory na úrovni statutárních měst jsou přímo odbory investiční, i když v jednom případě se jedná o samostatný útvar města - příspěvková organizace. Někde kvalitně pracují odbory majetkové. Odbory, které jsou pověřeny zajišťovat bytovou výstavbu, vypisují veřejné obchodní soutěže na výběr partnerů pro potřebné činnosti - zpracování dokumentace, stavební dodavatel, inženýrská činnost ap. Následně uzavírají smluvní vztahy a sledují jejich plnění.

Oslovené obecní úřady jsou rovněž velmi aktivní v přípravě nové bytové výstavby. Přípravují pravidla pro spoluúčast (finanční nebo vklad obecních pozemků) na přípravě rozvojových lokalit technickou a dopravní infrastrukturou. Následná výstavba je už směřována pouze na soukromý sektor - stavebníky převážně rodinných domů.

Pro účely zabezpečení nových bytových jednotek jsou městskými úřady vytvářeny pracovní skupiny. Městské úřady vytvářejí i zásady (strategie) bytové politiky. Při výběru developera městem může dojít k vytvoření obchodní společnosti - akciová společnost (např. město vlastní 34 % akcií a developer 56 % akcií). Jiný přístup je založen na dohodě mezi městem a developerem, kdy dojde ke stanovení pravidel např. o finančním podílu mezi veřejným a soukromým sektorem, město převezme od developera vybudovanou infrastrukturu a zajistí následné provozování se správci systémů a pod. Oslovené soukromé developerské firmy aktivně spolupracují s městy, musí se však řídit rentabilitou výstavbové akce už od fáze získání pozemků pro bytovou výstavbu, což je pro ně prioritou.

### C2) Postup při výběru stavebního dodavatele.

Při využívání finančních prostředků státu (dotační tituly) a měst (rozpočet sídel) je striktně dodržován zákon č. 199/94 Sb., o zadává-

ní veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Soukromí developéři a veřejný sektor, pokud vkládá obecní pozemky, mají upravená pravidla pro výběrová řízení a jsou obdobná a opírají se o platnou legislativu. Pravidla (zásady) má veřejný sektor vždy schválena zastupitelstvy a radami měst. Je názor, že pokud by byla možnost upřednostnit místní firmy, může mít město vliv na plnění smluvních vztahů, ale musí být respektovány zákonné normy.

### C3) Ekonomické hodnocení výstavbové akce ve fázi technicko - realizační přípravy a jeho případné zohlednění ve změně ÚPn (momentální nabídka a poptávka po typu bydlení, technologické možnosti dodavatele ap.).

Při výběrovém řízení lze jednoznačně stanovit podmínky pro rozvojovou lokalitu při dodržení podmínek ÚPn (používané stavební technologie, kvalitu bydlení - rodinné domy, bytové domy, plošný standard ap.). K případným změnám dochází, jestliže nelze dosáhnout rentability výstavbové akce, pokud je tato změna akceptovatelná.

### C4) Vliv finančních vstupů správců a provozovatelů systémů technické infrastruktury včetně dohodnutí podmínek o následném provozování systémů těchto akcí.

Spoluúčast správců na financování infrastruktury záleží na dohodě a iniciativě subjektů zajišťujících bytovou výstavbu (veřejný sektor, developer). Vstřícnost správců k dohodě je rozdílná dle regionů, i v jednom městě je rozdílný přístup k vybraným rozvojovým lokalitám. Podíl na financování může být minimální (i žádný), ale může činit až 60 % z investičních nákladů na systém. Technické podmínky si správci vždy kladou v územním a stavebním řízení jako účastníci řízení.

Projevuje se monopolní postavení distribučních a.s. a jejich přístup k bytové výstavbě je ovlivňován regulovanými a věcně usměrňovanými cenami médií pro maloobchodní. Pokud vodárenské společnosti mají v majetku infrastrukturu a systém provozují, mají stejný přístup k obcím jako energetičtí správci.

V případě jedné developerské společnosti, která zainvestovala rozvojové území (zhodnotila) a předává některé systémy městu (např. komunikace a vodohospodářské sítě), dochází k účetnímu problému. Vybudované inženýrské sítě se předávají formou daru nebo formou symbolického prodeje a náklady za infrastrukturu není možno evidovat jako vlastní náklad, pokud se nerozloží do ceny stavebních pozemků.

Předávání formou darů či symbolického prodeje distribučním společností nejsou ušetřena ani města, která sama investují infrastrukturu a následně potřebují její odborné provozování. Pokud by provozování nezabezpečovala distribuční společnost, musela by města mít autorizované skupiny pracovníků pro tuto odbornou činnost.

## D) MARKETINGOVÉ AKTIVITY MĚSTA K VÝSTAVBOVÝM AKCÍM A ORGANIZACE FINANCOVÁNÍ TĚCHTO AKCÍ

### D1) Postup při zpracování průzkumu zájmu o bydlení (zájem o druh bydlení, plošný komfort, finanční možnosti zájemců ap.).

Provádějí se reklamní a marketingové kampaně, zájem je zjišťován prostřednictvím tzv. kontaktních listů ap. Běžně jsou evidovány žádosti o byt, z nichž vyplývá požadavek na plošný komfort a přehled o finančních možnostech zájemců. Prováděny jsou rovněž analýzy demografické a sociální struktury, příjmového rozčlenění a

kupní síly potenciálních zájemců. Publikovány jsou záměry v místním tisku, využívány jsou průzkumy realitních kanceláří.

Průzkum nebyl dosud zpracován v jednom z měst, kde však město připravuje zhotovení "Konceptu bytové politiky", která by měla navazovat na stav zpracování územního plánu.

### D2) Zohlednění stavebního spoření a hypoték budoucích uživatelů bytů včetně plateb v hotovosti, rozčleněných ve splátkovém kalendáři výstavbové akce jako možný finanční zdroj.

Smluvní vztahy s klientem jsou většinou řešeny smlouvou o budoucí smlouvě. Developer využívá vlastních zdrojů a zčásti financí od klientů. Splátkové kalendáře pak závisí na finančních možnostech developera a zákazníka, liší se jen procentním rozdílem splátky při zahájení stavby, dokončení hrubé stavby a předání bytu či domu do užívání. Vzhledem k reálné kupní síle obyvatel peníze ukládané formou stavebního spoření nepokrývají dostatečně náklady na výstavbu bytu a hypotéky zatím nemají velké uplatnění pro svoji nedostupnost.

Situace potřeby zpřístupnění bytů širším skupinám obyvatel vede k využívání dostupných finančních prostředků obcí včetně státní dotace.

Některými městy je uplatňován systém "předvýběru" nájemného od klientů, budoucích uživatelů obecních bytů (je nižší než tržní nájemné).

Způsob financování zejména stavby rodinných domů je většinou na individuálních stavebnících.

### D3) Postup při zajišťování finančních zdrojů (dotace, rozpočty obcí, cizí zdroje ap.) výstavbové akce.

Obecně lze konstatovat, že obce i města se snaží využívat státních příspěvků (320 tis. Kč na bytovou jednotku a 50 tis. Kč za bytovou jednotku na technickou infrastrukturu) a v jednom případě i dotací MF na vybudování technické infrastruktury.

Snahou měst je i podpořit výstavbu např. prodejem pozemků za symbolickou cenu, podílet se na vybudování infrastruktury včetně veřejné zeleně ze svého rozpočtu, být garantem dotací, financovat výstavbu obecních bytů z fondu "předvýběraného" nájemného ap. Využívána je možnost spolupodílení se na financování ze strany správců sítí atd. Úvěry jsou uplatňovány u velkých akcí.

Pro zahájení a udržení tempa bytové výstavby jsou však nejdůležitější platby v hotovosti od klientů, ať již ve formě zálohových splátek nebo jako platby v celé výši pořizovací ceny za byt. Občan, který si zajišťuje bydlení, podstupuje značné riziko při převádění svých finančních prostředků developerským společností.

Města připravují vybrané rozvojové lokality, kde se chtějí podílet na financování technické a dopravní infrastruktury včetně veřejné zeleně, na což si musí zajistit finanční zdroje. Většinou se uvažuje o získání dotací z příslušných státních fondů, počítá se i s finančními zdroji stavebních dodavatelů (vlastní zdroje - jejich kapitál a cizí zdroje - úvěry od peněžních ústavů). Města mají snahu zlepšit dostupnost bydlení svým občanům.

### E) VÝSLEDKY DOKONČENÝCH VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ (ČASOVÉ A FINANČNÍ, VÝNOSY A UŽITEČNOST VÝSTAVBOVÉ AKCE)

### E1) Zpracování a dodržování časového harmonogramu, ev. jinak stanoveného způsobu časové náročnosti.

Některé obce do stádia uvedeného v otázce ještě nedospěly či

dospěly zčásti, proto nemohou sdělit své zkušenosti. Ostatní se shodují na potřebě mít časový harmonogram výstavby, vyžadovat jej, včetně jeho dodržování. Odlišnosti jsou pouze v hodnocení příčin potřeb harmonogramu, které vyplývají buď z vlastní strategie firmy či obce (nárok na půjčku u banky a její čerpání, spokojený zákazník a v případě nedodržení možnosti slevy pro zákazníky, či sankce obce) nebo přímo ze zkušeností z již realizovaných staveb. Jednou ze zkušeností je změna harmonogramu při vstupu jiné firmy do území. Někde je časový harmonogram součástí smluv (developeři se zákazníci), někde i včetně sankcí.

### E2) Dodržení rozpočtových nákladů výstavbové akce, včetně dodržení stanovené ceny bytu (Kč/m<sup>2</sup>) ve vztahu k budoucímu uživateli bytu.

Bez zkušeností s touto otázkou jsou čtyři obce a v obecné poloze je odpověď jednoho města. Odpovědi nejsou jednoznačné, neboť záleží na tom, kdo byl osloven - developer, státní správa, samospráva. U menších obcí (cca do 5000 obyv.) je snahou stavět rodinné domy zcela nebo zčásti svépomocí (šetření nákladů). V jednom případě uvažují alternativně i se svépomocí při výstavbě technické infrastruktury. Důležitým poznatkem je i postupné ekonomické vyhodnocování investice, a to: propočet jako podklad pro jednání s dotčenými orgány státní správy, upřesnění po projednání včetně zpracování projektu a vyhodnocení investice po zrealizování - skutečné náklady výstavbové akce. V každé fázi upřesnění se projevuje nárůst nákladů.

Developerské firmy se shodují v tom, že solidní developer při mírném překročení plánovaného rozpočtu si tento rozdíl odečte ze svého zisku. Dodržování finanční rozvahy developera je základem solidní spolupráce s bankou a tím i jistotou klienta.

### E3) Forma smluvních vztahů s budoucími uživateli bytů.

Formami smluvních vztahů se nezabývala dvě sídla. Možných přístupů ke způsobu financování je celá řada a také proto, že developer má jiné podnikatelské záměry než obec.

Developer se orientuje na skupiny zákazníků, které jsou schopny investici financovat, nejlépe mohou-li ručit svým majetkem. Je však připraven reagovat na výstavbu i pro jiné skupiny (nyní převažuje klientela s vyšší kupní silou). Převážná orientace je na výstavbu bytů do osobního vlastnictví, developerské firmy nemají zájem se stát udržovateli bytového fondu - nájemní bydlení.

U obcí se projevuje širší škála přístupů. Někde se používá výhradně nájemní bydlení se standardním postupem, jinde se preferuje nájemní bydlení za podpory státu pro sociální bydlení a někde je využíván institut předplacení částí nájemného dopředu na určitou dobu. Dále je preferováno moderní obecní bydlení pro střední vrstvy a bydlení hrazené uživatelem bytu (u většiny bytů). Počítá se i se silným developerem, který bude hradit výstavbu do ukončení hrubé stavby, po zápisu do katastru nemovitostí převezme závazky budoucí majitel či jím pověřená banka (stavební, hypotéční aj.). Menší obce upřednostňují výstavbu RD do osobního vlastnictví včetně pozemku.

### E4) Neúspěšné výstavbové akce a jejich příčiny.

Neúspěch je málokdo ochoten zveřejňovat. Z průzkumu vyplývá, že šest z obcí se s případem neúspěšné výstavbové akce nesetkalo, jedna připouští tento problém, a to u malých a pro město nevýznamných lokalit. Další potíže se vztahy mezi obcí a dodavatelem a jeho subdodavateli mohou nastat v případech, kdy obec uhradí smlouvenou částku dodavateli, subdodavatelé ji nedostanou a zastaví práce. Řeše-

ní posledního problému v obci se nabízí ve využití místních firem, na které lze více působit. Tři obce (největší města) se již s neúspěšnými výstavbovými akcemi setkaly. Průvodní jev, to jest nedostatek finančních prostředků k pokračování výstavbové akce, je společný. Příčiny tohoto nedostatku jsou různé, a to podcenění geologického průzkumu lokality, zahájení akce bez zabezpečených smluvních vztahů se subdodavateli nebo získání příliš velkého množství zakázek či nereálně stanovené nízké ceny pro nalákání zákazníků.

### Příloha A1)

Sídelní útvar:

Jako podklad pro zpracování ÚPn SÚ nebo pro jeho realizaci pořizují jednotlivé obce další dokumentaci:

#### Příklad 1 - Brno:

Město pořizuje Generel bydlení, na němž se podílejí jednotlivé odbory MMB (bytový, útvaru hlavního architekta, hospodářského rozvoje, majetkový, sociální péče, výstavby, územního a stavebního řízení, městské informatiky a správy budov) spolu s UAD Studiem a OkÚ Brno - venkov. Měl by sloužit jako výchozí podklad pro koncepci bytové politiky města a pro rozhodování zastupitelstva města v bytových otázkách.

#### Příklad 2 - Svitavy:

Město Svitavy má zpracovaný Program bydlení, jehož zásadní strategie obsahuje tři základní aspekty:

- Strategie hospodaření s městským majetkem;
- Vyřešení financování potřeb města vzhledem k rozpočtovým pravidlům, včetně úvěrů;
- Stanovení pravidel pro investiční aktivity města na základě vyhodnocení potřeb a sestavení priorit investičních akcí.

Na základě takto stanovených aspektů je následně přijímána Strategie města k dané problematice a zajišťuje se zpracování a vytváření programových dokumentů. Programové dokumenty zároveň slouží k zařazení o dotační tituly státu.

Iniciativa města je rovněž zaměřena na zpracování oborového Energetického generelu (dokument by měl mít oporu v připravovaném zákoně o hospodaření s energiemi). Z tohoto dokumentu mimo jiné vyplývá i pro rozvojovou lokalitu způsob a zajištění zásobování energiemi, zejména teplem. Energetická koncepce bude promítnuta do ÚPn SÚ, z čehož může vyplýnout i případná změna ÚPn. Oborový dokument je konzultován i s MŽP - odbor strategického rozvoje.

#### Příklad 3 - Ostrava:

Součástí územního plánu města Ostravy je Územní koncepce bydlení do roku 2010, která dává ucelený přehled o územních možnostech bytové výstavby na celém území města.

#### Příklad 4 - Písek:

OVÚP MěÚ vydal příručku Průvodce územním plánem sídelního útvaru města Písku, která je k dispozici všem zájemcům z řad podnikatelů a obchodních společností, občanských sdružení i jednotlivých občanů. Příručka obsahuje ve stručné formě všechny podstatné záležitosti ÚPn. Její součástí je zmenšená kopie výkresu komplexního urbanistického návrhu ÚPn.

Rozvojové území pro výstavbovou akci:

Koordinace výstavby prováděné soukromým sektorem je všeobecně

malá. Zpravidla z ní vyplývají požadavky na dílčí a drobné změny v územně plánovací dokumentaci. Změny nepředstavují zásadní koncepční rozpor, avšak jejich souhrn může vyvolat budoucí problémy týkající se kapacit občanské vybavenosti a infrastruktury. Aby se problémům předešlo, připravují některé obce pro developery podklady, vycházející ze schválených územních plánů:

#### Příklad 1- Praha:

MHMP - OMI vytypuje území vhodná pro bytovou výstavbu a zpracuje jejich jednoduchý pasport (do katastrálních map jsou zakreslena zájmová území, páteřní komunikace a inženýrské sítě, vlastnické poměry). Je provedena kontrola souladu podmínek stanovených ÚPn a dopracovány orientační ukazatele ekonomické náročnosti samostatně pro zainvestování technickou infrastrukturou a samostatně pro realizaci bytových objektů. Takto zpracovaný materiál slouží jako podklad pro zasedání Rady a Zastupitelstva hlavního města Prahy ke schválení rozvojových lokalit. U vybraných lokalit slouží uvedený materiál jako zadání pro zpracování urbanistické studie. Developeři si zpracovávají vlastní studie realizovatelnosti a ekonomické výnosnosti. Ne vždy v této fázi zjišťují soulad svých zájmů se zájmy obce a vedou pak jednání se zainteresovanými orgány a organizacemi v rámci přípravy dokumentace k územnímu řízení.

#### Příklad 2 - Ostrava:

Pro nejatraktivnější plochy, zejména ty, které byly předinvestovány v oblasti technické infrastruktury v rámci KBV a ty, o které již investoři projeví zájem, zpracoval ÚHA územní informace formou katalogu se základními údaji o jednotlivých plochách (charakteristika rozvojové plochy, rozloha, stavebně technický stav, doporučené funkce, základní regulační podmínky, síť ulic, doprava a parkování, napojení na inženýrské sítě, majetkové poměry, letecké snímky). Rovněž městské obvody mají ve spolupráci s architekty zpracovány přehledy, kde je možno ihned zahájit výstavbu. Jako příklad lze uvést dokument městského obvodu Poruba pod názvem Příprava a koordinace bytové výstavby na území města Ostravy, který se zabývá půdními vestavbami a nástavbami, výstavbou bytových a rodinných domů.

#### Příklad 3 - Svitavy:

Na stavebním úřadě působí proškolený pracovník, který je partnerem pro investora. Budoucí investor si může zakoupit technické podklady pro projekt (situace širších vztahů, situace parcely vč. inženýrských sítí a nivelet pro připojení objektu, stavebně geologický průzkum ap.).

#### Příklad 4 - Slavkov pod Hostýnem:

Do schválení ÚPn SÚ obec úspěšně využívala starý Seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků, který byl platný a v podstatě vyhující.

### Příloha A2)

#### Příklad 1 - Brno:

ÚPn SÚ a návazně ÚPn Z jsou zpracovávány digitálně podle jednotné metodiky, která byla zpracována pro potřebu ÚHA MMB a v současné době ji akceptují jako východisko pro vlastní řešení např. Brno - venkov, Ostrava, Pardubice, Plzeň. ÚPn SÚ vymezuje v závazné části regulativy:

- a) prostorové uspořádání města v rozdělení na plochy stavební (převážně zastavěné a určené k zastavění) a plochy nestavební -

volné (převážně nezastavěné) s terminologickým zpřesněním vymezeným pro účel územního plánu,

- b) regulační podmínky pro plochy stavební s vymezením přípustnosti nebo výjimečné přípustnosti staveb a zařízení v těchto plochách,
- c) regulační podmínky pro plochy nestavební - volné s vymezením omezené nebo výjimečné přípustnosti staveb a zařízení v těchto plochách,
- d) zásady uspořádání dopravy, které vymezují dopravní trasy pro přiměřenou dopravní obsluhu města všemi druhy dopravy,
- e) zásady uspořádání technické vybavenosti, s vymezením tras systémů, které vytvářejí předpoklady pro obsluhu města všemi druhy médií a pro likvidaci odpadů,
- f) limity využití území, které udávají míru maximálního (v některých případech, kde to vyžaduje zájem města i minimálního) stavebního využití ploch,
- g) ochranné režimy, které omezují využívání ploch ve prospěch obecného zájmu.

#### Plochy stavební jsou:

- a) plochy bydlení (B):
  - a1) plochy předměstského bydlení (BP),
  - a2) plochy čistého bydlení (BC),
  - a3) plochy všeobecného bydlení (BO),
- b) smíšené plochy (S):
  - b1) smíšené plochy obchodu a služeb (SO),
  - b2) smíšené plochy výroby a služeb (SV),
  - b3) jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru (SJ).

#### Obecně platí:

Stavby a zařízení jsou nepřipustné, pokud nemají zajištěnou likvidaci odpadních vod napojením na městskou kanalizační síť nebo jiným řešením na úrovni soudobé techniky.

Stavební hranice pro zástavbu v okrajových plochách zastavěného území města bude v územně plánovací dokumentaci zóny nebo v územním řízení stanovena vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. Doplňkové stavby ke stavbě hlavní (pro které se stavební hranice obvykle nevymezují) se v nezastavěné části stavebního pozemku připouštějí pouze výjimečně.

Všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musejí být vybaveny městskou zelení. Rozsah a funkční typ městské zeleně bude určen podrobnější dokumentací.

#### Příklad regulace

Plochy předměstského bydlení - BP

Slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru.

Přípustné jsou:

- obytné budovy předměstského a venkovského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší zemědělské - samozásobitelské hospodářství,
- zahradnické provozovny,
- obchody a stravovací provozovny sloužící zásobování území,
- nerušící řemeslné provozovny.

Výjimečně mohou být přípustné:

- ostatní obytné budovy, které mají více než 3 byty,
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a

sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

- nerušící provozy s pracovními příležitostmi.

#### **Příklad 2 - Plzeň:**

ÚPn města Plzně reguluje funkční využití a prostorové uspořádání území.

Z hlediska zastavitelnosti jsou rozlišena území urbanizovaná (zastavitelná) odpovídající typům funkčního využití a) až h) a neurbanizovaná (nezastavitelná) odpovídající typům i) až m) (viz dále).

Z hlediska rozvoje města je v základním výkresu rozlišen pro všechny typy funkčního využití stav (stabilizovaná území) a návrh (rozvojová - navrhovaná území). Dále jsou zakreslena potenciální území dalšího rozvoje některých funkcí.

Z hlediska regulace území jsou kromě hlavního výkresu vypracovány textové funkční a prostorové regulativy. Dále jsou uvedeny podmínky pro území se zvláštním zřetelem (zvláště chráněná území přírody, významné krajinné prvky, prvky ÚSES, ochranná pásma, poddolovaná území apod.) a podmínky pro rozvojová území.

Funkční regulativy jsou vyjádřeny výčtem staveb a objektů, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím v polyfunkčních územích a monofunkčních plochách. Funkční regulativy pro jednotlivé typy polyfunkčních území a monofunkčních ploch představují pouze základní hrubé regulace. Pro podrobnější vymezení možných staveb, objektů a zařízení v jednotlivých lokalitách musí být zpracovány podrobné regulační plány.

#### **Polyfunkční území:**

- Území bydlení  
Bydlení venkovského typu (BV)  
Bydlení čisté (BČ)  
Bydlení městského typu (BM)
- Směšená území  
Směšené území městské (SM)  
Směšené území centrální (SC)  
Směšené území obchodu a služeb (SO)  
Směšené území výroby a služeb (SV)  
Směšené území rekreace a služeb (SR)
- Území výroby  
Výroba lehká, služby, živnostenské provozy (VD)  
Výroba průmyslová, těžká (VP)
- Území rekreace  
Rekreace hromadná (RH)  
Rekreace individuální (RI)
- Ostatní území  
Církevní areál (CA)  
Zdravotnický areál (ZA)  
Obchodní zařízení (OZ)  
Výstavní areál (VA)  
Vysokoškolský areál (VŠ)  
Sportovní areál (SA)  
Sportovní letiště (SL)  
Technocentrum (TC)  
Armáda, věžeňství (AV)  
Zoologická a botanická zahrada (ZB)

#### **Monofunkční plochy:**

- Plochy veřejného vybavení  
Školství (ŠK)

- Zdravotnická a sociální péče (ZS)  
Soustředěná občanská vybavenost (OV)  
Veterinární klinika (VK)  
Sport (SP)  
Kultura (KZ)
- Plochy technického vybavení  
Odpadní vody (K)  
Zásobování vodou (V)  
Zásobování elektrickou energií (E)  
Zásobování teplem (T)  
Přenos informací (I)  
Protipožární ochrana, hasiči (H)  
Městská hromadná doprava (D)  
Odpady (O)
  - Dopravní plochy  
Dálnice a hlavní komunikační síť  
Doplňková komunikační síť  
Ostatní významné komunikace  
Plochy železniční dopravy  
Parkoviště, garáže (PG)  
Autobusové nádraží (AN)  
Ostatní dopravní plochy
  - Plochy krajinné zeleně  
Lesy  
Travní porosty  
Ostatní krajinná zeleň
  - Plochy urbanistické zeleně  
Parky (PK)  
Parky se sportovním zařízením (PS)  
Hřbitovy (HB)  
Zahrádky (ZK)  
Zahrady (ZH)  
Ostatní urbanistická zeleň
  - Vodní toky a plochy  
Vodní toky a plochy
  - Plochy pro zemědělskou výrobu  
Zemědělsky využívaná půda  
Zahradnictví (ZD)  
Areály zemědělské výroby
  - Technické plochy dočasného charakteru  
Plochy aktivní těžby (AT)  
Složišťe popelovin (OS)

Prostorové regulace jsou v ÚPn města Plzně představovány zásadami pro způsob zástavby a využití pozemků a orientačním procentem zastavění pozemku pro některá polyfunkční území.

Podrobné stavební regulativy budou pro jednotlivé lokality ve městě vymezeny v územně plánovací dokumentaci zón - regulačních plánech.

Dokud nebudou regulační plány zpracovány, bude o umístování, velikosti, stavebních čarách a dalších regulačních prvcích pro jednotlivé lokality a stavby rozhodovat příslušný stavební úřad na základě ÚPn města Plzně s přihlédnutím k charakteristice místních podmínek. V problematice případných zón bude rozhodovat po konzultaci se specializovaným územně plánovacím pracovištěm města a po jednání s příslušnými samosprávnými orgány města.

#### **Výběr z hlavních zásad pro způsob zástavby v urbanizovaných územích a způsob využití pozemků v neurbanizovaných územích:**

- Způsob zástavby
- Intenzita zástavby
- Podíl urbanistické zeleně
- Příklad regulace
- Bydlení venkovského typu - BV

#### **Obsah:**

Území bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu zvířectva, některá doplňující zařízení obchodní a výrobní.

#### **Stavby, objekty a zařízení dominantní:**

- budovy obytné nízkopodlažní,
- budovy obytné venkovského a rodinného předměstského charakteru.

#### **Stavby, objekty a zařízení doplňkové:**

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí,
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí,
- zařízení pro obchodní účely malá,
- stavby pro obchodní účely střední (samostatné prodejny),
- stavby pro drobný prodej (stánky),
- zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení),
- zařízení veřejného stravování střední (jidelny),
- dětská hřiště,
- zařízení sportovní drobná, nekrytá,
- zařízení sportovní v objektech (sauny),
- zařízení kulturní,
- zařízení školská (MŠ),
- stavby pro školské účely,
- zařízení zdravotnická malá,
- stavby a zařízení pro církevní účely,
- veřejná WC,
- komunikace pěší - cyklistické stezky,
- místní obslužné komunikace motoristické,
- zařízení a objekty pro hromadnou dopravu,
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, případně autobusy,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- liniové a plošné sadovnické porosty,
- drobné vodní prvky,
- drobná sadovnická architektura,
- okrasné a užitkové zahradní kultury,
- zahradní chaty,
- drobné vodní toky (přirozené i umělé),
- vodní plochy umělé malé,
- stavby pro skladování plodin malé,
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva.

#### **Stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné:**

- zařízení administrativní,
- zařízení pro obchodní účely smíšená,
- stavby pro ubytování malé (do 10 lůžek),
- stavby pro veřejné stravování (restaurace),
- stavby pro sportovní účely (tělocvičny),
- zařízení pro veterinární péči,
- účelové komunikace,
- garáže řadové,
- čerpací stanice PHM.

#### **Stavby, objekty a zařízení související:**

- stavby a zařízení technického vybavení (trafostanice, hasičská zbrojnice),
- účelové komunikace,
- garáže samostatné,
- stavby pro mechanizační prostředky.

#### **Příklad 3 - Písek:**

V ÚPn SÚ města Písku jsou vymezeny typy obytného území:

- výlučně obytné území (OB),
- obytné území městského typu (OB-M),
- obytné území venkovského typu (OB-V).

Každý regulativ obsahuje přípustnost a výjimečnou přípustnost využití území.

#### **Příklad regulace**

Výlučně obytné území - OB

a) přípustné využití území:

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 b.j.;

b) výjimečně přípustné využití území:

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb sloužící výhradně pro potřebu tohoto území,
- malá ubytovací zařízení max. do 20 lůžek (penzion),
- ubytovací zařízení pro staré občany,
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro potřeby tohoto území,
- předškolní zařízení,
- odstavná stání a garáže pro místní potřebu.

#### **Příklad 4 - Svitavy:**

##### **Základní regulativy pro rozvojovou lokalitu mají vztah k:**

- Začlenění do krajiny, což spočívá v definitivním stanovení okraje města, napojení na zeleň a nepřekročitelnou hranici, kam již nesmí jít zástavba.
- Urbanistickému reliéfu a dálkovým pohledům, které vážou na příjezd od Poličky. Nová zástavba by měla začlenit pohled na stávající paneláky a rovněž by mělo dojít ke ztlumení zátěže větrů. Předpokládá se vytvarování nové siluety od vytvoření "umělého kopce" (z přebytečné zeminy), přes rodinné domy po bytové domy, přičemž jeden je již ve výstavbě jako objemový a kvalitativní model pro další bytové domy.

Urbanistické ukazatele dříve využívané nebyly uplatněny. Vycházel se z potřeb obyvatel a zvyklostí města Svitavy.

##### **Regulativy vyplývající z ÚPn vztahující se k rozvojové lokalitě vymezují:**

- závazné uspořádání území - bydlení,
- podmínky využití území,
- bytové domy a rodinné domy v zóně bydlení,
- školská zařízení a komerční aktivity v zóně občanské vybavenosti.

##### **Regulativy projednané podrobné urbanistické studie, které se staly součástí přijaté změny ÚPn a podkladem pro projekt FUTUREM, jsou pro bytové objekty následující:**

- umístění stavby na pozemku a její členění na funkční celky - obytná část, garáž, atd.,

- výškové osazení stavby,
- hmota stavby, respektive její obestavěný prostor,
- počet nadzemních a podzemních podlaží,
- způsob napojení na inženýrské sítě,
- tzv. "malá architektura" (drobné výtvarné prvky v území, oplocení atd.).

#### Příklad regulace

##### Obytný soubor "Na vějíři" uvažuje s následující zástavbou:

- malometrážní byty cca 50 m<sup>2</sup> v bytových domech,
- standardní byty v bytových schodiškových domech kolem obchodní třídy, s občanskou vybaveností v přízemích,
- nadstandardní byty v městských vilách s garážemi ke každému bytu (6 - 8 bytů v domě),
- nadstandardní byty v trojdomech tvořících formální přechod mezi bytovými domy a řadovými rodinnými domy (3 - 6 bytů v domě),
- rodinné domy řadové,
- rodinné domy,
- rodinné vily.

#### Příklad 5 - Jihlava:

##### Využívány jsou především následující regulativy:

- funkce plochy určené k zástavbě,
- charakter zástavby,
- výška zástavby,
- jednotná kompozice objektů,
- tvar střechy,
- stavební čára.

Jejich využití je však omezeno zastaralostí ÚPD, některé záměry je možné z původní ÚPD převzít a jiné nikoli.

#### Příklad 6 - Ostrava:

##### U jednotlivých ploch pro výstavbu jsou určeny základní regulační podmínky:

- funkce území (hromadná bytová výstavba, různé typy výstavby individuální),
- napojení na sběrné a místní komunikace,
- řešení garážování a parkování,
- napojení ploch na inženýrské sítě (voda, CZT, plyn, vysoké napětí, telekomunikační síť ap.).

U některých ploch je v regulačních podmínkách řešena i zeleň ap.

#### Příklad 7 - Třebíč:

ÚPn SÚ Třebíče obsahuje regulativy prostorové (vymezení lokality a její zapojení do organismu města - tj. způsob napojení na komunikační systém a technickou vybavenost, podlažnost u BD) a regulativy funkční, tj. druh zástavby, připustnost určitých doplňkových funkcí, specifická omezení.

##### Podrobnější ÚPD a podklady používají kromě nejzákladnější regulace dané výkresem situace a technického vybavení a kromě regulativů uváděných v dotazu dále tyto regulativy:

- stavební čára, stavební hranice, uliční čára;
- vstupy, vjezdy, průchody, vymezení podloubí;
- výšky římsy, hřebene, tvar střechy;
- umístění garáží pod objekty;
- plochy nezastavitelné a pod.

#### Příloha A4)

##### Příklad 1 - Písek:

##### Ekonomické údaje pro obytnou výstavbu jsou obsaženy v dokumentech zpracovávaných firmou KOLPRON, s.r.o. Plní funkci dalších územně plánovacích podkladů (a současně technicko ekonomických údajů pro výstavbu). Jedná se o:

- Investiční záměr,
- Studii proveditelnosti výstavby obytného souboru,
- Audit investičních nákladů výstavby,
- Komplexní ekonomické posouzení výstavby obytného souboru.

##### Příklad 2 - Plzeň:

Ekonomie ÚPr Z Sylván byla vybraným developerem doplněna o studii proveditelnosti, která obsahuje zejména doporučení pro realizaci projektu, územně plánovací řešení, inventarizaci majetkových vztahů pozemků, finanční analýzu realizovatelnosti, návrh na výši a podíl majetku pro vytvoření společnosti s vazbou na zakládající členy a další. Součástí studie je i model "cash-flow", který je určen k analýze financování celého projektu.

##### Příklad 3 - Slavkov pod Hostýnem:

ÚPr Z umožňuje zařadit do dokumentace propočty, což je pozitivní signál pro možné úvěrování výstavbové akce bankami. Územní projekt je zatím zpracován ve dvou variantách. Je stanoven koeficient podlažních ploch, dále jsou určeny potřebné délky sítí (cca 3,6 km) pro jednotlivá média včetně pozemních komunikací s možností finančního vyčíslení po jednotlivých médiích, a tím i vzájemného ekonomického srovnání obou variant. V průběhu přípravy ÚPr Z je současně prováděna koordinace s možnými budoucími dodavateli, včetně zohlednění jejich stavebních postupů.

##### Příklad 4 - Svitavy:

Na základě urbanistické studie město zajistilo zpracování projektu FUTURUM, který slouží pro realizaci výstavby. Město požádalo pro 86 bytových jednotek o státní dotaci včetně dotace na technickou a dopravní infrastrukturu a to pro 390 byt. jednotek. Projekt FUTURUM obsahuje ekonomickou rozvahu pro jednání s bankami, včetně průběhu čerpání úvěrů pro dvě varianty, a to vázané na stanovení ceny zainvestovaného pozemku pro budoucí zájemce o stavební pozemek.

##### Příklad 5 - Zubří:

Obec má zpracovány Zásady pro výpočet podílu stavebníků na úhradě nákladů na vybudování infrastruktury. Výpočet vychází z předpokladu, že stavebníci dosáhnou zainvestováním těchto pozemků infrastrukturou výrazného cenového zhodnocení, proto ve smyslu Zásad je investor oprávněn požadovat spoluúčast při úhradě nákladů.

*Ing. Marie Polešáková a kolektiv oddělení vesnice a krajiny ÚÚR*

Na další straně následuje nezkrácené znění odpovědi jednotlivých respondentů k zadaným tématům.

#### Díličí poznatky z průzkumu

(Odpovědi oslovených obcí k jednotlivým problémovým okruhům, tak jak byly řešitelům poskytnuty).

##### A) Nová úloha územně plánovací dokumentace, respektive programových dokumentů města (obce) v procesu vymezování ploch pro výstavbové akce

##### A1) Dokumentace používaná pro vymezování rozvojových území pro výstavbové akce, např.: program rozvoje města (obce), program bydlení ev. koncepce bydlení, urbanistická studie, generel bydlení, územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ), územní plán zóny (ÚPn Z), územní projekt a další.

#### BRNO

Celkové vymezení rozvojových území stanoví územní plán sídelního útvaru města (ÚPn SÚ). Pro vymezování rozvojových území pro výstavbové akce se využívají zejména územní plány zón a urbanistické studie. Ty mohou ve své podstatě při podrobnějším zpracování území zapříčinit změny a doplňky územního plánu sídelního útvaru, čímž vzniká potřeba trvale aktualizovat územní plán města na základě zpracovávané územně plánovací dokumentace zón a tím aktualizovat i údaje, které tvoří základ informačního systému o území. Tento způsob zabezpečování dat vede k potřebě jednotné metodiky a techniky zpracování dílčích ÚPD. Je požadováno, aby zpracování ÚPD bylo prováděno již v digitální podobě, přičemž ÚHA MMB je schopen zajistit zpracovateli odpovídající údaje tímto způsobem zpracované.

Na ÚHA MMB byla zpracována metodika ÚPD zóny, která umožňuje automatické vytváření, třídění a aktualizaci i negrafických dat připojených k základním plochám, případně sítím a objektům stávajícího nebo navrženého uspořádání území, vyjádřeného v regulačních příslušného stupně ÚPD a dalších hlavních nebo doplňujících výkresech. Metodika je platná i pro zpracování průzkumů a rozborů. Požadovaná výkresová část ÚPD nebo územně plánovacích podkladů (ÚPP) má skladbu, která odpovídá požadavkům vyhlášky č. 84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Metodika byla vytvořena pro potřebu ÚHA Města Brna a nelze ji volně rozšiřovat bez předchozího projednání. Přesto již existují obce a okresy, které si tuto metodiku vyžádaly a akceptují ji jako východisko pro svá vlastní řešení (např. Brno - venkov, Ostrava, Pardubice, Plzeň). Metodika byla dána na vědomí odboru územního plánování MMR ČR a ÚÚR Brno.

Dále je zpracováván Generel bydlení, na němž se podílí jednotlivé odbory Magistrátu města Brna (MMB - bytový, útvary hlavního architekta, hospodářského rozvoje, majetkový, sociální péče, výstavby, územního a stavebního řízení, městské informatiky a správy budov) spolu s UAD Studiem a OkÚ Brno - venkov. Měl by sloužit jako výchozí podklad pro koncepci bytové politiky města a pro rozhodování zastupitelstva města v bytových otázkách. K termínu 07/1997 byly připraveny podklady z nejrůznějších oblastí, nyní se bude pracovat na zestručnění a zobrazení dokumentu tak, aby mohl být předložen zastupitelům.

Z pohledu developera - BRNOINVEST je nutné v návaznosti na ÚPD zpracování urbanistické zastavovací studie (bilanční studie), která ještě není podkladem pro územní řízení, je to mezistupeň, který si musí developer nebo investor pořídit, aby byl schopen stanovit, zda může do dané lokality vstoupit se svým záměrem.

*Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna*

*Ing. arch. Josefek*

*BRNOINVEST, s.r.o.*

*ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

#### JIHLAVA

Základem je územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ), případně územní plán zóny (ÚPn Z), který se zpracovává pro vytypování vhodných lokalit pro výstavbu. Další rozpracování území (např. návaznosti na inženýrské sítě) jsou řešeny v urbanistických studiích. Ve městě JIHLAVA není zcela typický stav z pohledu platné ÚPD. Zatím platí ÚPn z roku 1973, v roce 1989 byl sice projednán koncept nového územního plánu, ale ten již nebyl schválen. Od roku 1994 zpracovává Útvar hlavního architekta (ÚHA) nový územní plán, který byl zatím přerušen ve fázi projednávání jeho konceptu. Vzhledem k odchodu hlavního architekta, kdy město nenašlo vhodnou náhradu, nebude ÚHA dále tento koncept zpracovávat. Bude vypsána veřejná soutěž. Vzhledem k reakcím možných uchazečů, kteří se staví odmítavě k možnosti pokračovat v dokončení rozpracovaného konceptu, bude město nuceno vypsát výběrové řízení na zpracování nového konceptu ÚPn. Tato událost mimo jiné způsobila vznik diskuse, zda město ÚHA potřebuje a jak má být personálně zajištěn chod.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

#### LIBEREC

Platný Územní plán sídelního útvaru Liberec (v rozsahu administrativních hranic města) je z roku 1987. V současné době probíhá proces pořizování nového dokumentu: Územního plánu města Liberec. Je dokončena fáze průzkumů a rozborů a zpracovávají se ÚHZ.

Do kategorie platné ÚPD patří dále Regulační plán Dolní centrum (schválen v roce 1994).

##### Magistrát města pořídil v posledních letech následující územně plánovací podklady:

- urbanistické studie - studie zástavby kolem přehrady Vesec, lokalit Skřivany, Harcov, Horská, Staré Pavlovice,
- generely - veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, energetiky, koncepce rozvoje kanalizace a vodovodů, studie cyklistických tras, postup dopravní zástavby na území SÚ do roku 2010.

*Magistrát města Liberce*

*odbor územního plánování a architektury*

*Ing. Děřda, Ing. Franců*

*a odbor hospodářského rozvoje města*

*Ing. Jana*

#### OSTRAVA

Územní koncepce bydlení do roku 2010 na území města Ostravy je součástí územního plánu, který byl schválen ZMO v listopadu 1994. Tato koncepce vychází ze základního předpokladu, že rozsah ploch pro obytnou funkci odpovídá v horizontu roku 2010, počtu 350 000 obyvatel a dává ucelený přehled o územních možnostech bytové výstavby na celém území města.

Na tuto rámcovou koncepci navazují územní plány zón jednotlivých městských částí. Ty již obsahují regulativy využití území. Současně pro nejatraktivnější plochy, zejména ty, které byly předinvestovány v oblasti technické infrastruktury v rámci KBV a ty, o které již investoři projevili zájem, zpracoval ÚHA územní informace formou katalogu se základními údaji o jednotlivých plochách. Tato území se jeví z hlediska bytové politiky města jako prioritní a není podstatné, zda investorem je město nebo jiný subjekt.

##### V katalogu je mimo jiné uvedeno:

- charakteristika rozvojové plochy (rozloha, stavebně technický stav),



ní využití území, aby se stalo rentabilní - uvažované RD nahradit nízkopodlažními bytovými domy, někde může být i opačně). Projevuje se tak problém tvorby ÚPD bez vazby na ekonomii.

*Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna  
Ing. arch. Josífek  
BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Využívány jsou především následující regulativy - charakter zástavby, plocha určená k zástavbě, výška zástavby, zachování jednotné kompozice, tvar střechy, prostorové vymezení (vzdálenost od komunikací). Jejich využití je však omezeno zastaralostí ÚPD, některé záměry je možné z původní ÚPD převzít a jiné nikoli.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

**V Liberci je územní plán z roku 1987, ke kterému jsou přijímány změny ÚPn. U změn jsou zpracovávány i regulativy a u jedné ze změn lze uvést příklad užitých regulativů:**

A/ Procento zastavěnosti pozemku:

- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| • rodinné domky 1-3 podlaží | max. 25 % |
| • řadové domy               | max. 40 % |
| • terasové domy             | max. 60 % |
| • občanská vybavenost       | max. 40 % |
| • rekreační chaty           | max. 20 % |

B/ Výška zástavby:

- |  |           |
|--|-----------|
| • rodinné domky 1-3 podlaží vč. podkroví | max. 10 m |
| • viladomy max. 4 podlaží vč. podkroví   | max. 12 m |
| • řadové a terasové domy                 | max. 8 m  |
| • občanská vybavenost                    | max. 12 m |
| • rekreační chaty                        | max. 8 m  |

*Magistrát města Liberce  
odbor územního plánování a architektury  
Ing. Děřda, Ing. Franců  
a odbor hospodářského rozvoje města  
Ing. Jana*

## OSTRAVA

U jednotlivých ploch pro výstavbu, které jsou zpracovány v katalogu, jsou určeny i základní regulační podmínky. Jedná se o uvažovanou funkci území (hromadná bytová výstavba, různé typy výstavby individuální ap.).

Dále je zde vymezeno napojení na sběrné a místní komunikace, řešena doprava, garážování a parkování, napojení ploch na inženýrské sítě (voda, CZT, plyn, vysoké napětí, telekomunikační síť ap.).

U některých ploch je v regulačních podmínkách řešena i zeleň ap.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

**V jednotlivých typech obytného území vymezeného ÚPn SÚ města Písku jsou stanoveny tyto regulativy:**

OB - výlučně obytné území,

OB-M - obytné území městského typu,

OB-V - obytné území venkovského typu.

Každý regulativ obsahuje přípustnost a výjimečnou přípustnost využití území.

**Např. pro OB je stanoveno:**

a) přípustnost:

• obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 b.j.;

b) výjimečná přípustnost:

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb sloužící výhradně pro potřebu tohoto území,
- malá ubytovací zařízení max. do 20 lůžek (penzión),
- ubytovací zařízení pro staré občany,
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro potřeby tohoto území,
- předškolní zařízení,
- odstavná stání a garáže pro místní potřebu.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Město Plzeň má od 12/1995 schválený ÚPn, který zohledňuje i rozvojovou lokalitu Sylván (dříve Vinice) a pro tuto lokalitu stanovuje regulativy funkčního i prostorového uspořádání.

Rozvojová plocha je určena pro bydlení městské, zahrnující bytové domy max. 4 - 6 nadzemních podlaží a bydlení v rodinných domech, a to jak řadových, tak i samostatně stojících s max. výškou 2 nadzemních podlaží. Bydlení v bytových domech činí 40 %, samostatně stojící rodinné domy tvoří cca 10 - 12 % a řadové domy doplňují cca 25 - 40 %. Další regulativy navazují na obslužnost lokality a to dopravní a technickou infrastrukturu.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

U vybraných lokalit slouží materiál od OMI jako zadání, spolu s regulativy z ÚPn případně stanovenými ÚRM (druh vhodné bytové výstavby, % zastavěnosti a % ploch zeleně, event. koeficient zastavěnosti, výšku zástavby, ...), pro vypracování následné urbanistické studie.

MČ většinou využívají pro další územní rozvoj dokumentaci a plochy připravené ještě v rámci KBV. Jedná se případně o urbanistické studie nebo zastavovací plány, pokud byly zpracovány. Pro zainvestování a rozvoj těchto ploch pak často navazují MČ spolupráci se soukromými investory (developery).

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Na území určeném k zastavění (lokalita "Chlum") se v souběhu připravuje finanční a organizační projekt, což je náročné vzhledem k souběhu prací na územním plánu. Vzhledem k tomu, že práce na tomto dokumentu již pravděpodobně neovlivní novela stavebního zákona, kde se uvažuje se znovuzavedením pojmu "regulační plán", bude v současnosti využito územního projektu zóny, který je dostatečně podrobný a je pro obec lépe uchopitelný než ostatní ÚPD.

Jde především o koeficient podlažních ploch, který roste s výškou stavebního objektu, která se na této lokalitě zvyšuje po svahu směrem dolů ke stávající zástavbě. Na kopci (jižní svah) 1 podlaží bez podkroví - atriové domy - je respektován terén a hustota zástavby je menší (pozemky přes 1 000 m<sup>2</sup>). Kolem páteřní komunikace (pozemky 600 - 800 m<sup>2</sup>) jsou rodinné domy podsklepené a s podkrovím a směrem k obci dvojdomy až řadové domy (do 2 podlaží) nebo stejná výška jako u předcházejícího popisu, bytové domy s cca

4 bytovými jednotkami s velikostí bytů až do kategorie mezonetových a pod objekty budou garáže. Součástí by měl být též penzión pro starší občany s kapacitou 4 - 6 bytových jednotek nebo pokojů, společenská místnost, 1 - 2 garáže, parkoviště a další zázemí. Z hlediska dalších regulativů bylo nutno respektovat v lokalitě ochranné pásmo lesa. Naopak problémy se zájmem památkářů v této obci nejsou (s ohledem na novou výstavbu celé obce). Vzhledem k tomu, že většina stavebníků nebude z obce (lokalita předpokládá asi zdvojnásobení počtu obyvatel v obci), budou zde vznikat tendence stavět vzhledově jinak než je v místě obvyklé. Z hlediska regulace se proto uvažuje se zásadou striktnějších pravidel směrem ke stávající zastavěné části obce, zatímco směrem k lesu budou podmínky regulace poněkud volnější.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s., (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

**Základní regulativy pro rozvojovou lokalitu mají vztah k:**

- Začlenění do krajiny, což spočívá v definitivním stanovení okraje města, napojení na zeleň a nepřekročitelnou hranici, kam již nesmí jít zástavba.
- Urbanistickému reliéfu a dálkovým pohledům, které vážou na příjezd od Poličky. Nová zástavba by měla ztlumit pohled na stávající paneláky a rovněž by mělo dojít ke ztlumení zátěže větrů. Předpokládá se vytváření nové siluety od vytvoření "umělého kopce" (z přebytečné zeminy), přes rodinné domy po bytové domy, přičemž jeden je již ve výstavbě jako objemový a kvalitativní model pro další bytové domy.

Urbanistické ukazatele dříve využívané nebyly uplatněny. Vycházelo se z potřeb obyvatel a zvyklostí města Svitavy.

**Regulativy vyplývající z ÚPn vztahující se k rozvojové lokalitě vymezují:**

- závazné uspořádání území - bydlení,
- podmínky využití území,
- bytové domy a rodinné domy v zóně bydlení,
- školská zařízení a komerční aktivity v zóně občanské vybavenosti.

**Regulativy projednané podrobné urbanistické studie, které se staly součástí přijaté změny ÚPn a podkladem pro projekt FUTUREM jsou pro bytové objekty následující:**

- umístění stavby na pozemku a její členění na funkční celky - obytná část, garáž, atd.,
- výškové osazení stavby,
- hmota stavby, respektive její obestavěný prostor,
- počet nadzemních a podzemních podlaží,
- způsob napojení na inženýrské sítě,
- tzv. "malá architektura" (drobné výtvarné prvky v území, oplocení atd.).

**Obytný soubor "Na vějíři" uvažuje s následující zástavbou:**

- malometrážní byty cca 50 m<sup>2</sup> v bytových domech,
- standardní byty v bytových schodiškových domech kolem obchodní třídy, s občanskou vybaveností v přízemích,
- nadstandardní byty v městských vilách s garáží ke každému bytu (6 - 8 bytů v domě),
- nadstandardní byty v trojdomech tvořících formální přechod mezi bytovými domy a řadovými rodinnými domy (3 - 6 bytů v domě),

- rodinné domy řadové,
- rodinné domy,
- rodinné vily.

- I. etapa výstavby na ploše 14,5 ha předpokládá výstavbu 293 bytů nájemních a 100 rodinných domů, z toho 29 řadových, 55 volně stojících standardních, 16 rodinných domů nadstandardních, 5 městských vil s cca 40 byty.
- II. etapa předpokládá výstavbu dalších cca 150 bytů.

Výrazným regulativem pro území rozvojové lokality je i časové usměrnění výstavby a to v ucelených blocích domů. Dokončené a obydlené stavby by měly být následnou výstavbou rušeny minimálně.

Dalším regulativem je podmínka vytápění ušlechtilými palivy. Rovněž tato zóna má respektovat výrazné omezení až vyloučení chovu drobných hospodářských zvířat.

*Městský úřad, starosta Brydl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

ÚPn SÚ Třebíče obsahuje regulativy prostorové (vymezení lokality a její zapojení do organismu města - tj. způsob napojení na komunikační systém a technickou vybavenost, podlažnost u BD) a regulativy funkční, tj. druh zástavby, přípustnost určitých doplňkových funkcí, specifická omezení.

**Podrobnější ÚPD a podklady používají kromě nejzákladnější regulace dané výkresem situace a technického vybavení a kromě regulativů uváděných v dotazu dále tyto regulativy:**

- stavební čára, stavební hranice, uliční čára;
- vstupy, vjezdy, průchody, vymezení podloubí;
- výšky římsy, hřebene, tvar střechy;
- umístění garáží pod objekty;
- plochy nezastavitelné a pod.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

V rámci uplatnění regulativů jsou určeny na rozvojové ploše bydlení rozměry pozemků na 1 000 m<sup>2</sup>, rozměry staveb na 10 x 12 m, půjde o výstavbu 20 rodinných domů v I. etapě v lokalitě "Pod Lipůvkou". Určeno je rovněž napojení na inženýrské sítě.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

**A3) Míra podrobnosti zpracované dokumentace (měřítko) a využívání možnosti spojení územního řízení se stavebním.**

## BRNO

Vzhledem k preferenci využívání výpočetní techniky spolu s informačním systémem o území není problém měřítek zpracování příliš aktuální, ale z hlediska práce s výstupy z výpočetní techniky a lidského faktoru jsou nejčastějšími měřítky užívanými pro vymezení rozvojových území pro výstavbové akce měřítko M 1 : 2 000 a M 1 : 1 000 pro územní plány zón nebo urbanistické studie. Důležitá je z hlediska čitelnosti výkresů míra podrobnosti, zobrazená v daném měřítku.

*Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna  
Ing. arch. Josífek*





## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Územní projekt zóny umožňuje zařadit do dokumentace propočty, což je pozitivní signál pro možné úvěrování výstavbové akce bankami. Územní projekt je zatím zpracován ve dvou variantách. V jedné z variant je uvažováno 67 řadových RD, 41 samostatně stojících RD, 43 atypických soliterních RD, 1 bytovka (6 bytů). Ve variantách je stanoven koeficient podlažních ploch, dále jsou určeny potřebné délky sítí (cca 3,6 km) pro jednotlivá média včetně pozemních komunikací s možností finančního vyčíslení po jednotlivých médiích, a tím i vzájemného ekonomického srovnání obou variant. Navíc je současně prováděna koordinace s možnými budoucími dodavateli již v rámci přípravy územního projektu zóny včetně zohlednění použitých stavebních postupů.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

ÚPn Svitav a urbanistická studie zóny "Na vějíři" se vzájemně ovlivňovaly i po stránce investičních nákladů. ÚPn však ekonomickou část nemá, přesto byly prověřovány možnosti rozvoje i po stránce ekonomické.

Ekonomii je nutné zohlednit z pohledu: majetkových vztahů, dostupnosti pozemků pro rozvoj, výše investic a předpokládané návratnosti.

Projekt FUTURUM obsahuje ekonomickou rozvalu pro jednání s bankami, včetně průběhu čerpání úvěrů pro dvě varianty, a to vázané na stanovení ceny zainvestovaného pozemku pro budoucí zájemce o stavební pozemek. Jedná se o cenu 815 Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu lze označit jako výchozí konstantu, do které se postupem času, vždy ke konci kalendářního roku, promítnou inflační vlivy, což ovlivňuje například i splácení úvěru. Proces splácení je dohodnut s peněžním ústavem na dobu 6-ti let, kdy musí být úvěr zaplacen.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

V dosud pořízené ÚPD nejsou uváděny žádné ekonomické údaje.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Rozpočtové údaje (tedy ekonomické) ÚPn neobsahoval. Provádí se jen odhad projektanty na základě praktických zkušeností. Projektční ateliéry jsou však schopny na požádání rámcové propočty zhotovit.

Obec má zpracovány "Zásady pro výpočet podílu stavebníků (vlastníků stavebních pozemků) na úhradě nákladů na vybudování infrastruktury". Výpočet vychází z předpokladu, že stavebníci dosáhnou zainvestováním těchto pozemků infrastrukturou výrazného cenového zhodnocení, proto ve smyslu "Zásad" je investor oprávněn požadovat spoluúčast při úhradě nákladů.

Dle studií rozvojových ploch vychází 1 m<sup>2</sup> s komplexním zainvestováním ve výši cca 800 - 900 Kč. Lokalita, která měla již založenou komunikační síť, vychází příznivěji, a to cca 280 Kč/m<sup>2</sup>.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

## B) ZPĚTNÝ VLIV OBCHODNÍ PŘÍPRAVY VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PROCES

**B1) Postupy využívané pro získání jednotlivých pozemků vlastníků pro ucelenou rozvojovou plochu k výstavbě (např.: směny pozemků, výkupy, vyvlastnění pro veřejně prospěšné stavby - komunikace).**

## BRNO

Ze zkušenosti Brnoinvestu je problém získávání pozemků do ucelené plochy jedním ze základních kroků k úspěšnému postupu ve svém podnikání. Vysoké náklady na pozemky a na výstavbu mohou vážně ohrozit bytovou výstavbu. Jedinou možností pro získání pozemků je jejich koupě. Do výkupu pozemků nelze jít bez prověření investice studii proveditelnosti, v níž je cena pozemku jedním z významných faktorů. Jednou z dalších zásad developera je, že se nepouští do území, kde jsou nevyjasněné vlastnické vztahy.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Především dochází ke směnám pozemků, výkupy jsou prováděny výjimečně z důvodu požadovaných tzv. tržních cen. Vyvlastnění zatím nebylo použito. Možná bude využito až ve spojitosti s budováním obchvatu Jihlavy silnice I/38. To bude uplatněno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (ŘSD) v okamžiku schválení nového ÚPn SÚ Jihlavy, který teprve stanoví veřejně prospěšné stavby, pro které je možno ze stavebního zákona vyvlastnit. V současné době si výkup a platbu pozemků zajišťují zcela ve své režii firmy, které se na bytové výstavbě podílejí. Město pouze pomáhá se získáním dotací a se zainvestováním jednotlivých lokalit, a to v případech, kdy se na město příslušný developer obrátí. Ve městě je velmi málo pozemků vhodných pro výstavbu bytů a navíc nejsou připraveny (zainvestovány). Město pouze pomáhá se získáním dotací a se zainvestováním jednotlivých lokalit, a to v případech, kdy se na město příslušný developer obrátí.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Firma INTERMA, a.s. vystupuje jako mezinabyvatel pozemků, zejména stavebních, zčásti i nestavebních. Pozemky získává především koupí, v menší míře případů výměnou za jiné pozemky, které vlastní.

*INTERMA, a.s., obchodní ředitel Plocek*

## OSTRAVA

Pro získání jednotlivých pozemků je využíváno běžných výkupů, pro výstavbu komunikací, byly řešeny i směny pozemků. Vyvlastnění nebylo pro složitost a náročnost použito.

V současné době se Magistrát začíná orientovat na dostavby proluk, rozvoj extravilánu končí (tedy nejde již o ucelené rozvojové plochy), půjde se cestou zahušťování vlastního centra. V extravilánu se ještě uvažuje pouze o výstavbě cca 300 bytů a z toho cca 10 bezbariérových.

Řadu změn si vynucuje povodňová situace, například v lokalitách Hrušov a Nová Ves - je zde stavební uzávěra, rozhoduje se o tom, co v těchto územích bude, zda bydlení nebo bude proveden výkup pozemků a území se využije pro výstavbu lehkého průmyslu ap. Půjde zde pravděpodobně o politické rozhodnutí.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Město získává stavební pozemky jiných vlastníků jednak směnou za obecní pozemky, jednak koupí. Písecká radnice si cílevědomě vytváří vhodné strukturované pozemkové portfolio. Vyvlastnění není prováděno, podle názoru představitelů města má zákonná úprava tohoto institutu slabiny.

V letech 1993 - 96 byly v předstihu před ÚPn různými formami získány do vlastnictví města pozemky pro celkem 400 bytů s předpokládanou výstavbou v příštích 10 letech. Z nich přibližně u 250 bytů se předpokládá vlastnická forma, tj. město příslušné pozemky stavebníkům odprodá, a cca 150 bytů bude obecních.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Výkupy pozemků zajišťoval Útvar investic města Plzně (ÚIMP), což je příspěvková organizace Magistrátu města Plzně. Nabídková cena za m<sup>2</sup> pozemku byla stanovena Zastupitelstvem města Plzně na 300 Kč a tato výše byla dodržena vůči všem vlastníkům. Cena dle stávající oceňovací vyhlášky je pro stavební pozemek v Plzni 800 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že se jedná o nezainvestované pozemky, bylo vlastníkům pozemků zdůvodněno, že není možná úhrada za pozemky v plné výši, jelikož cca 700 Kč/m<sup>2</sup> si vyžádá zainvestování rozvojového území Sylván technickou a dopravní infrastrukturou.

V některých případech byla výše uvedená skutečnost akceptována, v jiných případech dochází k jednání o směně. Například je v jednání výměna pozemků potřebného pro výstavbu v lokalitě Sylván za 2 nemovitosti v majetku města. Město Plzeň má soupis některých nemovitostí, které jsou přímo určeny pro tyto případy.

Jiným problémem jsou restituce, resp. sporné případy, které se řeší rozhodnutím s možným následným odvoláním a případně následuje i soudní spor přičemž toto řešení je časově náročné.

Město Plzeň zatím neřeší možnost získat pozemky pro výstavbu vyvlastněním pro veřejně prospěšné stavby. Toto řešení je velmi zdlouhavé a s nejjasným výsledkem i vzhledem k nejednoznačnosti našeho právního řádu.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

MHMP - OMI připravuje a realizuje za účelem získávání ucelených rozvojových ploch určených k BV především výkupy pozemků. Ty komplikují dva faktory. Jednak nedořešené restituce a pak zvyšování cenových požadavků.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug)  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Ve Slavkově pod Hostýnem v lokalitě "Chlum" problém s výkupy pozemků zatím není, neboť z uvažovaných 18 ha plochy na výstavbu vlastní přímo obec 8 ha a u 3 ha pozemků je možná směna. Zbývajících 7 ha je určeno k výkupu. Obec po dohodě s dodavatelem a investorem stavby stanoví strategii postupu při výkupu pozemků od vlastníků pozemků. Pro pozemní komunikace a kanalizační sběrač je zatím uvažováno s možnou výměnou pozemků. Tyto stavby budou schváleny v ÚPn jako veřejně prospěšné a proto u nich lze v krajním případě využít institut vyvlastnění.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Identifikaci pozemků na vymezené rozvojové ploše a zajištění vlastnických vztahů zajišťovalo město ve spolupráci s realitní kanceláří a Geodézií Svitavy. Od začátku prací (leden 1995) do zahájení prací na projektu FUTURUM (listopad 1995) se podařilo od různých soukromých vlastníků pro rozvojovou lokalitu vykoupit 19,45 ha a dosáhnout zápisu na list vlastnictví města Svitavy, a to buď formou kupních smluv nebo smlouvami o postoupení pohledávek (restituční nároky). Restituce, jako pohledávka ke státu, přebírá město, a pokud se má stát vlastníkem, řeší definitivní vlastnictví s Pozemkovým fondem. V dubnu 1997 byl takto nedořešen ještě jeden pozemek, je však smlouva, že je možné území připravovat k výstavbě (zainvestovat inž. sítě). Prozatím se na této nemovitosti uvažuje s veřejnou zelení.

Postup zajištění pozemků do vlastnictví města by měl zabránit možným spekulacím s pozemky. Město tyto pozemky zainvestovalo a výstavbou inženýrských sítí jsou pozemky zhodnoceny.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Pozemky od jednotlivých vlastníků jsou městem především vykupovány, v ojedinělých případech dochází ke směně. Častým jevem je prodej pozemků s podmínkou zpětného prodeje stavebního místa původnímu vlastníku po zainvestování. Co se týče vyvlastňování pozemků, nemá město v tomto směru žádné zkušenosti.

Město využilo i předřešených vlastnických vztahů na plochách bývalé KBV, neboť některé mají i určitou míru zainvestovanosti.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

V jednom stavebním obvodu, schváleném pro výstavbu na základě ÚPn, je uvažováno s výstavbou 20 rodinných domů. Rozvojové území je tvořeno převážně loukami a pastvinami. Zájemci o výstavbu pozemky koupili přímo od vlastníků za cenu cca 200 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje 2 x více než v zastavěném území obce, kde cena činí 100 Kč/m<sup>2</sup> pro stavební pozemky. Celková plocha budoucích stavebních pozemků je 24 496 m<sup>2</sup> a plocha pozemků pro komunikace tvoří 4 000 m<sup>2</sup>.

V rámci přípravy dalších rozvojových ploch se uvažuje o směnách pozemků, výkupu, v úvahu by přicházelo i vyvlastnění. O individuálních formách bude rozhodnuto při posuzování požadavků v rámci celé plochy.

Cena zemědělské půdy je cca 6 Kč/m<sup>2</sup>, pro účely komunikací se bude vykupovat za 15 - 20 Kč/m<sup>2</sup> dle vzájemné dohody mezi kupujícími a prodávajícími.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

**B2) Pohyb v cenách pozemků, které ÚPn stanoví jako pozemky stavební.**

## BRNO

Otázka dostupnosti vhodných pozemků a zabránění spekulacím s pozemky je zásadní z pohledu efektivnosti bytové politiky. Průpracováním územně plánovací dokumentace a zpracováním studie proveditelnosti, která zkonfrontuje návrh využití stavebních pozemků s podmínkami v dané lokalitě z hlediska všech nezbytných doprovodných investic dochází k prodlužování doby přípravy každé stavby. Tím mohou vzniknout vhodné časové podmínky pro spekulanty. Spekulačním vstupem se tak navyšuje výsledná cena bytů. V krajním případě to může seriózního zájemce o výstavbu zcela odradit,

neboť navýšením ceny mohou být byty zcela neprodejné (nevychází studie proveditelnosti).

Tomuto systému nahrává i nutná otevřenost ÚPD. Jistou možností by mohla být užší spolupráce developerů se zpracovateli ÚPD již během přípravy ÚPD, kdy by developerské firmy mohly pomoci s výběrem a vyhodnocováním lokalit vhodných pro bydlení

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Zatím informace nejsou, vzhledem k tomu, že v posledních 5-ti letech nebyla nová dokumentace. První ohlasy na nový koncept svědčí o zvýšení ceny za pozemky o 50 - 100 %. Přesto v Jihlavě existují případy nakládání s pozemky, které by se pravděpodobně i v novém ÚPn SÚ staly pozemky stavebními. Jedná se o lokalitu "Bedřichov", kde bylo požadováno vrácení církevní půdy řádu premonstrátů, kteří uplatňují na tuto půdu nárok stejně jako Pozemkový fond. Navíc církevní řád již uzavřel smlouvu o budoucí smlouvě o využití těchto pozemků s fyzickou osobou a problém je nyní v řešení soudní cestou. Zajímavý na této kauze je cenový pohyb pozemků, které zatím jako zemědělská půda mají oficiální hodnotu 6,50 Kč/m<sup>2</sup>, zatímco premonstrátů za tyto pozemky požadují již 250,- Kč/m<sup>2</sup> a nový nabyvatel po zainvestování uvažuje o prodeji za ceny několikanásobně přesahující hodnotu nabídky premonstrátů.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Větší část stavebních pozemků zakoupila firma INTERMA, a.s. v cenovém rozmezí do 800 Kč/m<sup>2</sup>.

V Liberci mají ceny stavebních pozemků velkou variabilitu, a to od 50 Kč do 10 000 Kč za m<sup>2</sup>.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek  
Magistrát města Liberce  
odbor územního plánování a architektury, Ing. Děřda, Ing. Franců  
a odbor hospodářského rozvoje města, Ing. Jana*

## OSTRAVA

Stávají se případy, že díky účasti městských částí na rozhodovacích procesech ví o schvalovaných akcích pro výstavbu mnoho lidí, tím je snazší unik důvěrných informací o území, a to může mít vliv na určité spekulace s cenami pozemků ap.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Tržní cena nezainventovaného stavebního pozemku se pohybuje do maximální výše cca 500 Kč/m<sup>2</sup>, v diferenciaci dle cenové mapy města. Po zainvestování činí cena do cca 900 Kč/m<sup>2</sup> (reálná hranice prodejnosti pozemku v místních podmínkách Písku).

Ostatní pozemky se prodávají zhruba od 50 do 300 Kč/m<sup>2</sup>.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Výhodou města PLZEŇ byl postup v případě prodeje pozemků v lokalitě Borská pole (městský industriální park) pro japonského investora fy MATSUSHITA (výrobce televizorů PANASONIC). Město prodalo pozemky této firmě za 300 Kč/m<sup>2</sup>. To byl jakýsi precedens pro další případy typu: "když město prodává pozemky za 300

Kč/m<sup>2</sup> velké firmě, nemůže zároveň vykupovat pozemky od soukromých vlastníků za vyšší ceny". Tuto skutečnost byli majitelé pozemků ochotni akceptovat pouze krátkou dobu, v současné době se opět snaží vyšroubovat ceny na mnohem vyšší úroveň.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Cenová hladina pozemků v rozvojových lokalitách a jejich okolí je zvyšována ze strany majitelů pozemků. Jednou z cest jak tomu předcházet OMI vidí ve spolupráci s ÚRM a MČ na vytváření zájmových území a jejich skupování ještě před jejich projednáním a začleněním jako rozvojových ploch do ÚPn, či před změnovým řízením. Určitý řád vnáší práce s cenovou mapou, která se připravuje.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Přestože je záměr obce přes veřejné projednávání urbanistické studie jako konceptu územního plánu občanům znám, zatím se v pohybu cen pozemků neprojevil.

Tržní ceny pozemků dle jednoho z dodavatelů se pohybují v těchto relacích: okresní město Kroměříž - centrum 900 - 1 000 Kč/m<sup>2</sup>, okraje 700 Kč/m<sup>2</sup> (horní hranice), mimo okresní město ve větších městech 450 Kč/m<sup>2</sup>, 600 Kč/m<sup>2</sup> (už značný problém s prodejem).

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Řada vlastníků pozemků má zkrácené cenové představy, které byly ovlivněny boomem pozemků v letech 1990 - 91. Součet cen za pozemky a výše nákladů na zainvestování se díky promyšlenému postupu a zvoleným formám výkupu vč. směn pozemků ze strany města neprojevil ve formě spekulací u vlastníků pozemků.

Cena pozemků, vypočtená dle bonity půdy je v dané lokalitě 6,28 Kč/m<sup>2</sup> dle znaleckého posudku. Cena, za kterou se pozemky vykupovaly byla schválena městským zastupitelstvem a její výše byla stanovena na 25 Kč/m<sup>2</sup>. Zhodnocením území se cena zvyšuje na cca 500 Kč/m<sup>2</sup>. Cena za stavební pozemek je pro budoucí vlastníky stanovena, jako tzv. "progresivní". Cena v průběhu jednotlivých let (doba úvěru) stoupá a s ní i v čase roste výnos z prodaných pozemků. Město nemá zisk z prodeje připravených pozemků, nemůže však být ztrátové a je potřebné pro následující roky zohlednit inflaci. V roce 1998 bude navýšení o 10%.

### Prodejní cena pro rok 1997 je stanovena:

- volně stojící rodinný dům typu A a G (pozemek cca 800 - 1 000 m<sup>2</sup>) - 700 Kč/m<sup>2</sup>,
- volně stojící rodinný dům typu F (pozemek cca 600 m<sup>2</sup>) - 670 Kč/m<sup>2</sup>,
- řadový rodinný dům typu E (pozemek cca 500 m<sup>2</sup>) - 570 Kč/m<sup>2</sup>.

**Pokud kupující do 24 měsíců od právní moci stavebního povolení postaví na předmětném pozemku dům pro bydlení, bude kupní cena snížena a bude se pohybovat:**

- volně stojící rodinný dům typu A, G
  - r. 1997 - 540 Kč/m<sup>2</sup>,
  - r. 1998 - 600 Kč/m<sup>2</sup>, atd.
- volně stojící rodinný dům typu F
  - r. 1997 - 510 Kč/m<sup>2</sup>,
  - r. 1998 - 560 Kč/m<sup>2</sup>, atd.
- řadový rodinný dům typu E
  - r. 1997 - 410 Kč/m<sup>2</sup>,
  - r. 1998 - 500 Kč/m<sup>2</sup>, atd.

U jednoho původního vlastníka pozemků, kde došlo ke vstřícnému jednání vůči městu, bylo dohodnuto, že může svůj pozemek, přiléhající k rozvojové zainvestované lokalitě, prodávat jako stavební. Vlastník umožnil směny pozemků a výstavbu trafostanice.

Další možností při řešení výkupu byla i cesta "rychlé nabídky", a to vzít si při dohodě s městem okamžitě peníze v hotovosti, což využili zejména starší vlastníci pozemků, kteří ve městě nebydlí.

Vlastníci pozemků neměli zájem se podílet na zainvestování rozvojového území.

*Městský úřad, starosta Brydl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Předpokládá se, že v cenách pozemků, které ÚPn stanoví jako pozemky stavební, dochází k zásadnímu růstu.

Bližší informace však nejsou.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Na základě schvalovacího procesu ÚPn vešlo ve známost majitelům pozemků, že si obec vytypovala rozvojové plochy a došlo k cenové spekulaci s budoucími stavebními pozemky. Některé z nich byly prodány zájemcům o výstavbu za cenu, která podstatně převyšuje cenu ostatních nezainvestovaných pozemků.

Na základě propočtů obce se hodnota stavebních pozemků v rozvojové lokalitě pro 20 rodinných domů zainvestováním zvedne cca o 278 Kč/m<sup>2</sup>, z toho stavebníci sami vloží do zhodnocení cca 90 Kč/m<sup>2</sup> a získají po realizaci celé investice komplexně zařízený pozemek a to v reálné době a při minimální závislosti na obecním rozpočtu.

**Výše uvedené podmínky však platí za předpokladu uzavření dohody, že správci sítě odkoupí od investora tato vedení za cenu určenou jako podíl z pořízených nákladů a to takto:**

- Severomoravská energetika, a.s. 40 %
- Severomoravské plynárenská, a.s. 50 %
- Sdružení vlastníků vodovodů a kanalizací (SVVK) 70 %
- obec - komunikace a veřejné osvětlení 0 - 80 %

Pokud nedojde k dohodě, ponechá si obec inženýrské sítě ve vlastnictví nebo nabídne vložit formou majetkového vkladu.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

**B3) Spekulace vlastníků pozemků, kteří předpokládají, že při výkupu dostanou cenu jako za pozemek zainvestovaný tech. infrastrukturou a tedy připravený k výstavbě.**

## BRNO

Spekulace s pozemky je prováděna i realitními firmami, které nejsou mnohdy zaměřeny na solidní přístup k zákazníkům. Pokud je to možné, je třeba, aby výkupy potřebných pozemků od vlastníků probíhaly současně s pracemi na přípravě nového územního plánu sídla, tím by se mohlo teoreticky předejít spekulacím se stavebními pozemky. Je otázkou zda by tuto činnost měla zajišťovat sama obec či budoucí developeři pověřeni obcí.

Problému se spekulacemi pozemků by mohlo pomoci daňové zatížení pozemků (tzv. "infrastrukturální daň"), které na základě schválené ÚPD se stávají stavebními a zároveň je zohledněna situace skutečného zainvestování pozemků infrastrukturou. To znamená skutečné zhodnocení pozemků a toto zhodnocení se proto musí promítnout do odpovídající prodejní ceny. Daň je třeba zajistit mechanismy proti případnému zneužití k laciným politickým cílům. Daň může i urychlit procesy na trhu s pozemky určenými k zastavení. Předkupní právo k pozemku by pomohlo v případě, kdy zájemce neplní podmínky, které mu pro výstavbu byly stanoveny a to i např. pro zainvestování území infrastrukturou do určité lhůty.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Klasickým projevem spekulace s pozemky je případ církevní půdy v lokalitě "Bedřichov". Razantnějšímu postupu ve věci spekulací zatím brání neexistence nové platné ÚPD, která by umožnila využít práva na vyvlastnění některých pozemků. O případných dalších spekulacích nejsou další informace. Poměrně dobrá spolupráce probíhá mezi městem a Pozemkovým fondem (viz uvedená kauza soudní pře, kde Pozemkový fond hájí zájmy státu a současně i města). Vývoj soudní kauzy může skončit buď rozhodnutím soudu, který může stanovit právní precedens, jak v takových případech postupovat, nebo během soudu dojde k politickému rozhodnutí, že půda bude vydána církvím, nebo zůstane státu, a nebo bude převedena na obce.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

U některých pozemků, které firma měla zájem koupit, se zvyšovaly nároky soukromých vlastníků na úroveň, kterou nebylo možno akceptovat (až 1 200 Kč/m<sup>2</sup>). Jednání s těmito vlastníky dosud pokračují.

V Liberci je nicméně jen malá část stavebních pozemků v majetku individuálních vlastníků, takže není příliš prostoru pro spekulaci blokování prodeje pozemků. Velká většina stavebních pozemků je buď již v majetku stavebních (developerských) firem, nebo v majetku města.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek*

## OSTRAVA

Nejdříve byly pro některé rozvojové plochy vykupovány pozemky z bývalé KBV, ceny se pohybovaly v rozmezí 400 - 800 Kč/m<sup>2</sup> dle cenové mapy. V současné době cenová mapa neplatí, ale znovu se připravuje. Cenová mapa by však měla existovat, aby se předešlo možným spekulacím. V Dubině se např. vykupovaly po-

zemky pro KBV za vyhláškou cenou 4 Kč a teď bývalí majitelé tvrdí, že to bylo provedeno pod nátlakem a chtějí v restituci neúměrně vysoké ceny.

Problémem je definovat co je ve veřejném zájmu a potom mít politickou vůli a odvahu jít do řešení tohoto zájmu třeba až po vyvlastnění.

Pozemky by měly být vykupovány a zainvestovány na srovnatelné cenové úrovni, tedy za působnosti stanovených regulativů. Předělo by se spekulacím, když se majitelé dovědí o zhodnocení svých pozemků zainvestováním ap.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Jednání s vlastníky o koupi i o směně pozemků se stává stále obtížnější, začínají se výrazně projevat spekulativní tendence. Vzhledem k tomu, že spekulanti jsou obvykle finančně silní, ale většinou neznají zákonitosti trhu s nemovitostmi, mohou dlouhodobě blokovat prodej skoupených pozemků. Většinou se jedná o nákup pozemků odpovídající hodnotě zemědělské půdy. V souvislosti se spekulacemi je v Písku názor, že vinu má rovněž spekulativní skupování restitučních pohledávek vůči Pozemkovému fondu ČR.

Představitelé města Písku jednoznačně podporují legislativní úpravy, které by výrazně zdanily spekulativně blokované pozemky (mj. též prostřednictvím zamýšlené infrastrukturní daně). Toto zdanění by se netýkalo organizací, které mají povinnost nabízet pozemky pro výstavbu.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Největším problémem při výkupu je nepochopení rozdílu "stavební pozemek" a pojmu "pole", "zahradka" apod. Řada vlastníků považuje jakýkoliv svůj pozemek za pozemek stavební a tak vzniká nedorozumění a to i např. při zajišťování posudků soudních znalců. V některých případech jde pouze o nepochopení uvedených základních pojmů, často se však toto "nepochopení" mění v jasnou spekulaci a snahu požadovat cenu vyšší i v řádech stovek %.

Případné spekulace se ale neobjevují v tom, že by vlastník zainvestoval (přivedl) inženýrské sítě na svůj pozemek a tím ho zhodnotil. Jde spíše o spekulace, kdy si je vlastník vědom, že jeho pozemek je nezbytně potřebný k výstavbě. Následuje doslova vyšroubování ceny do takových výšek, které ekonomicky znemožní jakoukoliv výstavbu.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Spekulace probíhají, podrobnosti však nejsou známy.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Projevy spekulací s pozemky nebyly zatím v obci zaznamenány, *Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Fázi přípravy k získání potřebného vztahu k pozemkům byla věnována velká pozornost. Aby nebyla rizika budoucích investorů

nepřiměřeně vysoká, vztah k pozemkům byl vyřešen výše uvedenými postupy na vztah vlastnický pro město - viz B1) a B2).

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Ceny stavebních pozemků bez infrastruktury jsou obecně o mnoho nižší než ceny pozemků s infrastrukturou. Nedá se zde asi hovořit o spekulaci.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Obec nemá cenovou mapu, tím vznikají určité problémy včetně spekulací. Na pozemek v zastavěné části obce je odhad dle znaleckého posudku 100 Kč/m<sup>2</sup>, obec však nemá takové prostředky, aby mohla takto realizovat výkupy. Přitom obec musí např. podle nového zákona o pozemních komunikacích pozemky vykoupit. Vlastníci tak paradoxně spoléhají na vyvlastnění s úředním vyšším odhadem. Podobný problém je spojen s novým vodojemem - stojí na nevykoupeném pozemku - restituční zájem - nyní nelze tvrdit, že pozemek je zemědělská půda, jedná se o zastavěný pozemek. Cena pozemku se tak zvyšuje ze 6 Kč/m<sup>2</sup> na 100 Kč/m<sup>2</sup> bez ohledu na to, kdo pozemek zainvestoval.

Určité zkušenosti jsou se spekulacemi z hlediska výkupu pozemků, proto obec doporučuje, aby součástí územního plánu byly již uzavřené dohody s majiteli o výkupu.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

## B4) Skutečné vymezení rozvojové plochy s ohledem na vyjasnění vlastnické vztahy si může vyžádat změnu ÚPn.

## BRNO

Skutečné vymezení rozvojové plochy stanovené v ÚPD velmi výrazně ovlivní studie proveditelnosti zpracovaná developerem. Pokud developer prokáže, že dané území je nerentabilní, hledá nejdříve možné úspory sám u sebe (nejjednodušší), pokud přesto ekonomie nevychází, snaží se dohodnout o změně územního plánu.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Tento vztah je do značné míry ovlivněn stávající situací města, kde poměrně rozsáhlé pozemky určené minulým a dosud platným ÚPn jsou součástí neujasněných majetkových vztahů (lokalita "Bedřichov") a dalších lokalit k výstavbě je poskrovnu. Proto dochází ke změnám ÚPn pouze ojediněle. Pouze v jednom případě byla určitá lokalita řešena dosud platným ÚPn. S ohledem na stáří ÚPn, častěji dochází ke změnám vlivem vstupu do lokalit, s nimiž stávající ÚPn vůbec nevažoval.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Rozvojová plocha Liberec- Zelené údolí byla podle původního ÚPn SÚ z roku 1987 určena pro KBV - vysokopodlažní výstavbu. Tento záměr nebylo možné po roce 1989 akceptovat. U rozvojové plochy Liberec- Sadová rovněž došlo ke změně. Výškové 12-ti podlažní domy dle ÚPn se nerealizují a staví se tzv. vilové domy s 18-ti bytovými jednotkami o 4 nadzemních podlažích.

Pro lokality, v nichž platný ÚPn SÚ stanovuje určité parametry bytové výstavby (převážně přizpůsobené pro tehdejší KBV) a tyto

parametry v současné situaci není možno akceptovat, jsou přijímány změny popř. úpravy ÚPn. V letech 1992-1997 byly schváleny 3 změny a 12 úprav ÚPn. Tyto změny se však netýkají nijak podstatně územního vymezení ploch pro výstavbu.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek  
Magistrát města Liberce,  
odbor územního plánování a architektury,  
Ing. Děrda, Ing. Franců  
a odbor hospodářského rozvoje města  
Ing. Jana*

## OSTRAVA

S ohledem na případné restituce může dojít ke změnám využití rozvojového území. Např. sociální bydlení nelze realizovat na pozemcích s vysokými cenami.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Všechny rozvojové plochy pro bydlení v Písku odpovídají záměrům obsaženým v ÚPn SÚ, takže není potřeba provádět změny a doplňky schválené územně plánovací dokumentace.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Vzhledem k tomu, že ÚPn z roku 1995 již zohledňoval územní projekt obytné zóny Sylván (navazuje na vybudovanou I. a II. stavbu Vinice - jih postavenou v rámci KBV) a vlastnické vztahy byly již zmapovány, nepředpokládá se změna ÚPD.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Je pouze koncept ÚPn a tudíž změny je možné zohledňovat do doby uzavření prací na návrhu novely ÚPn.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Vzhledem k tomu, že ÚPn je zpracováván téměř v souběhu s územním projektem zóny, a ten zase za spolupráce s budoucím dodavatelem, je málo pravděpodobné, že by došlo ke změnám v ÚPn SÚ Slavkov pod Hostýnem v důsledku stavební činnosti na rozvojové lokalitě "Chlum". Záleží však na výkupu pozemků od soukromých vlastníků, jde o to, zda se podaří vytvořit ucelenou plochu předpokládaných 18 ha.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž*

*referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Rozvojová plocha vymezená ÚPn byla s ohledem na majetkové poměry upřesňována tak, jak již bylo uvedeno, i při zpracování urbanistické studie a tvoří rezervu na cca 10 let. Pro zahájení výstavby byla již část lokality vykoupěna a pozemky jsou vlastnictvím města a slouží k realizaci 393 bytových jednotek. Zájem o bydlení ve měs-

tě (cca 500 žádostí o byty) nevyžaduje tak velkou plochu (20 ha), kterou předpokládal ÚPn. Po dobu platnosti ÚPn je tato plocha reálně využitelná, bude se však postupovat po etapách a rovněž je vždy nutné podrobné zpracování ÚPD.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Změny týkající se prostorového vymezení lokalit (tj. úpravy dle skutečných hranic pozemků, zahrnutí či vypuštění pozemku) jsou řešeny v rámci projednání konceptu a jeho dotvoření na základě požadavků jednotlivých vlastníků.

ÚPn Z zohledňuje od počátku tvorby vlastnické vztahy.

Požadavek změn ÚPn SÚ ve funkčních regulativních byl řešen formou Změn a doplňků v roce 1993. Tyto změny a doplňky byly zpracovány a řádně projednány dle zákona.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Doposud k výrazným změnám v ÚPn nedošlo, některé změny však existují. Např. došlo k chybě při zaměřování pozemků (rozdíl mezi provedeným leteckým snímkováním a vytýčením na místě samém cca 5 %). Tak došlo k tomu, že cesta v majetku obce byla vypuštěna z registrace Katastrálního úřadu. Obec bude muset znovu pozemek vykoupovat pro potřebu místní komunikace.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

## C) ZPĚTNÝ VLIV TECHNICKO-REALIZAČNÍ PŘÍPRAVY VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PROCES

### C1) Postup při zajištění investora (developer) výstavbové akce Zajištění investora výstavbové akce:

- zajišťuje obec (město),
- město vytvoří samostatný subjekt,
- vybere developera,
- obec nebo developer přeneše z části roli investora na dodavatele stavby,
- a další možnosti.

## BRNO

Postup Magistrátu města Brna (MMB) při výstavbě na pozemcích, které jsou ve vlastnictví města, byl již popisován v předchozích pracovních materiálech. MMB má zpracovány zásady pro výběr investorů na majetku města Brna. Rovněž jsou zpracovány katalogy územních informací o rozvojových lokalitách vč. bydlení. Pro obchodní veřejnou soutěž na investora zástavby volného pozemku je zpracována nabídka, která obsahuje údaje o lokalitě a podmínkách obchodní veřejné soutěže.

MMB zajišťuje bytovou výstavbu na pozemcích města, a to formou veřejné nabídky těchto pozemků stavebním investorům - stavební dodavatelé nebo i developeři. Zatím se vždy přihlásily stavební firmy, které plní i roli investora. Město Brno stavebním firmám pozemky prodává anebo pronajímá, ale i vkládá do záměru (projektu) - systém sdružení finančních prostředků. Vklad je dále možno směřovat na část nově budovaných bytů. Záměry (projekty) jsou zpracovávány vždy ve spolupráci s jednotlivými městskými částmi, jelikož se jedná o trvalou dispozici s majetkem města. Ve většině případů jsou projednávány z úrovně MMB, a to přes velké zastupitelstvo.

Odhadem lze uvést, že v současné době budovaná výstavba bytů prostřednictvím města Brna činí cca 60 % celkové výstavby. Ostatní výstavba jde po linii soukromých developerských společností, a to většinou na soukromých pozemcích, které si developer vykoupí a připraví pro výstavbu.

Dále následuje postup a možný přístup developera a to v případě, kdy si rozvojovou lokalitu zajišťuje a připravuje (zainvestuje) sám.

#### V rámci činnosti firmy BRNOINVEST, s.r.o. mohou nastat tyto tři případy:

- konkrétní investor má zájem a současně má i ekonomické podmínky pro zahájení investice v oblasti bytové výstavby a má již pozemek vhodný pro výstavbu;
- investor sice má zájem a ekonomické podmínky, ale nemá vhodný pozemek, případně se neumí orientovat na trhu s realitami;
- BRNOINVEST, s.r.o. sám zahájí přípravu v roli developera, ale jedná se o tak velkou akci, že si musí vyhledat vhodného investora v okamžiku, kdy má zabezpečenou přípravu pro jeho vstup.

V prvním případě zabezpečuje firma klasickou investorskou - inženýrskou činnost (přípravu pro územní řízení, stavební povolení, zabezpečuje technický dozor až po kolaudaci stavby). Tato činnost může být na základě objednávky investora rozšířena o marketing (jednání s klienty, uzavírání kupních smluv o budoucích smlouvách, uzavírání následných kupních smluv včetně vkladů do katastru nemovitostí pro jednotlivé klienty).

Druhý případ je v další fázi totožný s prvním případem, pouze mu předchází vyhledání a zajištění vhodného pozemku, což je někdy činnost velmi obtížná, zdoluhavá, která vyžaduje značnou zkušenost.

Třetí variantu si BRNOINVEST, s.r.o. ověřil (uvedeno v předchozí etapě úkolu - pracovní výtisk z dubna 1997) na Hrnčířské ulici v Brně na bývalých pozemcích firmy SFINX. Zde přistoupil k přípravě výstavby v roli developera, který připraví stavbu do úrovně územního řízení a v tomto stadiu přípravy provede výběrové řízení na investora, kterého hledá v řadách spolehlivých a finančně stabilizovaných stavebních firem. Tento model je výhodný v tom, že proces přípravy s řadou možných variant, než se podaří zajistit rovnováhu mezi požadavky ÚPD, účastníky územního řízení a ekonomickou rozvahou celého projektu, zajistí developer, který vyhledá pomocí výběrového řízení vhodného investora s technologiemi, které jsou využitelné právě v této lokalitě. Tím dodavatel nemusí tuto přípravou fází absolvovat a může se věnovat plně výstavbě, což je jeho hlavní náplní.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

#### JIHLAVA

Jak již bylo naznačeno, řeší tuto situaci sami vlastníci pozemků v návaznosti na vlastnické vztahy a ti sami vyhledávají developery. Město spolupracuje při posuzování záměrů z hlediska možné zástavby - inženýrských sítí, ZPF, urbanistických studií, územních řízení a dotací, je-li požádáno.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

#### LIBEREC

INTERMA, a.s. se stala developerem a stavebníkem v obou lokalitách na základě úspěchu v příslušných veřejných soutěžích vypracovaných městem Liberec.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek*

#### OSTRAVA

Magistrát města má odbor investic, což je subjekt města, a ten tyto otázky řeší.

V praxi se osvědčilo vybírat si projektanty i stavební firmy individuálně na jednotlivé stavby. Město si ve výběrovém řízení jako investor klade své podmínky a ty musí být dodrženy.

Jsou i firmy, které jsou ochotny jít na systém, kdy se stávají developerem - např. Bytostav Poruba. Schopnému developerovi obec stanoví podmínky a ten je schopen při běžné podpoře ze strany obce zajistit vše potřebné.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

#### PÍSEK

Město Písek vyhlásilo v roce 1994 konkurs na developera, ale žádná firma se nepřihlásila. Proto městský úřad sám zajišťuje developerskou činnost v rámci obecní bytové výstavby a výstavby vlastnických RD. Místostarosta JUDr. Průša přiznává, že profesionalita této činnosti je nanejvýš průměrná. Technickoekonomicky spolupracuje na smluvní bázi firma KOLPRON, s.r.o.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

#### PRAHA

Radnice kompletně vyřizuje majetkově - právní věci spojené s výstavbou a tuto činnost řeší kvalifikovaně.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

#### PLZEŇ

Město Plzeň má zásady bytové politiky schválené Radou města (1994). V zásadách je mimo jiné navrženo i organizování nové bytové výstavby za podpory města a to v lokalitách, kde město má vlastní pozemky. Pro tuto novou výstavbu v rozvojové lokalitě Vinice - jih se město rozhodlo vybrat developera jako organizátora výstavby, koordinátora ÚPD, projektové dokumentace pro územní a stavební řízení, dodavatelství firem a požadavků zákazníků - budoucích majitelů bytů a rodinných domů. Povinností developera bude zajišťování finančních prostředků pro výstavbu.

#### V rámci výběrového řízení měli uchazeči předložit mimo jiné:

- návrh organizačního, věcného a časového postupu přípravy a realizace projektu obytné zóny Plzeň - Vinice (Sylván),
- obecní návrh organizace společnosti pro veřejný rozvoj,
- rámcovou představu o přípravě urbanistického a inženýrsko-technického řešení,
- představu o skladbě pracovního týmu a jeho odborné způsobilosti,
- představu o závazcích smluvních stran a způsob financování přípravné fáze před založením společnosti pro veřejný rozvoj a další.

Vybranému developerovi bylo uloženo vypracovat studii proveditelnosti. Ta byla zpracována v roce 1995 a prokázala realizovatelnost bytové výstavby v uvažované lokalitě. Během roku 1996 bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu technické infrastruktury. Byla založena akciová společnost Obytná zóna Sylván, a.s., se dvěma spoluvlastníky, a to městem Plzeň a vybraným developerem, přičemž majoritní podíl ve společnosti mělo město Plzeň.

Vzhledem k určitým problémům při spolupráci se město Plzeň v roce 1997 rozhodlo snížit svůj podíl v a.s. na minoritní část a pro-

dat část svého podílu. Po veřejném výběrovém řízení se dalším spoluvlastníkem staly Vodní stavby Bohemia, a.s. Tato obchodní společnost převzala ekonomické a technické řízení celého projektu. Město Plzeň si ponechává určitý podíl, který umožňuje kontrolu nad projektem, aby se rozvíjel požadovaným směrem.

Ukázalo se, že vzájemná spolupráce mezi obcí (město Plzeň) a soukromým sektorem je výhodná, kdy obec podnikání přenechává k tomu určené a vybrané podnikatelské firmě.

V současné době se projekt rozvíjí potřebným tempem. V roce 1997 byly zahájeny stavební práce související s technickou infrastrukturou a v roce 1998 budou vybudovány a novým majitelům předány byty respektive rodinné domy.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

#### PRAHA

Výstavba v Praze probíhá buď v režii MHMP - OMI jako investora, a to jak pro potřeby města, tak MČ (kromě výjimek zajišťovaných zcela v režii některých MČ) nebo v režii soukromých investorů - developerů, kteří potřebné pozemky většinou vlastní. Obec s nimi spolupracuje zejména pokud do výstavbové akce vstupuje podílem svých pozemků. Město (MČ) v roli investora zastupovaného OMI přitom neprovádí výstavbu vil, rodinných domů (RD) a řadových domů (ŘD), pouze v některých případech zainvestuje území, které následně, formou prodeje investorských práv (na základě vypsání výběrového řízení), se získá odprodá soukromým developerům

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

#### SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Postup při zajištění investora výstavbové akce zatím ještě nebyl zcela jednoznačně dořešen. Starosta obce se domnívá, že by obec založila s dodavatelem, investorem, případně provozovatelem bytově "úcelové sdružení". Obec by se na akci podílela vložením obecních pozemků a umožnila by získat státní dotaci na technickou infrastrukturu 50 000 Kč/byt, ev. i dotaci na nájemní bydlení 320 000 Kč/byt pro bytové domy. Shoda panuje i v tom, že členem sdružení by měla být i pravděpodobně některá ze stavebních společenství, které projeví zájem o financování tohoto projektu.

Představitelé obce se domnívají, že samostatným partnerem účelového sdružení může být bytové družstvo založené z budoucích majitelů bytů i rodinných domů. Po realizaci výstavby může dojít k ukončení činnosti družstva i účelového sdružení.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

#### SVITAVY

Město Svitavy v rámci zainvestování území potřebnou infrastrukturou vč. dopravní vystupuje jako jediný investor a rovněž je tak tomu i u výstavby malometrážních nájemních bytů. U ostatní výstavby bytů a rodinných domů vystupuje jako koordinátor.

V rámci zajištění programu bydlení ve městě Svitavy byla rozhodnutím starosty vytvořena pracovní skupina, která se zabývá činností, vedoucí k realizaci výstavbové akce.

*Městský úřad, starosta Brydl a zástupce starosty Koukal*

#### TŘEBÍČ

##### Město:

- zajišťuje výstavbu pouze bytových domů s tzv. sociálními byty, a to za pomoci státního příspěvku (dokončeno 22 bytů, rozestavěno 57 b.j., zahájeno 29 b.j.),
- investuje do rozvojových lokalit (zainvestovává infrastrukturu) na výstavbu rodinných domů a jednotlivé pozemky potom prodává individuálním zájemcům o výstavbu,
- prodává zainvestované i nezainvestované pozemky investorům - stavebním firmám, na výstavbu bytových domů - ty dále byty prodávají zájemcům.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

#### ZUBŘÍ

Obecní úřad zpracoval předběžný odhad nákladů na jednoho stavebníka. Stavebníci mezitím vytvořili volné neoficiální sdružení a provedli vlastní propočty, který u technické infrastruktury a místních komunikací činil na stavebníka cca 350 000 Kč, proto se znovu obrátili na obecní úřad, aby přispěl na vybudování infrastruktury.

O výstavbu na lokalitě "Za fojtstvím" má zájem stavební firma, která však má stanoven termín do konce září k definitivnímu rozhodnutí. Jestliže tak neučiní, bude muset obec výstavbu znovu řešit sama. Obec uvažuje i o developerovi.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

#### C2) Postup při výběru stavebního dodavatele

#### BRNO

Výběr stavebního dodavatele developerem nemusí probíhat na principu zákona o zadávání veřejných zakázek, pokud ale tak nestanoví smluvní strana, pro níž může developer organizovat výstavbu bytů za veřejné finance. Přesto i soukromý developer, pokud chce být úspěšný, hledá stavebního dodavatele výběrovým řízením, které má podobné mechanismy jako výběrové řízení pro veřejné zakázky. Developer musí prověřit solidnost firmy z hlediska finančního, majetkového, možnosti poskytnutí záruk, použití vhodných technologií, kvality odvedené práce a případně dalších možných hledisek. Důležitá je přitom otázka hlídání toku financí. Je výhodné mít odděleny položky vlastního zainvestování území od samotné výstavby bytů. Výsledkem jednání může být dohoda s dodavatelem o pevné ceně za objekt.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

#### JIHLAVA

V současné době město tuto činnost neprovádí a ani do budoucna s ní neuvažuje. Hlásí se však k zainvestování vybraných rozvojových lokalit, a zde bude postupovat v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek č. 199/94 Sb.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

#### LIBEREC

INTERMA, a.s. zajišťuje ze svých zdrojů zatím cca 50 % stavebních kapacit, které se snaží navyšovat. Je generálním dodavatelem. Výběr stavebních dodavatelů na doplnění zbylých 50 % zdrojů provádí firma podle nabídkových řízení.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek*

## OSTRAVA

Město se snaží využívat osvědčených stavebních firem tak, aby se předešlo zásadnějším komplikacím při realizaci staveb - jednou z takových firem je např. STAVOS, s níž jsou dobré zkušenosti z dřívějších akcí.

Město se striktně řídí legislativou o zadávání veřejných zakázek.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Město postupuje podle příslušných legislativních norem. Např. kromě jiného vypisuje soutěže na projekty a to i na stavební řešení.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Výběr stavebních firem pro stavby financované ze státních dotací anebo z městského rozpočtu musí probíhat v souladu se zákonem č. 199/94 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Stavby financované z půjček a.s. Obytná zóna Sylván (prostřednictvím firmy VINICE PROJEKT, s.r.o.) budou využívat vnitřního výběrového řízení, kde jsou pravidla obdobná jako u zák. č. 199/94 Sb.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Na dodavatele jak projektové dokumentace k územnímu či stavebnímu řízení, tak stavby, případně i investorské - inženýrské služby vypisuje OMI obchodní veřejné soutěže na zhotovitele díla.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Obec do rozvojového území vloží jako vklad pozemky, které má ve vlastnictví (cca 8 ha), popřípadě bude garantem státní dotace na infrastrukturu, o kterou bude požádáno. Dotace nebude představovat navýšení ceny pozemku pro stavebníky bytových jednotek s ohledem na jeho zainvestování, ale jedná se o formu poskytnutí podpory ze strany státu přes obec přímo budoucím bydlícím.

Zástupce samosprávy obce (veřejný sektor) se domnívá, že jeho role bude po dobu přípravy rozvojového území fungovat jako role koordinátora ve vytvořeném účelovém podnikatelském sdružení. Členy sdružení budou mimo jiné i stavební dodavatelé. Role obce jako koordinátora skončí v okamžiku prodeje stavebních parcel fyzickým osobám - budoucím stavebníkům.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Tam, kde město zajišťuje investiční akci, výběr investora se uskutečňuje dle platné legislativy o zadávání veřejných zakázek.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Město postupuje dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Přístup je individuální a závisí na specifických podmínkách jednotlivých lokalit. Např. v lokalitě "Pod Lipůvkou" jsou vlastníci schopni a ochotni si řadu prací vyřešit svépomocí. Navrhují, že výstavbu realizují za polovinu ceny než odborná stavební firma. Jde o to, zda lze dosáhnout odpovídající technické úrovně a kvality prací a kdo takovou stavbu převezme a zkolauduje.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

### C3) Ekonomické hodnocení výstavbové akce ve fázi technicko-realizační přípravy a jeho případné zohlednění ve změně ÚPn (momentální nabídka a poptávka po typu bydlení, technologické možnosti dodavatele ap.).

## BRNO

Důvodem je i neprovázanost ÚPD na ekonomické faktory, které musí zohlednit až developer. Nelze však říci, že by docházelo ke zcela zásadním změnám, pouze jsou upřesňovány a měněny některé parametry výstavby. Někdy je třeba provést změny v ÚPD z důvodů použitých technologií stavebního dodavatele. To lze zčásti vyloučit při výběrových řízeních na dodavatele stavby. Může však dojít k situaci, že vhodného dodavatele najít nelze a aby bylo možno akci vůbec realizovat, potom je změna v ÚPD nutná. Jindy může být výběr technologie a změna dodavatele vynucena vlastní rentabilitou využití pozemku.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Vzhledem ke stáří stávající ÚPn a především ke společenským a legislativním změnám je nutno konstatovat, že stávající ÚPn není dostatečně podrobný pro změněné podmínky, uvádí mnohé dnes již nepoužitelné ukazatele, které není možné respektovat. Lokality není dostatečné množství a nejsou pochopitelně respektovány vlastnické vztahy.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

V Liberci je příznivá situace v tom smyslu, že nový ÚPn je ve fázi realizace a bude tak moci zakomponovat všechny aktuální zkušenosti z technicko-realizační přípravy bytové výstavby.

*INTERMA, a.s.  
obchodní ředitel Ploček*

## OSTRAVA

Město nemá zkušenosti, svým jednoznačným zadáním akce nedochází ke změnám ÚPn.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

K situacím, kdy by vyvstala taková nutnost, zatím nedošlo.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Vstupem VSB, a.s. nedochází k zásadní změně ÚPn. Reaguje se však na požadavky klientů o bydlení, t.j. poměr mezi zájemci o byt/rodinný dům. Tato skutečnost se bude řešit přímo ve stavebním řízení (územní rozhodnutí, stavební povolení).

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Ano, viz bod B4).

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Ve Slavkově pod Hostýnem s tím není žádná zkušenost.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Rozvojová plocha "Na vějíři" je urbanistickou studií propracována s takovou zodpovědností, že umožňuje některé stavební technologie odmítnout a některé připustit, aniž by došlo ke změnám ÚPn, i když tyto tlaky zejména v poslední době jsou.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

S požadavkem úpravy či změny ÚPD z důvodu omezených technických možností dodavatelů staveb se město zatím nesetkalo. Úprava z důvodů komerčních je aktuální v současnosti u objektu BD v lokalitě Brněnská - východ. Zde investor předpokládá (na základě vlastního průzkumu) změnu skladby bytů ve prospěch bytů nižších kategorií (jedno a dvoupokojových), což se projeví v celkovém množství bytů. Dále investor požaduje změnu objemového řešení daného obytného komplexu tak, aby byly vypuštěny sekce s méně prosvětlenými byty, neboť tyto byty by byly hůře prodejné.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

K takovéto změně dosud nedošlo.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

### C4) Vliv finančních vstupů správců a provozovatelů systémů tech. infrastruktury vč. dohodnutí podmínek o následném provozování systémů.

## BRNO

Situace ve městě Brně je obdobná jako u jiných obcí v ČR. Pokud nemá obec lokality pro výstavbu bytových objektů zainvestovány inženýrskými sítěmi, nemohou investoři bytové výstavby příliš spoléhat na rozpočet města a musí svůj investiční záměr zpracovat variantně s maximálním finančním pokrytím celého rozsahu inženýrských sítí (vodovod, kanalizační sběrač, komunikace včetně chodníků, veřejné osvětlení a zeleň). Oblast financování výše uvedených inženýrských sítí a pozemních komunikací, které po dobudování investorem bytové výstavby jsou předávány do správy obce či obcí zřízených společností (Brno - BVaK, Brněnské komunikace) a je v současné době velmi obtížný problém, který by bylo třeba pravděpodobně legislativně zohlednit. Uvedené objekty musí investor předat do správy uvedeným společnostem, které spravují objekty pouze ve vlastnictví obce, tudíž není jiné volby, než je předat do majetku obce formou daru nebo symbolického prodeje, neboť obec většinou nemá na úhradu těchto staveb v rozpočtu obce dostatečné finanční prostředky.

Z účetního hlediska tímto opatřením nemá developer celé výstavby možnost náklady na jejich vybudování evidovat jako vlastní ná-

klad, pokud se rozptýlí do ceny pozemků. Při prodeji pozemků pro výstavbu domů se zápočtem nákladů za inženýrské sítě je pak celý příjem za zainvestovaný pozemek navíc celý zdaněn. Proto by bylo vhodné, aby tento dar byl osvobozen od daně, protože slabší investoři mohou na tomto úskalí i zkrachovat, neboť zatížení je značné a zisk z výstavby bytů není příliš vysoký. Navíc je tím investor paradoxně postižen za skutečnost, že pro obec zainvestoval území. Pokud si tuto daň nezakalkuluje do nákladů, může vzniknout problém z čeho vlastně platit daň. Existuje sice ještě jedna možnost, a sice převést tuto povinnost na budoucí vlastníky bytů a části pozemků. Zde je však velmi složité rozpočítávání částí sítí na majitele bytů, kteří by potom uskutečnili převod na správce sítí. Tento postup však neřeší otázku platby daně, pouze přesouvá problém na majitele bytu, prodlužuje proces předávání, čímž snižuje zisk dodavatele a developera a daň v konečném důsledku znamená zvýšení ceny bytu.

U elektrické sítě, plynu, event. teplotních rozvodů lze spoléhat na výsledek vzájemných dohod a možné spoluúčasti správců a provozovatelů na jejich vybudování, eventuálně spolufinancování. Výsledky dohod mohou být značně rozdílné, stejně jako rozsah nákladů na investice v různých lokalitách, kdy lokality mají různé vstupní podmínky. Také dochází ke kolizi při spolufinancování těchto investic v termínech potřebné realizace a možnostech finanční spoluúčasti.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Město buduje hlavně komunikace, plyn, vodovod a kanalizaci, po realizaci je předává na základě dohody jednotlivým správcům, kteří se většinou na realizaci nepodílejí, pouze sítě po předání provozují (komunikace jsou v majetku města - řeší Služby města Jihlavy). Pokud budou pokračovat dotace, je město ochotno se účastnit na výstavbě komunikací a veřejného osvětlení.

Plynaři se nechtějí podílet na rozvoji bydlení, neboť to pro ně není výhodné. Proto město buduje tyto sítě na své náklady a bezúplatně nebo za symbolickou cenu je převádí na správce. Jiná je situace u elektrických rozvodů, kde funguje monopolní postavení správce a dohoda je téměř nemožná. Vznikají paradoxní situace, kdy kvůli dostavbě jednoho domu je vynucována stavba nové trafostanice. Navíc průběh přípravy výstavby trafostanice nemůže město ovlivnit, neboť správce sítě stanoví, že město zaplatí tuto akci, ale správce ji nechá postavit. Město se ani nedoví, zda byly finance využity hospodárně. Město by se provedením výběrového řízení mohlo pokusit o výběr levnějšího dodavatele.

Lépe se jedná s Vodárenskou společností, a.s., jinak i zde lze vidět monopolní způsob chování. Tato společnost potřebuje od města pomoc a je poněkud vstřícnější. Je zde však malá pružnost, neboť veškeré investice podléhají schválení v rámci akciové společnosti, což je zdlouhavé a s tímto časovým prodloužením je nutné počítat. Pokud by se tak nestalo, tak má město již pouze jedinou možnost, a to investici provozovat samo, což je předmětem častého upozornění ze strany správce, neboť si je vědom, že město nemá pro tuto činnost žádné vybavení, ať již lidské či materiální.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Liberec má v rámci připravenosti bývalé KBV dostatečnou technickou infrastrukturu celoměstského významu. Pro lokality, kde působí firma INTERMA, a.s. existovaly napojovací body pro parovodní přípojku a rozvod plynu včetně regulační stanice. Byly vybudovány elektrické rozvody VN a NN, kanalizace, vodovod, komunikace aj.

V Liberci musí investor bytové výstavby vložit do energetiky 60 % nákladů na zainvestování, 40% vkládá distributor.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek*

## OSTRAVA

Vstup správců a provozovatelů technické infrastruktury ovlivňuje financování přípravy území. Správci sítí jsou přímými účastníky stavebního řízení, kladou si tedy určité podmínky (např. energetika), čímž ovlivňují tento proces. Město např. infrastrukturu pořídí a provozovatel si ji převede do základního jmění.

SME a plynárny jsou schopny se po dohodě podílet 40 % resp. 60 % na nákladech.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Město uzavírá s jednotlivými správci a provozovateli systémů technické infrastruktury věcné, finanční a koordinační dohody. Správci a provozovatelé mají ve své většině zájem se s městem dohodnout. Pokud jde o teplo, je to usnadněno i tím, že v a.s. Teplárna má město Písek 76 % podíl.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

S vedením Západočeské energetiky, a.s. došlo k dohodě, že v případě rozvojových projektů města (Borská pole a Sylván) bude tato a.s. hradit 50 % veškerých nákladů spojených s rozvodem elektrické energie. Dalšími spolupodílňky na financování technické infrastruktury budou s největší pravděpodobností SPT Telecom, a.s., Plzeňská teplárenská, a.s. a Západočeská plynárenská, a.s.

Město Plzeň bude zajišťovat (a zároveň garantovat) dotace ze státního rozpočtu na technickou infrastrukturu (50 tisíc Kč/budoucí b.j.) z "Programu státní podpory nové bytové výstavby".

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Vliv správců a provozovatelů systémů technické infrastruktury se na financování přípravy území projevuje minimálně, spíše se realizuje na úrovni vstupních technických podmínek a požadavků.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Otázka správců sítí je složitá a závisí na přístupu jednotlivých společností, jejich vztahu k sítím (vztah k majetku, druh společnosti, způsob účasti obce, existující legislativa) a lidí v nich. Značný problém činí vodohospodáři, kde obec musí převést nově zainvestované dílo bezplatně VAKu, a.s. Kroměříž a za to získá akcie této akciové společnosti. Navíc obce jako akcionáři nejsou schopni se ujednotit na společném postupu, neboť každá obec má jinou vybavenost, a tím i jiné potřeby a požadavky na správce a současně i provozovatele vodohospodářských systémů.

S energetiky a plynáři je dohoda možná. Je třeba však pohledávky uplatnit s dostatečným předstihem, aby bylo možné požadavky projednat na valných hromadách akcionářů.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Město Svitavy začalo jednat se správci systémů infrastruktury již ve fázi zpracování urbanistické studie. Jednání probíhala na úrovni krajských ředitelů jednotlivých a.s., vzhledem k poměrně vysokým finančním nárokům a komplikovanosti řešení.

Rozvojová lokalita "na zelené louce" neměla možnost využití stávajících sítí. V tomto území byly již jako koncové, bez rezerv, jelikož dřívější rozvoj města byl navrhován jinými směry.

Vysoké náklady na inženýrské systémy byly pro většinu zainteresovaných, snad s výjimkou SPT Telecom, a.s., problémem pohybujiícím se za hranicemi jejich vlastních finančních možností. Koncové body infrastruktury v rámci navázání nových sítí vyžadují další podmiňující investice.

Financování podmiňujících investic si vyžádalo celkovou částku cca 78 mil. Kč. Dotace státu na infrastrukturu, která pro 393 bytů činila cca 20 mil. Kč, byla v tomto případě směřována do této infrastruktury. Správci těchto systémů se finančně na zainvestování území nepodíleli. Pouze SPT Telecom, a.s. zajistil financování své infrastruktury. Vedou se jednání i s VČP o jejich podílu na zainvestování plynu a lze očekávat pozitivní řešení.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Vliv je podstatný, zvláště finanční vstup správců plynovodních řadů. Dohody o spolufinancování však nevyznívají pro město příznivě.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Nejdražší je budování komunikací. Když se sítě řeší postupně, je to složitější a dražší. Nejlevnější byla spojená stavba dvou sítí najednou. Plynáři a energetici by na stavby přispěli, ale požadují dohodu rok až dva předem (podklady pro projednání na valných hromadách). Možnost sdružení pokládky sítí lze zajistit smluvně mezi majiteli či správci jednotlivých sítí - ušetří se za vícenásobný výkop.

Dle energetického zákona a navazujících vyhlášek jsou dodavatelé elektřiny a plynu oprávněni požadovat příspěvek od odběratelů - tzv. účelně vynaložené náklady na zajištění podmínek odběru. Stejný způsob podílení se je zvažován, bude-li investorem těchto sítí obec, která uzavře s budoucími provozovateli dohodu o převodu po dokončení investice.

*Obecní úřad  
starosta Ondřej*

## D) MARKETINGOVÉ AKTIVITY MĚSTA K VÝSTAVBOVÝM AKCÍM A ORGANIZACE FINANCOVÁNÍ TĚCHTO AKCÍ

**D1) Postup při zpracování průzkumu zájmu o bydlení** (zájem o druh bydlení, plošný komfort, finanční možnosti zájemců ap.)

## BRNO

**Průzkum zájmu o bydlení je u jednotlivých akcí zjišťován před přípravou území k výstavbě a vstupem developera do území s tím, že je někdy možno operativně reagovat na změny či odlišnosti v poptávce během výstavby (např. změnou skladby velikostí bytů dle požadavku zákazníků). U marketingu developera jsou důležitá v uvedeném posloupnosti tato kritéria:**

- solidnost společnosti, která byty nabízí a způsob financování výstavby,
- vhodnost lokality pro bydlení,
- cena bytů,
- stav přípravy stavby, věrohodnost předkládaných informací (územní rozhodnutí, stavební povolení, rozestavěnost stavby),
- požadavek na výši záloh a charakter smlouvy (dokument, co za pevnou cenu bude provedeno, aby byl dodržen jistý standard - je dokladem solidnosti developera, současně je tím zabezpečen proti případným přím s budoucím uživatelem bytu, naopak i případný dokument o požadavcích klienta na nadstandardní vybavení včetně finančního vyčíslení, otázky záloh - nutností je tzv. jistící záloha, aby si to zájemce nerozmyslel, pro banku je pro úvěr nutností, že je přihlášen dostatečný počet zájemců),
- rychlost výstavby a předání bytů.

Objekt určený k prodeji musí být zkolaudován, aby bylo možné uzavřít kupní smlouvu a uskutečnit skutečný prodej, to je i s vkladem majetku do katastru nemovitostí, tento majetek musí být nověmu majiteli zapsán na list vlastnictví.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Zatím nebyl městem zpracováván tento průzkum. Městu není známo, jestli průzkum zájmu o bydlení provedly stavební firmy, které provádějí realizaci. Město připravuje v rámci koncepční činnosti odboru rozvoje města zhotovení "Koncepte bytové politiky", která by měla navazovat na stav zpracování územního plánu.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Průzkum potenciálních zájemců o bydlení provádí firma INTERMA, a.s. prostřednictvím tzv. kontaktních listů, které obsahují soubor anketárních otázek týkajících se představ respondentů o jejich budoucím bydlení. Kontaktní listy se dostávají mezi možné zájemce díky souběžně realizované reklamní kampani v místních sdělovacích prostředcích, která zároveň informuje, kde je možno kontaktní listy získat. Prospekty a kontaktní listy jsou kromě toho denně propagačně vystaveny ve schránce na ulici před sídlem firmy.

Návratnost je zhruba 90 % počtu vytištěných kontaktních listů. Údaje ve vyplněných kontaktních listech byly pro firmu vodítkem, v jakých velikostních a kvalitativních úrovních výstavby se má pohybovat.

S malým ohlasem se naproti tomu setkaly cílené korespondenční kontakty firmy na čekatele v pořadníku na přidělení komunálního bytu a rovněž kontakty na zájemce o družstevní byty.

Jde-li o koupi bytu v bytovém domě (lokalita Sadová a Zelené údolí - část), uzavírá firma se zájemcem o koupi bytu smlouvu o budoucí smlouvě. Současně klient skládá rezervační zálohu ve výši 30 000 Kč a dále platí pouze to, co je na stavbě již provedeno.

Jde-li o koupi nově postaveného rodinného domu (lokalita Zeleňé údolí), je při rezervaci objednávky klienta vyžadována první platba (viz následující bod).

*INTERMA, a.s.  
obchodní ředitel Plocek*

## OSTRAVA

Oficiálně je přijato více než 10 000 žádostí o byt a zdaleka nejsou všechny, protože některé instituce již další žádosti odmítají přijímat, neboť jejich vyřešení není v dohledné době reálné. Z těchto žádostí vyplývá struktura, resp. plošný komfort požadovaný budoucími vlastníky.

V "Návru rozvoje bydlení města do r. 2010" jsou pro jednotlivé obvody zpracovány návrhy výstavby a asanace v příslušných lokalitách, včetně druhů výstavby (nové byty, rodinné domy) a vyjádření předpokládaného vývoje počtu obyvatel v návrhovém roce.

V městském obvodu Poruba bylo např. na začátku letošního roku evidováno cca 2050 tzv. aktuálních žadatelů o byt, 64 žadatelů o bytové náhrady a dalších cca 1200 žádostí starších, kde je předpoklad jejich obnovení. Většinu žádostí podávají mladé začínající rodiny, které mají zájem o tzv. "startovní byty" s nízkým nájmem. Stoupá však i zájem o komfortní bydlení (půdní vestavby, nástavby, bydlení v rodinných domech).

Zvyšující se podíl starých lidí je v posledních letech novým společenským jevem, jehož řešením v bytové politice je rovněž nutno se zabývat. Tito lidé mají mnohdy vícepokoje byty a přešli by i do menších; tyto nově realizované malometrážní byty jsou však pro ně cenově nedostupné, tak raději zůstávají ve svých původních bytech.

*Magistrát města Ostravy  
odbor investic (Ing. Kuchtová)*

## PÍSEK

Předpokladem zahájení výstavby nových obecních bytů je jednak projevovaný zájem mezi obyvatelstvem města a jeho spádového regionu, jednak analýza demografické a sociální struktury, příjmového rozčlenění a kupní síly potenciálních zájemců. Tato analýza je prováděna v gesci městského úřadu. Nabídka nových obecních bytů veřejnosti přítom zdůrazňuje, že nájemné v nich bude již tržní. Je-li více zájemců než nabízených nových obecních bytů, mají přednost ti uchazeči, kteří vrátí obecní byt, který dosud užívali.

Pokud jde o budoucí výstavbu vlastnických bytů v RD (tj. z hlediska města zainvestování příslušných pozemků a jejich prodej stavebníkům), realizuje městský úřad reklamní kampaně v místních sdělovacích prostředcích a informuje veřejnost prostřednictvím prospektů a jiných materiálů.

Pro účely budoucí výstavby vlastnických bytů v bytových domech na pozemcích, které jsou v současné době ve vlastnictví města, město zajistí do budoucna smluvního developera, který si bude sám provádět marketingovou činnost.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Po mimořádné valné hromadě a.s. Obytná zóna Sylván (4.9.1996) byl zahájen tzv. vinkulační program. Zájemci o byty/rodinné domy skládají poplatek ve výši 2 500 Kč. Do 10-ti dnů po té

musí zájemci vinkulovat 100 tisíc Kč/byt, respektive 150 tisíc Kč/rodinný dům. Tyto částky nejsou zálohou, ale vinkulací, to znamená, že nehrozí zneužití této vinkulace k jiným účelům. Zároveň se dle času provedení vinkulace stanovuje pořadí jednotlivých zájemců o bydlení. Tento způsob je velmi průhledný a zaručuje veřejnou kontrolovatelnost pořadí jednotlivých zájemců.

Marketingová kampaň měla úspěch u 230 klientů (začátek roku 1997), kteří složili vinkulaci na výstavbu. Lokalita Sylván v této době měla navrženo celkem 485 bytů, z toho 294 bytů v bytových domech a 191 bytů v řadových rodinných domech.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

HL město Praha v přípravě a požadavcích na přípravu nových lokalit vychází z doporučení demografů MHMP a potřeby bytů tak, jak je zmapována v územně plánovací dokumentaci. Jako minimum je při tom z hlediska přirozeného úbytku bytového fondu nutno získávat ročně zhruba 1 000 b.j. čistě jen pro potřeby města.

Vlastní investorskou činností přitom město získává byty standardní. Tam, kde vstupuje do výstavby soukromých investorů jistým podílem - vkladem tvořeným např. na zainvestování území, či pozemky (ve vlastnictví města či MČ) proti sjednanému podílu na vystavěných bytech - získá do svého vlastnictví i menší podíl bytů nadstandardních.

U části takto získané nové výstavby bude možno uvažovat o pozdějším odprodeji po uplynutí určité doby, kdy bude byt pronajímán (cca 20 - 30 let) a reinvestováním takto získaných prostředků do nové BV.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Příprava této lokality vychází z několika územních předpokladů, finančních možností potenciálních zájemců a dobré znalosti okolí včetně zájmu o jisté druhy bydlení.

Prvním předpokladem, který byl brán v úvahu byla atraktivita lokality - pěší dostupnost okolní přírody včetně lesa, jižní svah, kvalitní životní prostředí, poměrně výhodná poloha a vzdálenost od větších sídel (Bystřice pod Hostýnem - 3 km, Holešov - 9 km, Hulín - 20 km, Přerov - 20 km, Lipník nad Bečvou 23 km, Hranice - 20 km, Kroměříž - 26 km, Otrokovice -27 km, Zlín - 29 km), kde nejsou vhodné podmínky pro získání tak kvalitní lokality za přijatelnou cenu. Snaha je využít situace po povodních, kdy by se mohl zájem o nové bydlení ještě zvýšit.

Dalším zjištěním pro tuto oblast je zájem o byty v hodnotě do 1 mil. Kč, nebo naopak přes 5 mil. Kč.

Jelikož se jedná o zástavbu na cca 18 ha (cca 147 bytových jednotek), bylo by obtížné sružit finanční prostředky na celou výstavbu infrastruktury. Obec společně s referátem regionálního rozvoje okresu Kroměříž se dohodla na postupném budování inženýrských sítí - po etapách. Vychází se z poznatku, že již v současné době je 14 zájemců o výstavbu, aniž by započala propagace výstavbové akce. Zástavba bude rozdělena do několika etap a zahájena bude na obecních pozemcích, které jsou situovány nejbližší stávajícím inženýrským sítím.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s.(Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

**Město Svitavy v rámci "Programu bydlení" vytvořilo komplexní a systémové řešení problematiky bydlení, které má dva základní cíle:**

- Vytvořit technické a ekonomické podmínky pro rozvoj bydlení ve městě v delším časovém horizontu.
- Oslovit občany města, tzn. definovat možnosti, jakým způsobem si mohou zajistit bydlení. Ze vstupů, které "Program bydlení" obsahuje, by si měl každý občan zvolit vlastní cestu, přičemž je třeba ovlivnit pozitivní myšlení lidí tak, aby si uvědomili, že bydlení v hodnotovém systému již v této chvíli má jiné místo a je totiž celoživotní investicí.

"Program bydlení" se bude aktualizovat, aby odrážel realnost problematiky města. Městský úřad eviduje žádosti o byty a požadavky na zajištění bytových náhrad.

Projekt FUTURUM (1996) je již konkrétní řešení směřující k realizaci bytové výstavby ve Svitavách. Rozvojová lokalita "Na vějíři" dostala publicitu již koncem roku 1995 v místních novinách, ale i mimořádné číslo v roce 1996 přiblížilo již výsledky projektu FUTURUM. Místní noviny obdržely všechny domácnosti zdarma.

Město Svitavy zformulovalo zásady "Desatera bytové výstavby ve Svitavách", jehož součástí se stal i anketní lístek "Bydlení ve Svitavách".

Dalším materiálem je "Komplexní informace pro zájemce o výstavbu ve Svitavách-Lánech, obytný soubor "Na vějíři". Tento materiál obsahuje informační část, zásady prodeje pozemků a zásady organizace výstavby. Součástí jsou i přílohy jako např.: žádost o rezervaci pozemku pro výstavbu, návrh smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ap.

Dále proběhly semináře, jsou vymezeny konzultační dny k problematice výstavbové akce. V dubnu 1997 bylo 25 % stavebních pozemků již nasmlouváno. Zahájení stavby probíhá od dubna 1997.

*Městský úřad, starosta Brydl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

**V rámci tzv. "Tržního průzkumu", který byl jedním z podkladů pro ÚHZ nového ÚPn SÚ, byla provedena analýza podmínek rozvoje v oblasti bytové výstavby zaměřené na :**

- průzkum kvality stávající bytové zástavby (dle obložnosti, ploch bytů a místností, koeficientů udávajících podíly ploch na obyvatele v jednotlivých typech bytů a pod.) - to vše v porovnání dle urbanů a nakonec ve srovnání s obdobnými městy;
- průzkum bytů neobydlených, možností vestaveb;
- průzkum typu vlastnictví a realitní situace;
- průzkum zájmu o určité typy bytů provedený formou ankety.

Dále byly vyhodnoceny připravené záměry dle stávající ÚPD a proveden výpočet potřebných ploch standardními urbanistickými metodami. Nakonec byly navrženy jednotlivé lokality pro bytovou výstavbu.

(Pozn.: U potřeb ploch pro BD byla započtena 50 % rezerva, u RD 25 % rezerva.)

**Svůj průzkum zájmu o formu bydlení si dále provádějí jednotliví investoři do výstavby BD sami:**

- šetřením realitních kanceláří,
- jednorázovými akcemi na základě konkrétní nabídky.

Město Třebíč v současné době eviduje cca 800 žádostí o přidělení bytů v bytových domech. Město zajišťuje výstavbu sociálních by-

tů, soukromí investoři realizují komfortní byty a jejich nabídka je rozmanitá. Poptávka po pozemcích pro výstavbu RD je menší, nabídka města a soukromých vlastníků je dostačující a v tomto směru žádný průzkum neprobíhá.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Obec vychází z řádné evidence žadatelů o pozemky a tedy i představ budoucích majitelů o druhu bydlení. Jedná se téměř výhradně o individuální výstavbu rodinných domů.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

**D2) Zohlednění stavebního spoření a hypoték budoucích uživatelů bytů vč. plateb v hotovosti, rozčleněných ve splátkovém kalendáři výstavbové akce jako možný finanční zdroj.**

## BRNO

Smluvní vztahy s klientem nemohou být na počátku řešeny jinak než smlouvou o budoucí kupní smlouvě. Součástí musí být dokument stanovující věcně standardní vybavení bytu za pevnou cenu a dále možnost změn ve standardu vybavení promítnuté ve změnách ceny. Dalším postupem se vybere vhodný splátkový kalendář, ten odvisí od finančních možností zákazníka. Ideální partner je ten, který má zástavní kapitál pro banku, která na základě něho poskytne úvěr. Je nutná jistící záloha, aby byl vlastník pevně rozhodnut. Smlouvy s klienty bývají volnější (viz. výběr vhodného splátkového kalendáře, je však možné doplacení zbytku při předávání stavby a nebo využití k doplacení části z ceny hypotéčního úvěru). Objekt musí být zkolaudován, aby ho bylo možné po jednotlivých bytech prodat a uzavřít kupní smlouvu, tedy skutečný prodej. Tyto dokumenty se musí vložit do katastru nemovitostí a tento majetek je zapsán do katastru nemovitostí novému majiteli na list vlastnictví a výpis z listu vlastnictví slouží teprve bance jako podklad pro uzavření hypotéční smlouvy. Toto je nejcitlivější místo, aby tento proces proběhl v přijatelných termínech. Čím je delší, tím se prodražuje stavba a zisk se tím podstatně krátí. Vzhledem k tomu, že zisk z bytové výstavby je velmi malý a úvěry jsou naopak velmi drahé, je tento proces velmi nebezpečný a vyžaduje dokonalou souhru všech zúčastněných partnerů. V těchto případech někdy nelze použít klasického úředního postupu na katastrálních úřadech, neboť ne vždy jsou schopny v rozumných lhůtách zápis provést.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Vzhledem k tomu, že město zatím nemá nový územní plán, na který by navázala koncepce bytové politiky a v současné době nemá zájem stavět, ani obhospodařovat vlastní bytový fond v současném rozsahu, je otázka plateb klientů bezpředmětná.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

**Při smlouvě na prodej bytu v bytovém domě provádí klient splátky ceny bytu takto:**

- 30 % při zahájení stavby domu,
- 30 % při dokončení hrubé stavby domu,
- 30 % při předání bytu,
- 10 % v dohodnutém termínu po předání.

**Při smlouvě na prodej rodinného domu jsou splátky následující:**

- cena pozemku a 30 % ceny RD při rezervaci objednávky,
- 30 % ceny RD při dokončení hrubé stavby,
- 30 % ceny RD při předání,
- 10 % ceny RD v dohodnutém termínu po předání.

Každá splátka v obou formách může být nahrazena úvěrem ze stavebního spoření.

*INTERMA,a.s.,  
obchodní ředitel Plocek*

## PÍSEK

Okamžitě po rezervaci přidělení obecního bytu uplatňuje město "předvýběr" nájemného od klientů, to je budoucích uživatelů bytů. Toto nájemné (nižší než tržní) platí budoucí uživatel do doby, než se nastěhuje do dokončeného bytu, teprve po 5 - 7 letech dosáhne úrovně tržního nájemného. Po 20 letech bydlení a placení nájemného v tržní hodnotě bude mít každý uživatel možnost odkoupit byt do vlastnictví za symbolickou cenu 1,- Kč.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Vlastní výstavba bytů/rodinných domů bude financována ze zdrojů získaných developerem, přičemž se předpokládají i finanční zdroje od budoucích majitelů bytů, a to i s využitím systému stavebního spoření i hypoték.

**Při koupi bytu/rodinného domu bude finální kupec uzavírat 3 smlouvy:**

- na koupi pozemku (s městem Plzeň),
- na zainvestování stavebního pozemku (s a.s. Obytná zóna Sylván),
- na dodání bytu/rodinného domu (s a.s. Obytná zóna Sylván).

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

Investiční výstavba financovaná MHMP, či MČ je zajišťována z rozpočtových prostředků, případně s využitím státní dotace. U bytů vystavěných v režii města sjednává OMI smluvně správu s vybranými organizacemi, které vybírají stanovené nájemné (při dodržení pravidel stávající regulace nájemného).

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Zatím nebylo vyřešeno.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s.(Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Projekt FUTURUM řeší financování a tím zajištění finančních zdrojů městem pouze pro zainvestování rozvojové lokality "Na vějíři" infrastrukturou a pro výstavbu bytového domu s malometrážními byty. Systém financování bytových domů je už na každém stavebníkovi (právnícká i fyzická osoba).

*Městský úřad, starosta Brydl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Vzhledem k tomu, že město nestaví nové byty na prodej, má tyto informace z doslechu. Je zřejmé, že tyto faktory ovlivňují výstavbu, zvláště pružnost příslušných finančních ústavů při vyřizování stavebních úvěrů a hypoték.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Způsob financování vlastní výstavby domů je záležitostí každého individuálního stavebníka.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

### D3) Postup při zajišťování finančních zdrojů (dotace, rozpočty obcí, cizí zdroje ap.) vÝstavbové akce.

## BRNO

Zabezpečení financování stavby je velmi náročný proces, na jehož podcenění doplatilo již mnoho developerských firem. Pokud nemá investor dostatečné záruky pro jednání s bankou, velmi zodpovědně připravený projekt včetně studie proveditelnosti a nevlastní pozemek pro výstavbu (na pozemek banka prostředky neposkytuje), je nepravděpodobné, že jde o investora, který by byl schopen tento záměr úspěšně dokončit.

Ideální model pro zabezpečení plynulého financování se zárukou, že banka bude spolupracovat při financování bytové výstavby, prakticky neexistuje. Pro jednání s bankou je především nutné přesvědčit o kvalitě, to jest návratnosti projektu, o bonitě investora, připravit dostatečné záruky na poskytnutí stavebního úvěru, velmi dokonalý marketing a naplňování harmonogramu výstavby a prodeje bytů dle dohodnutých a smluvně doložených podmínek.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Nové obecní byty zatím nebyly stavěny, a proto nebyly zajišťovány městem žádné finanční zdroje na akci tohoto druhu. Staví se však 12 RD v lokalitě "Brtnická", což je první stavba, kde město bylo nápomocno developerovi při získání dotace na technickou infrastrukturu. S obdobným postupem se uvažuje u další lokality v příštím roce.

Dále se připravuje velká lokalita "Na dolech" (Špitálské předměstí), kde se jedná o soukromou aktivitu stavebních firem, které si nechaly zpracovat urbanistickou studii na část území (celková rozloha cca 15 ha), kterou s městem konzultovaly. Nyní je v přípravě dokument pro územní rozhodnutí. Zde jsou podmiňující investicí pozemní komunikace, kde se město chce podílet na vybudování velkých sběrných komunikací.

V roce 1998 začnou dvě dominantní místní stavební firmy realizovat bytovou výstavbu v lokalitě "Pavlova" (6 rodinných domů a 50 bytů v bytových domech) a v lokalitě "Rantířovská" (150 bytových jednotek v bytových domech).

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Město nemůže založit svou bytovou politiku pouze na budování vlastních komunálních bytů, ale bude vstupovat do procesu bytové výstavby na svém území jako jeden z partnerů pro finanční ústavy, investory, majitele pozemků, dodavatele, klienty.

### V tomto procesu město může podpořit výstavbu následovně:

- pronajmout, event. prodat za symbolickou cenu pozemky určené pro výstavbu bytů,
- participovat svými zdroji na úhradě nákladů na budování technické infrastruktury,
- být žadatelem a garantem státních dotací na podporu bydlení,
- využít nabídky státu k převodu pozemků vhodných pro bytovou výstavbu,
- zaměřit se na rekonstrukci stávajícího bytového fondu ve městě,
- spolupracovat v tomto směru se stavebními bytovými družstvy.

V současné době má město dostatek finančních prostředků, úvěry a obligace jsou využívány jen pro velké akce. Počítá se rovněž s dotacemi od státu.

Město Liberec poskytuje od roku 1994 z vlastních zdrojů příspěvek na vybudování technické infrastruktury. V letech 1994-1996 činil ročně cca 60-65 Kč na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku, v roce 1997 cca 90 Kč (současné s věcným omezením infrastruktury na komunikace a veřejné osvětlení).

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Plocek  
Magistrát města Liberce  
odbor územního plánování a architektury,  
Ing. Děřda, Ing. Franců a  
odbor hospodářského rozvoje města, Ing. Jana*

## PÍSEK

### Město financuje výstavbu nových obecních bytů:

- ze svého rozpočtu,
- ze státních příspěvků vyplývajících z platné legislativy (byty, technické sítě),
- z fondu "předvybíraného" nájemného.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Předpokládá se především financování ze zdrojů developera, především VSB a.s. (běžný bankovní úvěr), dále státní dotace na technickou infrastrukturu, budou-li poskytnuty, a uvažuje se i o spolupodílení správci sítí dle dohod.

Uvažuje se i s finančními prostředky od budoucích klientů. Město Plzeň se nebude podílet na technické infrastruktuře ze svého rozpočtu.

*Magistrát města Plzně  
útvár investic (ing. Dohnal)*

## PRAHA

Z finančních nástrojů cílených na konečné uživatele bytů a používaných ke stimulaci bytové výstavby zatím očekávaný velký vliv nemají ani hypotéky ani stavební spoření. V současné situaci pouze stabilizují úroveň poptávky po bytové výstavbě. Pro nastartování, zahájení a udržení bytové výstavby jsou zatím nejdůležitější platby v hotovosti, ať již ve formě zálohových splátek nebo jako platby v celé výši pořizovací ceny za byt.

Soukromí investoři využívají ve značné míře financování založené na úvěrové službě často v kombinaci s hypotečními úvěry, stavebním spořením s následnou možností různě velkých počátečních vkladů a splátkových kalendářů závislých na podmínkách bank a finančních institucí.

Stávající výstavba prováděná soukromými investory v Praze se soustředí na vrstvy z vyšších příjmových hladin, tedy s potřebou nadstandardního až luxusního bydlení.

Současné trendy však ukazují na nasycení části trhu v této oblasti a zejména velké investorské organizace připravují bytovou výstavbu zaměřenou na vrstvy obyvatel ze středních příjmových hladin s nabídkou bydlení v bytových domech. Jedná se např. o Inženýrsko průmyslové stavby Praha, Metrostav, Navatyp a ECOSPOL.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvár rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

### Zabezpečení finančních zdrojů se předpokládá řešit takto:

- dotace z příslušných státních fondů,
- finanční zdroje stavebních dodavatelů, finanční zdroje peněžních ústavů.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s.(Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Město Svitavy jako jedno z prvních měst vypracovalo projekt FUTURUM i za účelem získání dotace na bytovou výstavbu. Získalo pro 86 malometrážních nájemních bytů po 320 tisíce Kč/b.j. a pro 393 bytových jednotek získalo po 50 tisíce Kč/b.j. na zainvestování infrastruktury. Město se snaží vždy rychle reagovat a získat finanční prostředky z vyhlášených dotačních programů.

Dalším zdrojem jsou peníze z rozpočtu města, což jsou zdroje vlastní. Cizím zdrojem je úvěr na dobu 6-ti let od banky, kde podmínkou je získat dotaci od státu.

V průběhu 6-ti let město předpokládá prodej všech stavebních pozemků.

SPT Telecom, a.s. zainvestoval svou síť z vlastních prostředků. Ostatní správci se na financování nepodíleli. Po kladném jednání s VČP lze očekávat zaplacení za vybudované plynovody cca 1,5 mil. Kč.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Město realizuje stavby ze svého rozpočtu za pomoci státních dotací (viz 3a).

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Jde o zdroje z rozpočtu obce ( obec dává asi 30 % do nových investic ročně). Uvažuje se i o úvěrech na posílení zdrojů, využívají se dotace. Plynofikace byla např. realizována s příspěvím Státního fondu životního prostředí, problém je v tom, že stavba musí zůstat ještě 3 roky ve vlastnictví obce, proto musí údržbu a provozování obec hradit, přitom obci neplynou žádné zisky (např. z nájmu ap.).

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

### E) VÝSLEDKY DOKONČENÝCH VÝSTAVBOVÝCH AKCÍ (ČASOVÉ A FINANČNÍ, VÝNOSY A UŽITEČNOST VÝSTAVBOVÉ AKCE)

### E1) Zpracování a dodržování časového harmonogramu, ev. jinak stanoveného způsobu časové náročnosti.

## BRNO

Zpracování a dodržování časového harmonogramu výstavby je významným faktorem solidnosti developerské firmy. Tento harmo-

nogram je jedním z vyžadovaných podkladů pro úvěrování bankou, která pozorně sleduje jeho dodržování. Je spolu s financováním nejdůležitější částí sledovaného procesu výstavby.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

## JIHLAVA

Město zatím nerealizovalo pod svým patronátem žádnou bytovou výstavbu a nemůže poskytnout v tomto směru žádné informace.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

## LIBEREC

Časové harmonogramy a splátkové kalendáře jsou zapracovány do smluv. Časový harmonogram je potom striktně dodržován.

*INTERMA, a.s.  
obchodní ředitel Plocek*

## PÍSEK

Časový harmonogram je zpracován a v současné době se dodržuje.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

## PLZEŇ

Vstupem firmy VSB, a.s. a získáním majority touto společností v a.s. Obytná zóna Sylván budou zpracovány nové časové harmonogramy. Vychází se z představ o zahájení výstavby technické infrastruktury na podzim 1997, zahájení výstavby bytů/rodinných domů na jaře 1998.

*Magistrát města Plzně  
Útvár investic (Ing. Dohnal)*

## PRAHA

MHMP - OMI postupuje dle ročních časových harmonogramů.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvár rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

## SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Nelze naplnit, neboť výstavbové akce v obci se teprve připravuje a jiné zkušenosti obec nemá.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž*

*referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s.(Ing. Rosenberg)*

## SVITAVY

Časový harmonogram pro přípravu (zainvestování území) byl sestaven a dodržen. Stavba je již před dokončením a do konce roku 1997 by měla být I. etapa hotová. V současné době (09/1997) se na zainvestovaném území realizuje 6 hrubých staveb rodinných domů a bytový dům.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

## TŘEBÍČ

Ve smlouvách je pevně stanoven termín dokončení pod sankcemi.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

## ZUBŘÍ

Výstavba bude teprve realizována, proto dosud nelze vyhodnotit.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*



## E2) Dodržení rozpočtových nákladů výstavbové akce, včetně dodržení stanovené ceny bytu (Kč/m<sup>2</sup>) ve vztahu k budoucímu uživateli bytu.

### BRNO

Dodržení rozpočtových nákladů včetně dostatečně sledovaného pohybu cen v průběhu výstavby omezují rizika neúspěchu výstavby na minimum, což zajišťuje dobrou pověst firmě a klientovi snižuje riziko. Dodržování nákladů dává dobrý signál i pro banku. Spolu s předchozím bodem E1) se jedná o nejdůležitější položky, které musí účastníci výstavbové akce pečlivě hlídat. Naplnění těchto dvou bodů zabezpečí šanci všem zúčastněným stranám na přiměřený zisk ze své činnosti.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

### JIHLAVA

Město zatím nerealizovalo pod svým patronátem žádnou bytovou výstavbu a nemůže poskytnout v tomto směru žádné informace.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

### LIBEREC

Průměrný byt má plochu cca 60 m<sup>2</sup> - jeho cena se pohybuje v úrovni 1 milionu Kč. Cena m<sup>2</sup> se pohybuje v úrovni 17 - 18 tis. Kč.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Ploček*

### PÍSEK

Město Písek hospodaří uvážlivě se svým bytovým fondem, který mu každoročně přináší zisk 5 - 7 mil. Kč. Z toho důvodu může v podstatě dodržovat stanovené náklady obytných staveb a tím i i ceny bytů, včetně promítnutí inflace.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

### PLZEŇ

Zatím nebyly uzavřeny smlouvy na konkrétní náklady za 1 m<sup>2</sup> a tudíž nelze specifikovat.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

### PRAHA

Stanovení časového průběhu výstavby a jeho dodržení je závislé jednak na finančním rozpočtu města a jeho případných úpravách, stejně jako na cenových pohybech a množství víceprací. Velký vliv pro veřejný i soukromý sektor má výše úrokových sazeb a jejich změny.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

### SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Nelze naplnit, neboť výstavbová akce v obci se teprve připravuje a jiné zkušenosti obec nemá.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)  
Stavební podnik Kroměříž, a.s. (Ing. Rosenberg)*

### SVITAVY

S dodavatelem stavby (Průmyslové stavby Brno) bytového domu je dohodnuta cena za m<sup>2</sup> plochy bytu ve výši 16 000 Kč a ta je nepřekročitelná k termínu dokončení 07/1998.

Odhad ocenění pro přípravu území měl tři fáze, a to: první odhad stavby ještě před projednáním s DOSS a správci infrastruktury, upřesnění nákladů po tomto projednání (např. odvodnění muselo akceptovat oddílnou kanalizaci vč. retenční nádrže a ta se již letos osvědčila) za využití cenových ukazatelů URS, a.s. Praha a následovaly rozpočtové náklady dle projektové dokumentace, které jsou ještě doplňovány o dodatky dle realizace. Vždy došlo k navýšení financí.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

### TŘEBÍČ

Město nestaví byty na prodej, ale má zájem připravit (zainvestovat infrastrukturou) rozvojové lokality k výstavbě se zajištěním potřebných financí. Finanční prostředky zajišťuje i pro výstavbu tzv. sociálních bytů.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

### ZUBŘÍ

Hrubá stavba rodinného domu je odhadována na 1 mil. Kč, stavebníci jsou ochotni si ostatní práce zabezpečovat sami. Proto lze těžko odhadovat Kč na m<sup>2</sup> obytné plochy.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

## E3) Forma smluvních vztahů s budoucími uživateli bytů.

### BRNO

Z hlediska smluvních vztahů s klienty se raději upřednostňují klienti, kteří mají možnost ručení svým majetkem před ostatními. Výstavbové akce, na nichž se podílí BRNOINVEST, s.r.o., jsou zatím směřovány spíše do oblastí pro vyšší a střední vrstvy. V případě poptávky je schopen při finanční realitě se zaměřit i na jiné skupiny zákazníků.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

### JIHLAVA

Město zatím nerealizovalo pod svým patronátem žádnou bytovou výstavbu a nemůže poskytnout v tomto směru žádné informace.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

### LIBEREC

Firma uzavírá pouze smlouvy o prodeji vybudovaných bytů do osobního vlastnictví uživatelů. Neprovazuje nájemní bydlení.

*INTERMA, a.s.  
obchodní ředitel Ploček*

### PÍSEK

Ve srovnání s některými jinými městy ČR se město Písek zaměřuje na podporu moderního obecního bydlení pro střední příjmovou vrstvu obyvatelstva.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

### PLZEŇ

Jednoznačně bude upřednostňována kupní smlouva, tedy výstavba do majetku zákazníka, neuvažuje se (pouze velmi okrajově) s výstavbou nájemních bytů.

Při vlastní výstavbě se bude uvažovat s principem výstavby za finanční prostředky developera (dodavatelský úvěr) do hrubé stavby a po vkladu do katastru nemovitostí (je možné ručit již rozestavěnou nemovitostí na půjčku, resp. hypotéku či stavební spoření). Dále již dokončení výstavby bude za peníze budoucího majitele, případně banky, která bude za klienta garantovat půjčku, hypotéku anebo jiný bankovní produkt.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

### PRAHA

U soukromých investorů neřídka dochází jak k časovému sklu- zu oproti proklamovanému harmonogramu, tak k nedodržení původně stanovené ceny (možnost zvýšení konečné ceny mají tyto investorské organizace, s cílem udržet svůj zisk na potřebné úrovni, zakotvenou ve smlouvě s klientem, převážně se jedná o smlouvy o budoucí koupi nemovitosti - bytu).

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

### SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Nelze naplnit, neboť výstavbová akce v obci se teprve připravuje a jiné zkušenosti obec nemá.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)*

### SVITAVY

Na výstavbu bytového domu se využívá jednak účelová dotace státu, dále je využit institut předplacení nájemného na dobu 10-ti let a několik bytů je pronajímáno bez této akontace nájemného. Zbylé finanční prostředky doplácí město z prostředků, které získalo privatizací bytového fondu.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

### TŘEBÍČ

V případě výstavby sociálních bytů městem se jedná o smlouvy nájemné na dobu určitou, např. na 10 let.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

### ZUBŘÍ

Jedná se o výstavbu rodinných domků, které budou ve vlastnictví jednotlivých stavebníků včetně pozemku.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*

## E4) Neúspěšné výstavbové akce a jejich příčiny.

### BRNO

Neúspěchem skončila developerská činnost firmy B-Invest Brno, která při výstavbových akcích podcenila otázky přípravy území a měla velké množství rozpracovaných akcí. Byla odkoupena developerskou firmou z okresu Kroměříž. V současné době není známo, zda se podařilo nové firmě přípravu lokality stabilizovat a zvládnout břímě hospodaření.

*BRNOINVEST, s.r.o.,  
ředitelka společnosti Ing. Bělehradová*

### JIHLAVA

Město zatím nerealizovalo pod svým patronátem žádnou bytovou výstavbu a nemůže poskytnout v tomto směru žádné informace.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Výborný*

### LIBEREC

Vzhledem k podcenění potřeby důkladného geologického průzkumu v poddolovaném území došlo k výronu metanu - stavba byla zastavena i přesto, že zde došlo k již významným finančním pohybům. Vzniklou situací však došlo k potřebě neúměrného navýšení nákladů s nimiž nebylo uvažováno. Záměr tedy nevyšel a hrubá stavba nebyla dokončena. V současné době stavbu dokončuje jiná firma a ta řeší i využití navazujícího území na zmíněnou lokalitu.

*INTERMA, a.s.,  
obchodní ředitel Ploček*

### PÍSEK

V posledních 7 letech nebyly v Písku zaznamenány.

*Městský úřad, zástupce starosty JUDr. Průša*

### PLZEŇ

Město Plzeň se s výstavbou takového rozsahu jako je lokalita Sylván neseťkalo (v nových ekonomických a společenských podmínkách ČR po roce 1989).

Několik soukromých investorů nezvládlo podstatně menší akce a to buď z nedostatku finančních prostředků nebo tím, že se zaměřilo na výstavbu velmi luxusních a předražených domů, na které nenašlo kupce.

*Magistrát města Plzně  
Útvar investic (Ing. Dohnal)*

### PRAHA

Příkladem investora, který neodhadl po všech stránkách své možnosti je H - systém (v současné době zřejmě spěje k likvidaci). Ze stejného důvodu nepostavili přislíbené byty i někteří další investoři.

*Magistrát hlavního města Prahy  
odbor městského investora (Ing. Phlug),  
Útvar rozvoje hlavního města Prahy (Ing. Jonák)*

### SLAVKOV POD HOSTÝNEM

Nelze naplnit, neboť výstavbová akce v obci se teprve připravuje a jiné zkušenosti obec nemá.

*Obecní úřad, starosta Mikšík  
Okresní úřad Kroměříž  
referát regionálního rozvoje (Ing. Slanina)*

### SVITAVY

Objevují se problémy v postupu financování, kdy vybraná firma (na základě platné legislativy o zadávání veřejných zakázek) není schopna i přes to, že peníze od investora obdrží, platit svým subdávatelům a ti pozastavují práci. Ač to platná legislativa neumožňuje, ze zkušenosti pracovníků městské samosprávy je vhodné prosazovat místní firmy, na které může mít vliv nejen smluvní. Tato problematika je však složitější a vyžaduje shromáždění dalších podkladů.

*Městský úřad, starosta Brýdl a zástupce starosty Koukal*

### TŘEBÍČ

Město takovéto akce nemělo.

*Městský úřad, zástupce starosty Ing. Černá*

### ZUBŘÍ

S neúspěšnou výstavbou nejsou zkušenosti.

*Obecní úřad, starosta Ondřej*