

BROWNFIELDY – POHLED DO STRATEGIÍ VLASTNÍKŮ LOKALIT

Lucie Doleželová, Ondřej Vejvoda

Článek popisuje výsledky výzkumného projektu, který se zaměřil na průzkum záměrů vlastníků s lokalitami brownfieldů¹⁾. Výzkum byl proveden ve dvou krajích, v návaznosti na zveřejněné výsledky o lokalizaci brownfieldů na území České republiky. Ze vzorku odpovědí o záměrech a obeslaných vlastníků se autoři pokusili vytvořit typologii vlastníků. U kategorie aktivních vlastníků pak byly podrobněji sledovány investiční záměry, které byly porovnány v rámci sledovaných krajů. Z výsledků, které byly zobrazeny pro celé území České republiky, byly učiněny odhady potenciálu regenerací ve střednědobém výhledu.

Úvod

Problematika brownfieldů se pomalu dostává do povědomí představitelů veřejné správy i širší veřejnosti. Je to jednak tím, že opuštěné nebo nedostatečně využitá lokality uvnitř zastavěného území obcí i ve volné krajině se stále více negativně vyjímají vůči svému okolí. Na druhé straně se rozšiřují možnosti podpory projektů regenerace. K efektivnějšímu využívání již zastavěného území směřují i požadavky nového stavebního zákona. Brownfieldy, jak bylo již mnohokrát citováno, nejsou snadným předmětem rozvoje nebo regenerace. Problémy spojené se zvýšenými náklady na rekonstrukce, demolice či odstraňování ekologických zátěží lze kompenzovat využitím dotačních prostředků. Příprava projektů regenerací však vyžaduje kromě obecné podpory ze strany veřejné správy²⁾ i aktivitu nebo alespoň spoluúčast samotných vlastníků nemovitostí. Tuto chybějící analýzu strategií vlastníků jsme se rozhodli zpracovat v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625 s názvem „Nové institucionální nástroje pro rozvoj území a přípravu pozemků v problémových oblastech se zaměřením na revitalizaci nevyužívaných objektů a ploch“.

Z veřejných prostředků již vzniklo několik odborných studií zabývajících se možnými způsoby monitorování brownfieldů a jejich klasifikací pro určení možného budoucího využití. Některá města a kraje již pracují s vlastními databázemi brownfieldů, a to buď pro účely sledování vývoje změn v území, nebo jako s nástrojem pro marketing v oblasti podnikatelských nemovitostí. Vedle toho budou lokality brownfieldů sledovány úřady územního plánování v rámci pořizování územně analytických podkladů³⁾.

Cílem šetření vlastnických záměrů bylo vytvoření klasifikace vlastníků ve vztahu k jejich statutu a dalším charakteristikám.

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů a její využití

V roce 2007 dokončila agentura CzechInvest Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů⁴⁾. Výsledky studie jsou nyní veřejně dostupné, a přestože cílem studie nebylo zmapovat bezzbytku všechny lokality, můžeme zís-

Předchozí převažující využití lokality	Celková rozloha lokalit (ha)	Četnost	Průměrná rozloha jedné lokality (ha)
průmysl	4 423,2	785	5,6
armáda, vojenský prostor	2 394,1	151	15,9
zemědělství	1 840,4	821	2,2
občanská vybavenost	413,3	304	1,4
bydlení	88,3	95	0,9
cest. ruch, lázeňství, hotel	22,4	22	1,0
jiné	1 144,6	177	6,5
celkem	10 326,0	2 355	4,4

Tabulka 1: Výsledná statistika Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů
Zdroj: CzechInvest, 2007

- 1) Podle Národní strategie regenerace brownfieldů (MPO, 2008) je za brownfield považována nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.
- 2) Veřejná podpora regenerací je již vyjádřena v některých sektorových politikách a rozvojových programech krajů nebo měst. Podpora revitalizace starých průmyslových objektů (brownfields) se objevila i v programovém prohlášení vlády z roku 2006.
- 3) Jako položka č. 4 – plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stavebního zákona.
- 4) Definice brownfield dle vyhledávací studie: Nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není efektivně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminována. Nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace. Brownfield vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity. Ve většině krajů byly monitorovány lokality nad 1 hektar. Kraje, jako spoluzadavatelé a spolufinancovatelé Vyhledávací studie měly možnost zadání přizpůsobit svým požadavkům. V několika krajích byla minimální velikost brownfieldu odlišná, například v Libereckém kraji byla minimální velikost lokality stanovena na 0,5 ha a kraje Moravskoslezský, Ústecký a Zlínský zvolily velikost 2 ha. Ve dvou krajích, Moravskoslezském a Ústeckém se v prvním kroku studie mapovalo 250 brownfieldů, v ostatních krajích 200, výjimečně ještě méně.

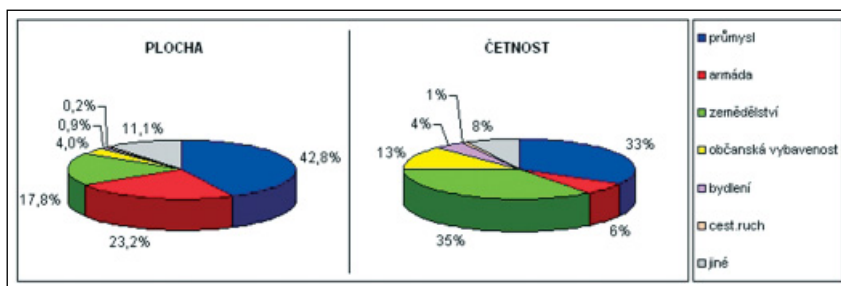
kat přehled o charakteru brownfieldů na území ČR⁵⁾.

Ve vyhledávací studii bylo identifikováno a analyzováno 2 355 brownfieldů o celkové rozloze 10 326 hektarů. Z výsledných statistik nyní víme (viz Tab. 1 a Graf 1), že početně je nejvíce brownfieldů zemědělského původu, naopak největší plochu zabírají brownfieldy průmyslové. Největší průměrnou plochu mají brownfieldy původu vojenského a nejmenší pak brownfieldy občanské vybavenosti a bydlení.

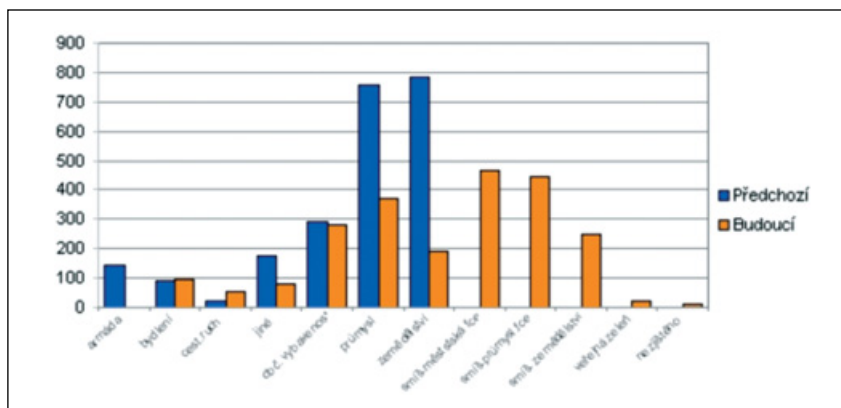
Další, především pro investory důležitou informací je, že u více než poloviny brownfieldů se nevyskytuje ekologická zátěž. Ta byla prokázána jen u 7,5% lokalit a u 38% se pouze předpokládá. V otázce budoucího využití dochází k významnému posunu od monofunkčního využití k využití polyfunkčnímu (viz Graf 2).

Pro veřejnou správu je důležitý výsledek, podle kterého se početně 48,6% brownfieldů nachází v obcích do 2 000 obyvatel a pouze 11,8% brownfieldů v obcích nad 50 000 obyvatel. Ve vlastnictví brownfieldů jasně převažuje soukromý sektor, který vlastní 72,5% brownfieldů, ve veřejném vlastnictví je 20,3% brownfieldů a zbytek ve vlastnictví smíšeném nebo neurčeném. Vyhledávací studie brownfieldů zkoumala vlastnické vztahy z hlediska jejich rozdělení mezi soukromý a veřejný sektor. Blíže byly vlastnické vztahy zkoumány u druhého a třetího kroku studie, kdy se u několika vybraných lokalit prohlubovalo zjišťování informací, přičemž ve třetím kroku byl získán souhlas vlastníka se zařazením do studie a navržen projekt regenerace. Tento postup měl napomoci tomu, aby se z brownfieldů mohly stát projekty regenerací, které by mohly být podpořeny z dotačních prostředků, nejčastěji z evropských strukturálních fondů.

Pro lepší nastavení veřejných politik na podporu regenerací je však třeba k výstupům získaným ve vyhledávací studii získávat další doplňující informace. Výskyt brownfieldů je nutně



Graf 1: Struktura brownfieldů v České republice, rozdělení podle četnosti a plochy
Zdroj: CzechInvest, 2007



Graf 2: Předchozí a budoucí využití brownfieldů v České republice
Zdroj: CzechInvest, 2007

průběžně aktualizovat a získávat přehled o tom, kolik a v jakém regionu z již zmapovaných brownfieldů zůstává nevyužito, kolik jich prošlo regenerací a kolik se objevilo nových lokalit. Aktualizace by tedy mohla probíhat propojením informací z územně analytických podkladů s informacemi orgánů zabývajících se brownfieldy na úrovni krajů. Velice účelné by bylo sledovat postup regenerací ve srovnání s výstavbou na zelené louce.

Většina z lokalit zařazených do třetího kroku vyhledávací studie je nyní v internetové nabídce brownfieldů agentury CzechInvest nebo orgánů kraje. CzechInvest i kraje na svých stránkách dále vyzývají zainteresované vlastníky, aby své brownfieldy vložili do nabídky podnikatelských nemovitostí.

Vliv vlastnických vztahů na regenerace

Marketing brownfieldů nebo jejich zahrnutí do změn územně plánovací dokumentace jsou krokem, který

může veřejná správa nebo obec učinit na podporu regenerací. Podmínkou pro zařazení do nabídky nemovitostí je souhlas vlastníka a rovněž jeho aktivní přístup. Nejvíce aktivní vlastníci jsou obci často známi, neboť již předložili svůj záměr regenerace brownfieldu úřadu obce nebo požádali o dotační prostředky u jiných veřejných institucí. Někteří vlastníci svou aktivitu projevují alespoň zájmem o informace o možnostech regenerace, nebo svou nemovitost nabízejí k prodeji. Obecně však strategie vlastníků brownfieldů nejsou známy. Nevíme, jaké procento vlastníků je možno pokládat za aktivní nebo alespoň zainteresované. Dalším důvodem, proč jsou vlastnické vztahy označovány za jednu z největších překážek regenerací, je často jejich složitá struktura spojená s mnohapidilovým vlastnictvím nebo se zatížením nemovitostí pronájmy.

Z Vyhledávací studie víme, že přes 70% brownfieldů je v soukromém vlastnictví a přibližně 20% ve vlastnictví veřejném. V některých studiích krajů byl zjišťován i počet vlastníků

5) Studie byla realizována ve spolupráci se všemi kraji s výjimkou Prahy. Počet brownfieldů za každý kraj byl omezen na přibližně 200. Cílem studie bylo najít v kraji reprezentativní vzorek brownfieldů, definovat jejich charakter a u několika vybraných lokalit navrhnout projekt regenerace s odhadem nákladů. Výsledné statistiky se u jednotlivých krajů liší i z důvodu lehce odlišného zadání studie v různých krajích.

brownfieldů, přičemž více než jednoho vlastníka měla přibližně čtvrtina lokalit. Rozdělení vlastníků na soukromé a veřejné však nevypovídá mnoho o tom, zda má brownfield větší šanci na regeneraci či nikoliv. Představa, že veřejné vlastnictví je lepší předpoklad pro regeneraci, se často nepotvrzuje. Nemovitosti ve veřejném vlastnictví jsou spojeny se složitými převody, viz například zdoluhavé převody armádního majetku, a nebo je veřejné instituce, zejména obce, drží déle v rezervě v očekávání investiční příležitosti. U soukromého vlastnictví naopak neplatí, že je automaticky překážkou regenerace. Zejména malé a střední podniky věnují svým nemovitostem velkou péči a nespravují nemovitosti, které pro své podnikání nepotřebují. Mnoho malých a středních podniků z oblasti výroby má naopak o brownfieldy zájem, jak potvrzují výsledky programu Reality 2004–2006 financovaného z evropských fondů a spravovaného agenturou CzechInvest. Projekty rekonstrukce podnikatelského objektu byly v programu nejpočetnější⁶⁾. Odhadem tedy nejméně aktivními vlastníky brownfieldů budou velké podniky, často vzniklé z privatizací, pro které jsou nemovitosti vedlejší součástí podnikání. Právě privatizace může mít za následek komplikovanou situaci pro řešení ekologických závazků. Neaktivnějšími vlastníky jsou naopak ti, kteří mají podnikání v nemovitostech jako hlavní činnost a jejichž existence na realizaci a komercializaci projektů regenerací přímo závisí. Takovými vlastníky mohou být developerské společnosti, realitní kanceláře, dokonce i projektanti nebo instituce zabývající se správou majetku. Do poslední kategorie spadají jak instituce veřejné, tak soukromé⁷⁾.

V některých případech však může nastat situace, že veřejný zájem na regeneraci brownfieldu převáží nad zájmy vlastníka. Těmito případy jsou situace, kdy vlastník neplní svou zákonnou povinnost údržby nemovitostí, ty ohrožují životní prostředí nebo zdraví

obyvatel a následně je třeba území asanovat. V zahraničí je takovou situací i prostá blokáda projektu regenerace, odmítne-li vlastník spoluúčast nebo prodej pozemku, který je pro realizaci projektu nezbytný. Ve většině západoevropských zemí je pro tyto účely za stanovených podmínek možné použít právo vyvlastnění (*pozn. redakce: vyvlastnění brownfieldů z výše uvedených důvodů – neochoty majitele účastnit se projektu regenerace – české právní předpisy neumožňují; navíc v této otázce neexistuje v České republice politická shoda*). Často se však proceduře předchází vyjednáváním ceny o málo vyšší, než jaká by přicházela v úvahu při vyvlastnění, čímž obě strany mají časový zisk. I velmi liberální země jako je Anglie pro větší podporu regenerací upravila v roce 2004 zákon o vyvlastnění (Planning and Compulsory Purchase Act). V České republice by širší uplatnění vyvlastnění za účelem asanace bylo možné, může však narazit na nedostatek veřejných prostředků na výkupy, neboť ty se i v případě regenerací uskutečňují za ceny obvyklé. Otázkou je ovšem ocenění škod, které na majetku představují zchátralé nemovitosti nebo kontaminace.

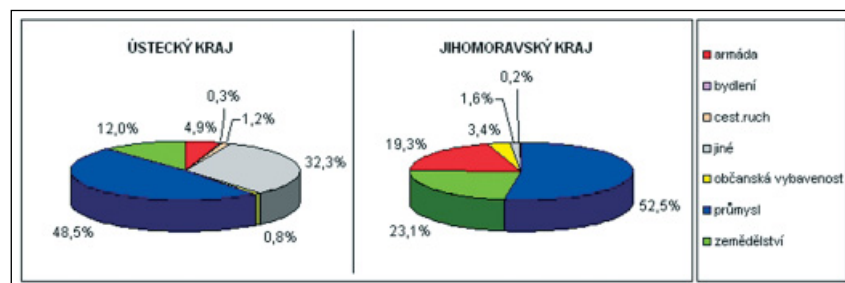
Šetření záměrů vlastníků

V České republice jsou politiky regenerací na samém počátku a stejně je tomu tak i se znalostí strategií vlastníků brownfieldů. V rámci výzkumného projektu zaměřeného na institucionální nástroje pro regenerace jsme se pokusili prozkoumat záměry vlastníků ve dvou vybraných krajích. Zvoleny

byly kraje Ústecký a Jihomoravský. Kraje mají pro regenerace odlišné podmínky dané odlišnou odvětvovou strukturou, ekonomickou produktivitou, organizační strukturou ekonomických aktivit, dopravní infrastrukturou, hustotou a rozmístěním urbanizace, sociální skladbou obyvatel, vybaveností vyšší veřejnou infrastrukturou, ale i přírodními faktory atd.

Skladba brownfieldů v krajích však není zásadně odlišná, jak ukazují výsledky Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, která byla podkladem pro průzkum. V Ústeckém kraji bylo vyhledáno 250 lokalit, přičemž nebyly zahrnuty brownfieldy po ukončené povrchové těžbě. V Jihomoravském kraji bylo vyhledáno přes 180 lokalit. V původním využití podle rozsahu ploch (viz Graf 3) převládají v obou krajích průmyslové brownfieldy. V Jihomoravském kraji se dále vyskytují plochy brownfieldů zemědělských a vojenských. V Ústeckém kraji je na druhém místě ploch zastoupena kategorie „jiné“, která zahrnuje brownfieldy skládek, manipulačních ploch apod.

V Jihomoravském kraji se nachází více brownfieldů v obcích o velikosti 2–10 tisíc obyvatel. Do studie ale záměrně nebyla zařazena celá databáze brownfieldů města Brna, pouze její vzorek. V budoucím využití (viz Graf 4) jsou na prvních místech v Jihomoravském kraji funkce smíšeného nebo samotného průmyslu, zatímco v Ústeckém kraji jsou na prvních místech funkce průmyslu a smíšená městská funkce. V Jihomoravském kraji je vyšší po-



Graf 3: Původní využití brownfieldů v Ústeckém a Jihomoravském kraji dle plochy
Zdroj: CzechInvest, 2007

6) V programu Reality počet projektů na brownfieldech předčil projekty na zelené louce, dle výše nákladů tomu bylo ale naopak. Celkem bylo v programu realizováno 114 projektů ve výši 2 107,6 mil. Kč v oblastech výstavba, rozvoj, regenerace podnikatelské zóny, výstavba, rekonstrukce podnikatelského objektu a pořízení projektové dokumentace.
7) Velkým správcem i developerem majetku obsahujícího i velký počet brownfieldů je společnost RPG působící v Moravskoslezském kraji. Kromě 5 360 budov se 44 000 byty vlastní společnost 1 800 ha pozemků a další, jako například důl Dukla s rozlohou nad 1 000 ha, jsou na ní převáděny.

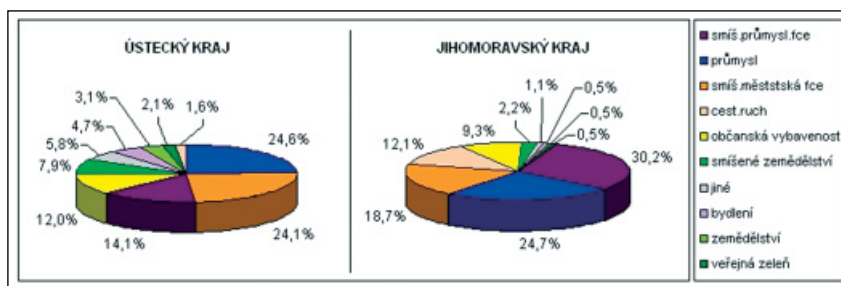
měr soukromého vlastnictví brownfieldů než v kraji Ústeckém, kde naopak převládá vlastnictví smíšené nad veřejným (viz Graf 5). V Jihomoravském kraji je podle očekávání méně brownfieldů s prokázanou i předpokládanou ekologickou zátěží.

Průzkum vlastnických záměrů proběhl dotazníkovým šetřením. Dotazník obsahoval úvodní dopis s vysvětlením záměru šetření a 11 otázek, které bylo možné zodpovědět zaškrtnutím vybrané odpovědi. Celkem bylo obesláno 230 vlastníků v Ústeckém a 137 v Jihomoravském kraji. Obesláni nebyli ti vlastníci, se kterými již bylo zahájeno jednání v rámci vyhledávací studie a jejichž záměry byly již známy. 7% dotazníků se vrátilo jako nedoručitelných, převážně z Ústeckého kraje. Celkem bylo zpětně získáno 65 dotazníků, 29 z Ústeckého a 36 z Jihomoravského kraje. Nízké procento odpovědí (pouze 17%) lze vysvětlit buď tím, že dotazník s hlavičkou neziskových organizací příliš nezavázal adresáty k odpovědnosti dotazník vyplnit, nebo tím, že většina vlastníků nepokládá svůj brownfield za problém. Neoficiální hlavička dotazníku na druhou stranu mohla u některých vlastníků vzbudit větší důvěru a otevřenost odpovědi. Na závěr dotazníku většina vlastníků připojila souhlas se zveřejněním lokality v databázi agentury CzechInvest nebo příslušného kraje.

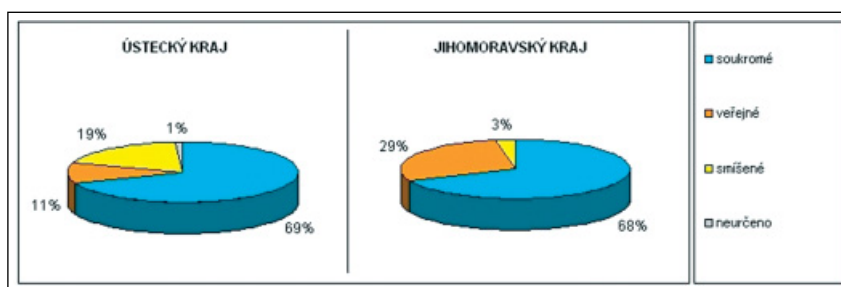
Výsledky odpovědí v dotaznících byly následující:

Na první otázku, zda se vlastníci domnívají, že jejich nemovitost splňuje definici brownfieldu, odpověděla kladně většina oslovených, čtyři vlastníci však nesouhlasili. Z odpovědí na druhou otázku charakterizující právní subjektivitu (viz Graf 6) v Jihomoravském kraji vyplynulo, že mezi respondenty bylo více obcí a právnických osob, než osob fyzických. V Ústeckém kraji převažovaly odpovědi fyzických osob nad o něco méně početnými odpověďmi obcí a právnických osob. Převládajícím druhem činnosti právnických osob v předmětných lokalitách byly služby a výroba.

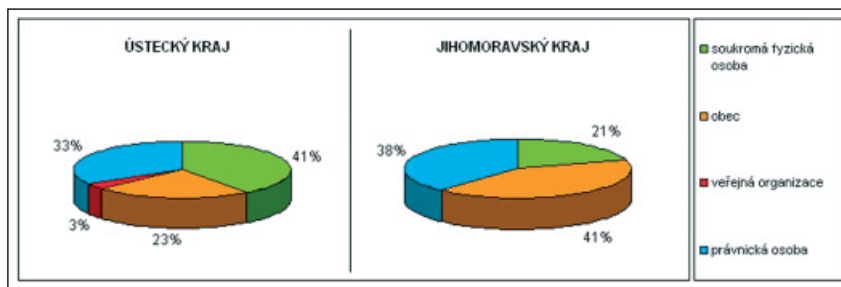
Podle odpovědí na třetí otázku řešící vlastnické podíly ke zkoumaným lo-



Graf 4: Budoucí využití brownfieldů v Ústeckém a Jihomoravském kraji
Zdroj: CzechInvest, 2007



Graf 5: Struktura vlastnictví brownfieldů v Ústeckém a Jihomoravském kraji
Zdroj: CzechInvest, 2007



Graf 6: Právní statut respondentů v Ústeckém a Jihomoravském kraji
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625

kalitám 80% respondentů bylo jediným vlastníkem lokality. Z odpovědí na čtvrtou otázku vyplynulo, že nejčastější příčinou nedostatečně efektivního využívání lokalit je to, že lokalita byla zakoupena již jako nevyužitá. Takto odpověděla polovina současných vlastníků brownfieldů v Jihomoravském kraji, v Ústeckém kraji ještě ve vyšší míře. V odpovědích na pátou otázku, týkající se záměrů vlastníků s brownfieldem, uvedlo přes 40% respondentů v Jihomoravském i v Ústeckém kraji, že jejich aktuálním záměrem je příprava projektu regenerace. Poměrně velký podíl (33%) odpovídajících z Jihomoravského kraje rovněž v současnosti hledá kupce a připravuje prodej dané lokality. Jako jednoznačně největší překážku nového využití vlastněného brownfieldu uváděli respondenti (až v 80%) v odpovědích na šestou otázku vysoké náklady na demolici objektů, případně na jejich přestavbu. Na dru-

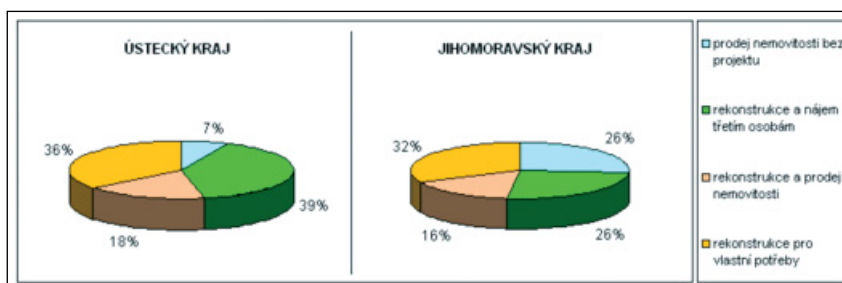
hém místě figurovaly nejasné záměry. Jednotlivé vlastníky v Ústeckém kraji trápila situace na trhu a vlastnické vztahy. Minimální starosti měli vlastníci s územním plánem, kontaminací nebo dopravní dostupností. V opačné otázce, co naopak nepředstavuje překážku rozvoje brownfieldu, odpověděli vlastníci ve shodě s předchozí otázkou. Na prvním místě byly, zejména v Jihomoravském kraji, dopravní dostupnost, existence infrastruktury a územní plán. Na osmou otázku zaměřenou na budoucí využití lokality po realizaci projektu odpovědělo nejvíce dotazovaných (viz Graf 7), že v úvahu pro ně připadá rekonstrukce pro vlastní potřeby nebo rekonstrukce a nájem třetím osobám. Druhou nejčastější odpovědí byla „žádný projekt“ v Ústeckém kraji, v Jihomoravském kraji pak prodej nemovitosti bez realizace projektu. Třetí variantou byla v obou krajích rekonstrukce a prodej nemovitosti.

Naprostá většina respondentů z obou krajů (přes 70% v Jihomoravském a přes 80% v Ústeckém kraji) se shodovala v odpovědi na devátou otázku a tvrdila, že jejich potenciální projekt není možné realizovat bez získání finančních prostředků z odpovídajících dotačních titulů. Z první části odpovědi na desátou otázku vyplývá, že v případě nedostatku finančních prostředků na realizaci regeneračního projektu by přes 70% dotazovaných z obou krajů spoléhalo na získání dotací. 20% dotázaných by nedostatek prostředků řešilo bankovní půjčkou. V odpovědi na druhou část otázky odpověděli vlastníci téměř jednoznačně, že nemají dostatečný přehled o existujících programech a dotačních titulech a že se obávají složité administrace dotací. Nejúčinnější pomocí při revitalizacích brownfieldů by podle odpovědí vlastníků na jedenáctou otázku byla dostatečně široká nabídka dotačních programů. V obou krajích by majitelé rovněž velmi ocenili pomoc formou poradenství a marketingu, nebo dokonce možnost realizovat regenerační projekty ve spolupráci s obcí, či daňové zvýhodnění prací souvisejících s regeneracemi.

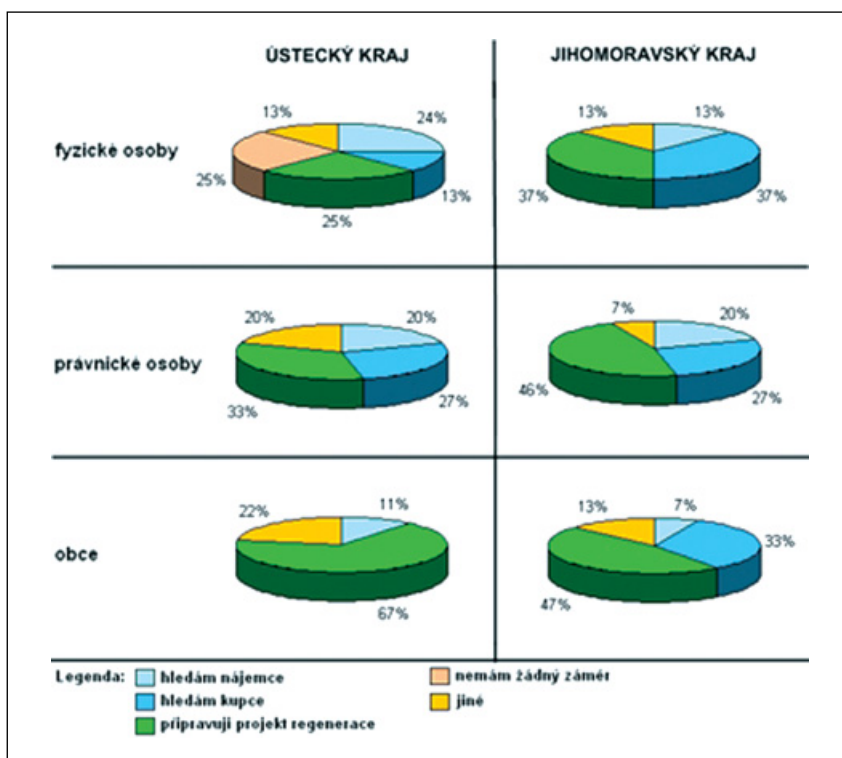
Z odpovědi na dotazníky vyplývá několik předběžných závěrů. Vlastníci, kteří odpověděli, patří až na několik výjimek mezi aktivní vlastníky. 40% z nich lze zařadit dokonce za více aktivní, neboť uvádějí zájem na přípravě projektu regenerace. Většina vlastníků dala souhlas s nabídkou lokality ve veřejné databázi nemovitostí. I tyto vlastníky lze považovat za aktivní, neboť se nebrání změně vlastnictví nebo spolupráci na budoucím projektu. Velký význam má pro vlastníky pomoc v podobě dotačních prostředků, ale i marketingu a poradenství. Odpovědi ukázaly na jistý rozdíl v přístupu vlastníků v obou krajích: v Jihomoravském kraji lepší situace na trhu nemovitostí umožňuje vlastníkům uvažovat o prodeji brownfieldu bez projektu regenerace. Naopak v Ústeckém kraji se stavějí vlastníci k prodeji skeptičtěji a lze je pokládat za pasivnější – pokud nebudou moci realizovat nějaký projekt nebo převod, zůstanou pasivními vlastníky.

Po první analýze se objevily další otázky nad záměry vlastníků, rozhodli jsme se tudíž pokračovat detailnější analýzou. Nejprve jsme se vrátili k databázi všech vlastníků a snažili se najít nejaktivnějšího vlastníka podle jeho právního statutu nebo druhu vlastněného brownfieldu. Z druhé analýzy vyplynulo, že v obou krajích nejvíce odpovídali veřejní vlastníci. Z třiceti dotazníků odeslaných veřejným vlastníkům lokalit v Ústeckém kraji se zpět vrátilo vyplněných 7 (tedy necelá čtvrtina), v případě Jihomoravského kraje byl poměr odeslaných ku vráceným – vyplněným 45:14 (tedy zhruba třetina). Obeslaní soukromí vlastníci v Ústeckém kraji odpověděli jen z 13%, v Jihomoravském kraji pak z 19%,

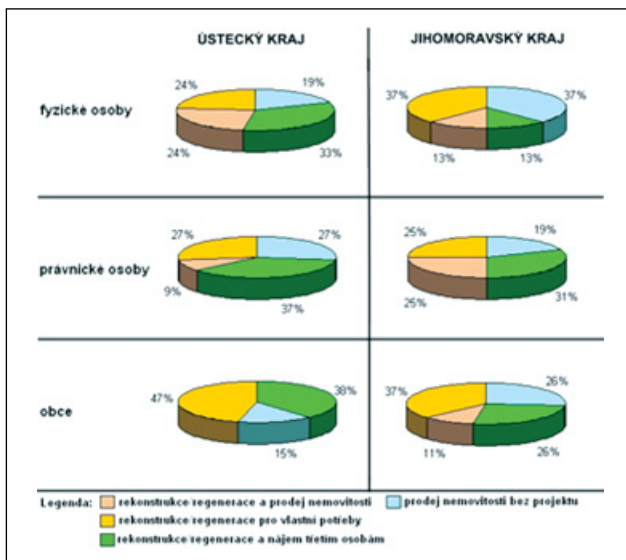
přičemž z hlediska právní subjektivity dotazovaných soukromých vlastníků nehrálo výraznou roli, zda se jedná o soukromou fyzickou či právnickou osobu. Původní využití brownfieldů však strukturu odpovědí výrazně neovlivnilo. Nejčastěji odpovídali vlastníci průmyslových a zemědělských brownfieldů, které byly zároveň nejvíce zastoupeny. Z hlediska velikosti brownfieldu byly sledovány odpovědi vlastníků lokalit s rozlohou nad 10 ha – v obou krajích odpověděla zhruba třetina těchto vlastníků, přičemž se většinou jednalo o právnické osoby či obce. Teorii o tom, že velcí vlastníci brownfieldů jsou nejméně aktivní, jsme tedy na malém vzorku odpovědí nemohli potvrdit ani vyvrátit.



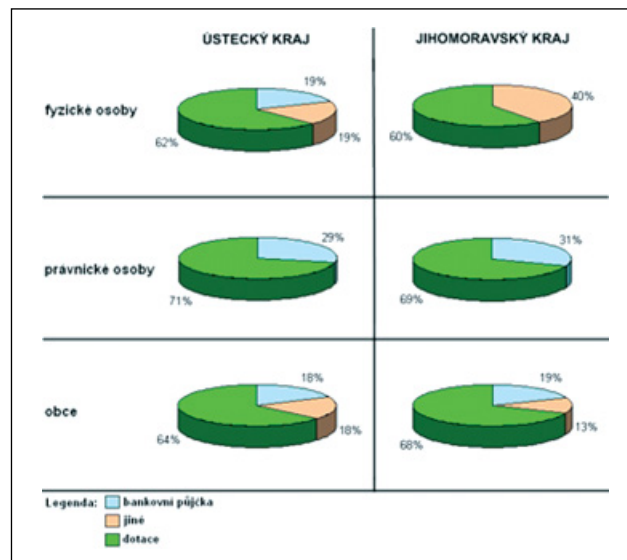
Graf 7: Záměry vlastníků s lokalitami brownfieldů v Ústeckém a Jihomoravském kraji
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625



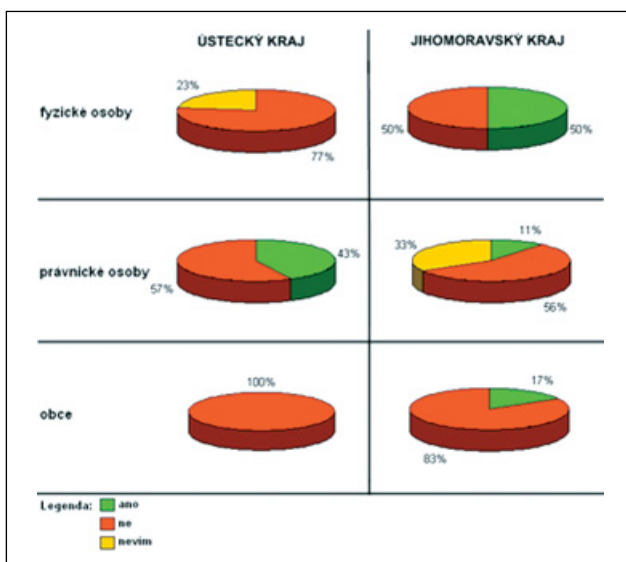
Graf 8: Jaké jsou vaše záměry s lokalitou?
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625



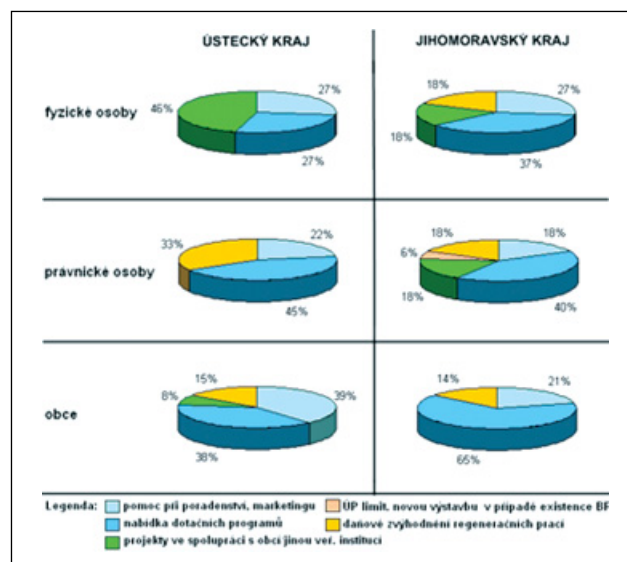
Graf 9: O jaké akci byste uvažoval, nebo uvažujete?
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625



Graf 11: Jak byste řešil nedostatek prostředků na projekt?
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625



Graf 10: Myslíte si, že je váš projekt realizovatelný bez dotace?
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625



Graf 12: Jakou pomoc byste jako vlastník uvítal?
Zdroj: Dotazníkové šetření v rámci výzkumného projektu MŠMT č. 2D0625

Dále nás zajímalo, zda se odpovědi vlastníků liší v závislosti na jejich právní subjektivitě. Vlastníky jsme rozdělili do kategorií: soukromá fyzická osoba, soukromá právnická osoba a obec. Ostatní veřejné instituce jsme pro jejich nízký počet do šetření nezahrnuli. U těchto tří kategorií vlastníků jsme zkoumali, zda se odlišují jejich odpovědi na pět vybraných otázek dotazníku. Rozdíly ukazují grafy 8, 9, 10, 11 a 12.

Z této podrobnější analýzy je zřejmé, že zejména obce hodlají připravovat projekty především pro vlastní potřeby a ucházet se o dotační prostředky.

Obce své projekty téměř jednoznačně označily za nerealizovatelné bez dotačních prostředků. Projekty fyzických osob se jeví více ekonomicky nezávislé, neboť v menší míře uvádějí potřebu dotací (jako jiné uvádějí zřejmě vlastní prostředky), a nebo jsou nemovitosti nabízeny i bez realizace projektu. Fyzické osoby v Ústeckém kraji pak v průměru patří mezi nejskeptičtější vlastníky, kteří nemají žádný záměr a zřejmě by rádi lokalitu přenechali novým zájemcům. Zřejmě proto se nejvíce těchto vlastníků vyslovilo pro spolupráci s obcí nebo jinou veřejnou institucí. Právnické osoby v obou krajích odpovídaly podobně

jako obce, přičemž se odpovědi více přikláněly ke komercializaci regenerovaných lokalit. Zájem o dotační prostředky u právnických osob však není nižší než u obcí a je zároveň vyšší než u fyzických osob.

Nejednoznačnější se však do šetření promítly vlastnické vztahy. Téměř 80% respondentů v obou krajích bylo jedinými vlastníky lokalit. Přestože vlastníci – respondenti označili vlastnické vztahy jako překážku pro své záměry s lokalitou jen v ojedinělých případech, skutečnost, že odpovídali téměř výhradně jediní vlastníci lokality, potvrzuje, že složitě vlastnické

poměry jsou překážkou regenerací. Společné vlastnictví může být i důvodem nižší návratnosti dotazníků, neboť spoluvlastníci neodpovídali bez souhlasu ostatních. Naopak jen mírnou roli hrálo sídlo vlastníka. V Ústeckém kraji odpovědělo ze 78 obeslaných vlastníků se sídlem v dané obci 13 (16,7 %), mimo obec jich pak ze 135 odpovědělo 14 (10,4 %). Vyšší procento bylo zaznamenáno v případě Jihomoravského kraje, kde z 65 obeslaných vlastníků se sídlem v obci odpovědělo 24 (více než třetina) a z 66 vlastníků se sídlem mimo obec 10 (cca 15 %).

Závěr

V rámci šetření jsme dospěli k závěru, že za aktivní vlastníky lze označit 20% vlastníků brownfieldů ve vybraných krajích, kteří odpověděli na dotazník s tím, že mají s lokalitou nějaký záměr⁸⁾. Díky výběru dvou rozdílných krajů pak můžeme tvrdit, že číslo zhruba odpovídá národnímu průměru. Skupinu aktivních vlastníků lze dále rozdělit na vlastníky projektově aktivní a komerčně aktivní. Projektově aktivních vlastníků je – se zahrnutím vlastníků oslovených během zpracování vyhledávací studie, téměř polovina. Projektově a komerčně aktivní kategorie se mohou překrývat. Vlastník může připravovat nebo uvažovat o přípravě projektu, při příležitosti vý-

hodného prodeje však může svou strategii změnit a naopak. Změnu vlastnictví lze považovat za předpoklad k uskutečnění projektu, proto i tito vlastníci patří k vlastníkům aktivním. Otázkou na závěr šetření zůstává téměř 80% vlastníků, kteří své záměry odmítli komunikovat. Lze neodeslání dotazníku považovat za nezájem o budoucnost a o rozvoj jejich nemovitého majetku? Odpověď na tuto otázku by mohlo dát pouze podrobnější šetření, které by vyžadovalo opakované obeslání dotazníků. Výzkum by měl být doplněn ve vybraných obcích přímými rozhovory s vlastníky.

Odpověď na aktivitu vlastníků však může přijít i ze strany trhu, jak částečně ukázalo naše šetření, ve kterém vlastníci z Ústeckého kraje byli méně nakloněni možnosti realizace projektu. Trh však kromě nabídky a poptávky ovlivňují i jiné veřejné politiky, například územní plánování, které větším důrazem na omezení záborů nezastavěné půdy může regenerace podpořit. Navíc trh s nemovitostmi brownfieldů bude ovlivněn veřejnou podporou regenerací a především dostupností dotačních prostředků z Evropské unie pro období 2007–2013. Odhad nákladů na regenerace brownfieldů identifikovaných ve vyhledávací studii je 200 miliard Kč. Bude-li regenerováno pouze 20% brownfieldů, dostáváme se na hodnotu 40 miliard Kč. Tímto odhadem se přiblížíme částce, která může být na regenerace v rámci různých

odhadů skutečně k dispozici. Ačkoliv se tedy 20% vlastníků brownfieldů označených za aktivní může zdát málo, v rámci obrovského počtu brownfieldů a vysokých nákladů na jejich regeneraci může jít o počet odpovídající skutečnému potenciálu regenerací. V rámci veřejné politiky na podporu regenerací bude nutné se na základě aktualizace databáze brownfieldů zamýšlet nad zbylými brownfieldy, které zřejmě není možno regenerovat ani v rámci tržních mechanismů, ani s využitím dotací.

Použité zdroje:

Agentura CzechInvest. *Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, celkové výsledky a podklady za kraje Ústecký a Jihomoravský*, 2007.

ADAMS, D. – DISBERRY, A. – HUTCHINSON, N. – MUNJOMA, T. Vacant urban land, Exploring ownership strategies and actions. In: *Town Planning Review*, 3, 4, 395-41, 2002.

GRULICH, T. *Regenerace brownfieldů jako impuls k udržitelnému rozvoji urbanizovaných oblastí* – příspěvek na konferenci proRegio 2007. Agentura CzechInvest.

*Mgr. Lucie Doleželová, Ph.D.
Ondřej Vejvoda
IREAS, o.p.s., Praha*

*ve spolupráci s kolektivem IREASu o.p.s.
a Ústavu pro Ekopolitiku o.p.s.*

ENGLISH ABSTRACT

Brownfields: A Look on the Strategies of Location Owners, by Lucie Doleželová & Ondřej Vejvoda

The article describes the results of a research project aimed at the intents of the owners of brownfield locations. The survey was carried out in two Regions of the Czech Republic, following the previously published results of brownfield localization. Based on the response, the authors have identified a typology of owners. For the category of active owners, investment projects were examined in more detail, comparing them within the Regions under observation. With the results generalized for the whole of the national territory, mid-term estimations of the regeneration potential were made.

8) K získaným odpovědím jsme přičítali počet vlastníků, kteří v obou krajích nebyli osloveni, neboť jejich záměry byly již známy během zpracování Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů.