

Pohled ekonomů na smlouvy o rozvoji území

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.
Fakulta humanitních studií UK

Obce a smlouvy s investory, 8. 11. 2017

Vlastnická práva spojená s půdou

Evropský systém

- Zemědělská půda: Právo na pěstování plodin
- Právo k výstavbě – NE automaticky
- Územní plánování: Přidělování práv k výstavbě
 - Množství, druh, umístění zastavitelného území

Územní plánování jako přidělování práv k výstavbě



100 Kč/m²

x



10 000 / 20 000 / 40 000 Kč/m²

- nezasloužený zisk vlastníků půdy – renta
- spekulace s půdou
- korupční rizika spojená s celým procesem územního plánování
- ztráta potenciálu využití financí k naplňování veřejných zájmů v území

Kč/m²

100000

80000

60000

40000

20000

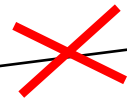
0

- nárůst hodnoty změnou územního plánu
- nárůst hodnoty územním rozhodnutím



Trend

- Zachycení renty (nezaslouženého zisku)



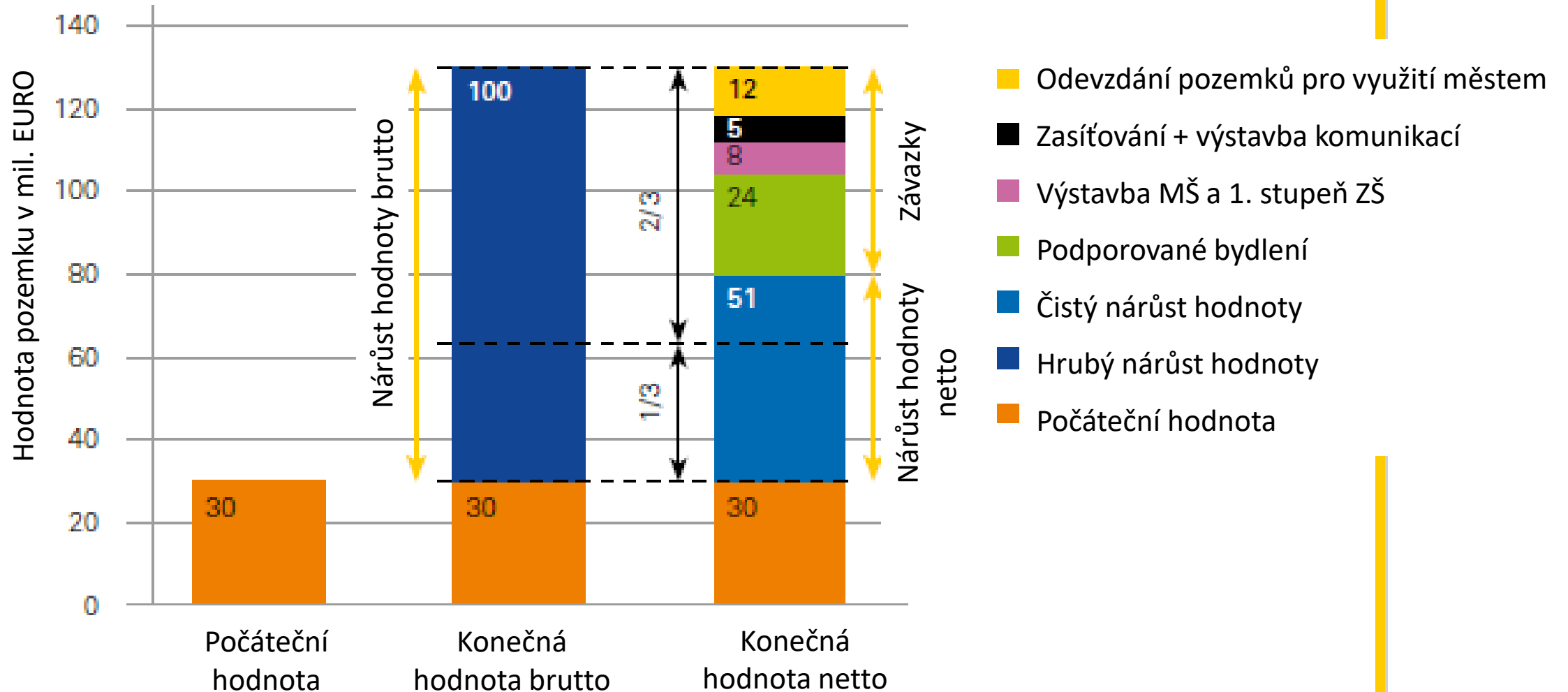
spekulantům, vybraným vlastníkům půdy,
developerům

Veřejnému sektoru na naplňování
veřejného zájmu v území

- Aplikace především západní Evropa
 - Německo
 - Španělsko
 - Itálie
 - Nizozemí

Mnichovský model - Die Sozialgerechte Bodennutzung

Regulační plán



Žádné právo k
výstavbě / Omezené
právo k výstavbě
koeficientem



Územní plán
Ukotvení práva k
výstavbě / nárůstu
koeficientu výstavby



Územní rozhodnutí
Faktické umožnění
konkrétního objemu
výstavby

IDEÁLNĚ

Podmínění změny ÚP regulačním plánem
na žádost dle § 66 s plánovací smlouvou

- Síla k vyjednávání na straně města
 - Charakter budoucí zástavby
 - Finanční kompenzace městu – lze odvíjet od znaleckých posudků hodnoty území
- Lze požadovat spolufinancování jakékoli veřejné infrastruktury (i mimo hranice zájmového území)
- Dosažení řádově vyššího výnosu pro město

PŘÍLIŠ POZDĚ

Smlouva s investorem bez jasné opory
ve stavebním zákoně

- Síla k vyjednávání na straně investora
- Zdržování ze strany MČ / magistrátu
- Blokování připojení na infrastrukturu
- Dle zákona již nelze požadovat spolufinancování veřejných prostranství nebo staveb občanského vybavení
- Výnos pro město nízký v porovnání s celkovým navýšením hodnoty území

Závěr

- územní plán definuje množství, druh a umístění zastavitelného území
- správně načasované smlouvy s investory mohou přinést
 - lepší kontrolu města nad způsobem zástavby
 - peníze městu pro naplňování veřejného zájmu
 - snížení motivace pro spekulace s půdou
 - snížení korupčních rizik spojených s celým procesem rozvoje území

Děkuji za pozornost

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Fakulta humanitních studií UK

eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz

Další informace:

VEJCHODSKÁ, E.: Nástroje územního rozvoje založené na podmíněnosti práva k výstavbě a jejich využití v evropských zemích, *Urbanismus a územní rozvoj*, 1/2017.

JANATKA, M. Nástroje stavebního zákona pro omezení suburbanizace v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj*, 14/2011.