

# Ekonomické nástroje v územním plánování – možnosti aplikace v ČR

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

---

konference MMR | 30.9.-1.10. 2021 | Hradec Králové



FAKULTA  
HUMANITNÍCH STUDIÍ  
Univerzita Karlova



Institut pro ekonomickou  
a ekologickou politiku



T A  
Č R

# Co ekonomické nástroje využívají?

- Územní plán selektivně zhodnocuje půdu definicí zastavitelných území



- Tato hodnota nevzniká zásluhou vlastníka, je tvořena externími faktory

# Kde a pro jaké účely jsou efektivně využívány?

Využívající část zhodnocení půdy pro veřejné účely



- Financování veřejné infrastruktury včetně škol, parků
- Kompenzace vlastníků, kterým územní plán snižuje hodnotu pozemku
- Podílení se na financování dostupného bydlení
- Umísťování staveb veřejného vybavení na vhodné plochy bez potřeby výkupu pozemků městem

# Vhodné nástroje pro ČR

- Plánovací smlouvy
- Automatické odvody za zhodnocení pozemků územním plánováním
- Reorganizace území bez potřeby souhlasu všech vlastníků

# Plánovací smlouvy – potřeba úprav nového zákona

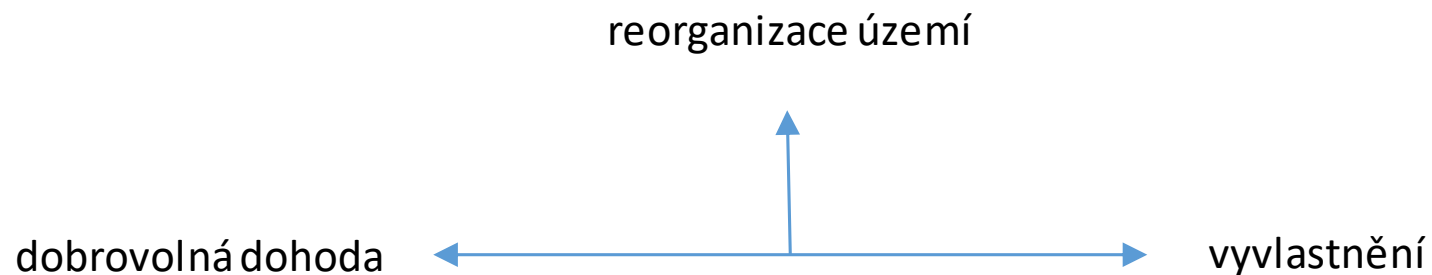
- Široká definice obsahu plánovací smlouvy
- Možnost podmínění rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy v rámci územního (§81) a regulačního (§86) plánu
- Faktor paralyzující možnost vzniku plánovacích smluv: *lhůta pro její uzavření „...nesmí být delší než 4 roky od nabytí účinnosti územního / regulačního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“* (§81, §86, odst.3)
  - Smlouvy uzavírány na dobrovolné bázi. Investor neuzavře smlouvu, která je pro něj méně výhodná než vyčkat na řízení o povolení stavby 4 roky.
  - Oslabena vyjednávací pozici obcí.
  - Ochota investora uzavřít smlouvu pouze s menším závazkem než činí ušlý zisk za čekání.
  - Reálný efekt aktuálního znění pravidel plánovacích smluv = brzda územního rozvoje
- Potřeba novelizace pro správnou funkčnost tohoto nástroje
  - Zrušení 4-leté lhůty
  - Nahrazení lhůty principem proporcionality (§11 německého stavebního zákona: „*Sjednaná plnění musí být přiměřená celkovým okolnostem.*“)

# Odvody za zhodnocení pozemků územním plánováním

- Inspirace ze Švýcarska
- Automatické platby vyplývající ze zhodnocení pozemku plánováním (podíl 30-50%)
- Povinnost platby evidována v katastru nemovitostí
- Platba vlastníkem při postoupení pozemku nebo jeho využití pro stavební účely
- Účel plateb – nikoli základní veřejná infrastruktura (pro to jiné nástroje), spíše rekultivace, povinnost obcí kompenzovat za ztrátu hodnoty pozemku plánováním, infrastruktura většího rozsahu apod.
- Nutný výpočet zhodnocení pozemků plánováním
- Lepší báze pro výpočet je regulační než územní plán – přesnější podklad (snížení rizika pro vlastníka, vyšší výnos pro veřejný sektor)
- Nutno definovat příjemce odvodu – potřeba nevnášet do systému dodatečnou finanční motivaci obcí k záboru půdy, specifická pozice bohatých suburbánních obcí

# Reorganizace území

- Reorganizace jako podmínka rozvoje území
- Klíčový nástroj pro rozvoj transformačních, ale i rozvojových, ploch s roztržitou vlastnickou strukturou
- Bez potřeby souhlasu všech vlastníků (Německo – není potřeba souhlas nikoho, většina zemí – souhlas určitého % vlastníků – obdoba českých pozemkových úprav)



# Reorganizace – tvorba nových vlastnických vztahů

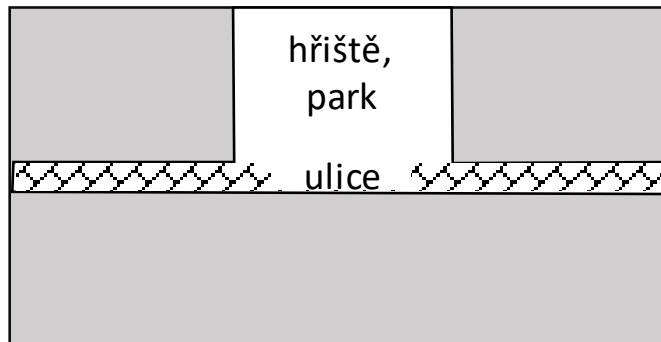
Počáteční vlastnická struktura



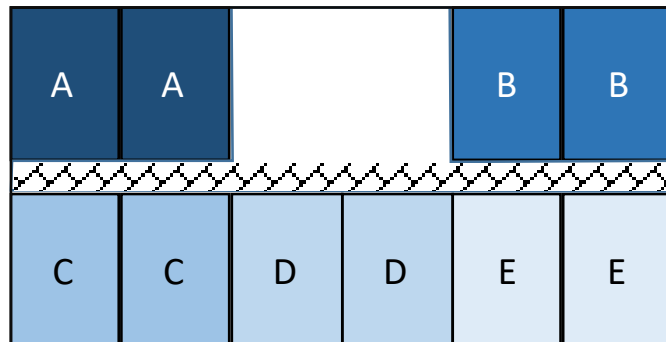
Sloučení pozemků do jedné podstaty



Vyčlenění pozemků pro dopravní infrastrukturu, hřiště a zeleň



Nová vlastnická struktura

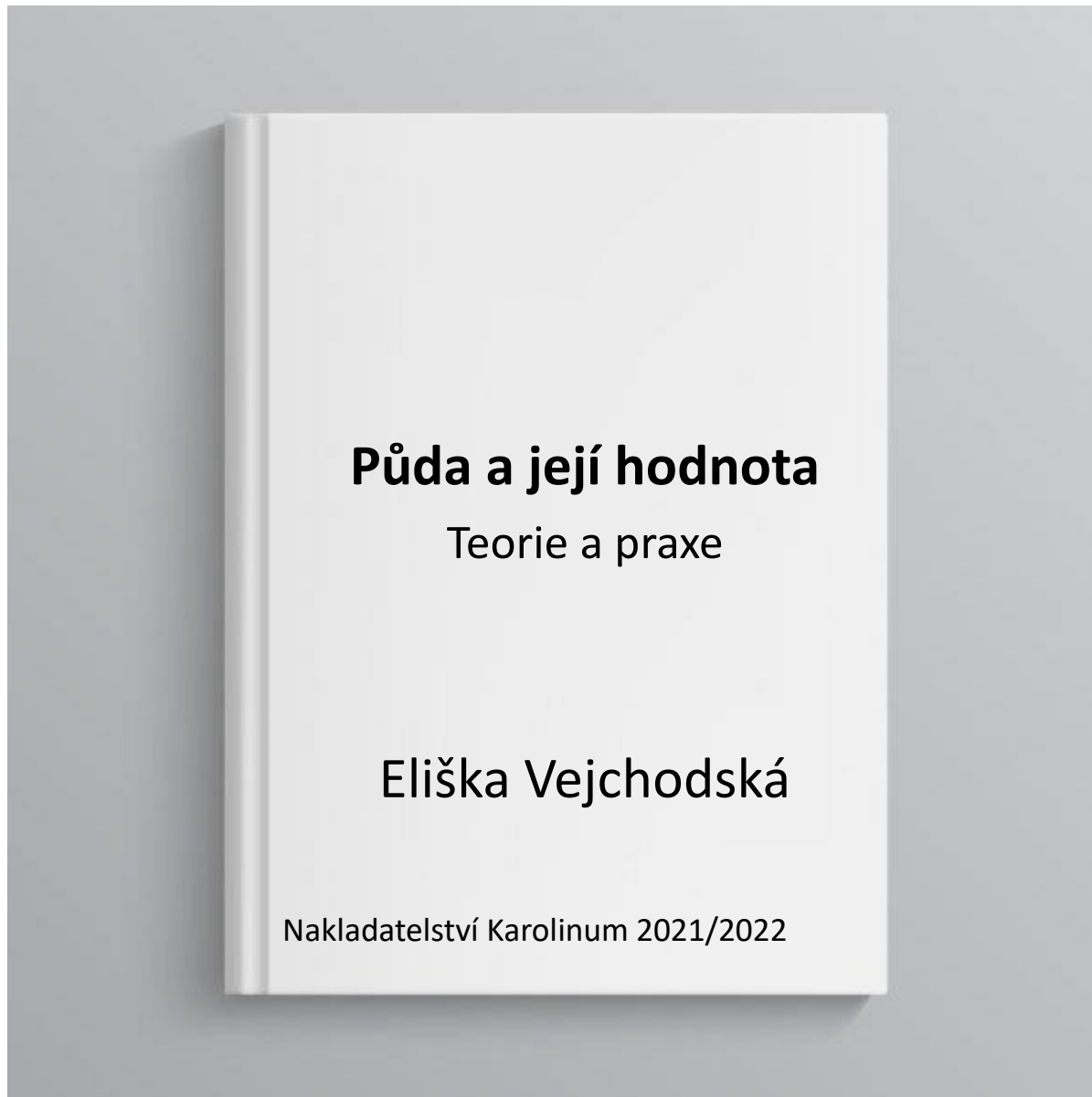




# Reorganizace území - principy

- Odpadá paralýza rozvoje území kvůli nespolupracujícím vlastníkům, spekulativnímu jednání, příliš velkému množství malých vlastníků.
- Možnost nepodřizovat rozvoj původní vlastnické struktury, ale spíše odvíjet ho od urbanistické vize.
- Možnost umístit veřejnou infrastrukturu tam, kde je to účelné.
- Reorganizace umožňuje stavět, proto zhodnocuje celé území.
- Každý původní vlastník získá alespoň tak hodnotný pozemek, jako měl před reorganizací, byť rozlohou menší nebo jinde umístěný.
- Procento zhodnocení pozemku je pro všechny vlastníky stejné.

# Více k ekonomickým nástrojům územního plánování:



# Děkuji za pozornost

## Eliška Vejchodská

Katedra organizačních studií

Fakulta humanitních studií

Univerzita Karlova

Email: [eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz](mailto:eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz)

*Poděkování: Tato prezentace vychází z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.*

---

konference MMR | 30.9.-1.10. 2021 | Hradec Králové



FAKULTA  
HUMANITNÍCH STUDIÍ  
Univerzita Karlova



Institut pro ekonomickou  
a ekologickou politiku



T A  
Č R