

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

David Mateáško

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

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

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

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



Zdroj: Zpracovává město Kolína č. 5/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proč je vítán dialog obcí s investory?

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

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

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

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

Potřeba zásad pro spolupráci s investory (příklad z Kolína)

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

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

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

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

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

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

a genia loci. Netvořte opakovatelná a kopírovatelná řešení.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nejdůležitější je dialog, dohoda dobrý plán a kvalitní projekt

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

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

Co je smyslem dialogu?

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

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

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

Obec jako životní partner?

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

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

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

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

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

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

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

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

Závěrem

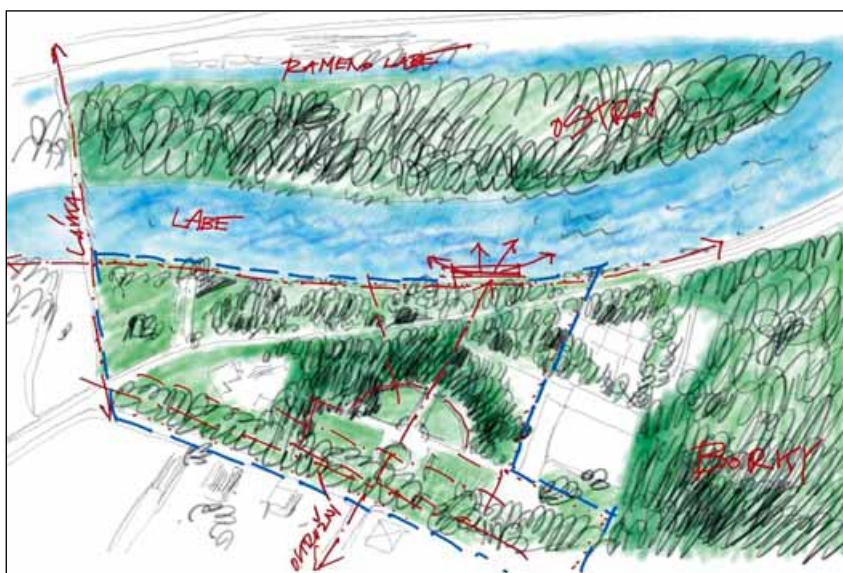
Ve svém příspěvku jsem se snažil především poukázat na primární potřebu vzniku kvalitního prostředí při rozvoji a výstavbě. Věřím, že cesta, která k tomuto cíli může vést, by měla být lemována dobrými úmysly, tedy spoluprací, dialogem a dohodou. A to především s investory a developery, bez nichž by rozvoj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

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

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

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

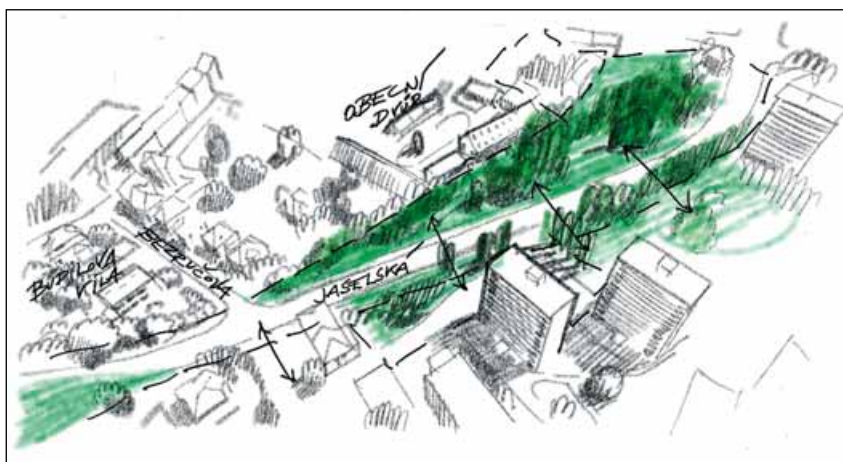
Rád bych, aby samosprávy vnímaly, že garance za kvalitní, smysluplný a udržitelný rozvoj jejich obcí, který mají garantovat, vyžaduje i přístupy a postupy, které jsou sice založeny na bázi dobrovolnosti, je ale možné na nich trvat a vyžadovat je.



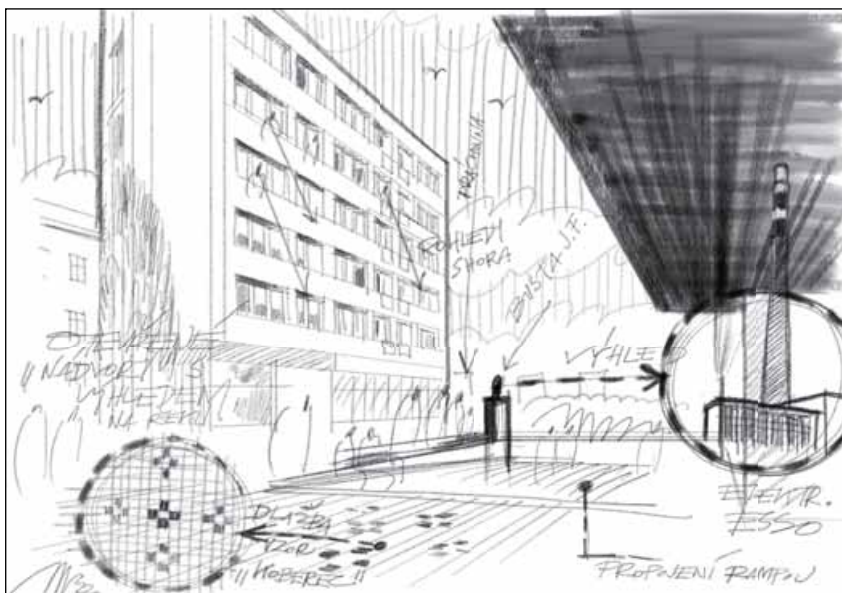
Skica k budoucímu zadání územní studie veřejného prostoru parčíku se dřevěnými sochami medvědů (vstup do lesoparku Borky)



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



Skica k promyšlení zadání územní studie veřejného prostranství Fragnerových sadů



Skici k diskusi při realizaci veřejného prostranství vnitrobloku v Husově ulici

A jednou takovou kapitolou je i spolupráce s investory na kvalitním vystavěném prostředí a jejich spoluúčast na budování veřejné infrastruktury našich sídel.

***Spokojené město = spokojení obyvatelé
= budoucnost***

Ilustrace © autor

*Ing. arch. MgA. David Mateáško
architekt Atelier M.A.D., architekt města Kolína*

ENGLISH ABSTRACT

Trust, Dialogue, Agreement - Basic Building Blocks of the Cooperation with Investors (Example of the City of Kolín), by David Mateáško

A well-planned, well-maintained and developing city represents a precondition for the life quality of its inhabitants. It is a prerequisite for stability that can lead to a quality future and life. Both the city and the municipality have to provide the necessary infrastructure to meet the basic needs of its inhabitants. However, building public infrastructure is costly for a city or municipality. The investor's participation in the building of public infrastructure is therefore, one of the ways to reduce the financial demand of the project and, in turn, increase the quality of the project and its subsequent implementation. Both partners of this cooperation need to fulfil important conditions for a successful outcome. Investors need a transparent and trustworthy municipality that is able to communicate its priorities, make demands, conduct a quality dialogue at a professional level and reach an agreement in order to evaluate their project reasonably. The article focuses on the general principles of cooperation between the municipal administration and potential investors and gives a real-life example of the city of Kolín.