

Rozbor diskuse

Koordinační skupina - Na zásadním významu, který by v řízení regenerací měla sehrát konkrétní koordinační jednotka, skupina nebo „generál“, se shodli všichni zúčastnění. Nejvíce otázek se týkalo kompetencí této koordinančí jednotky. Pravděpodobně by se tato organizace měla zabývat :

- koordinací a spojováním finančních prostředků (resortů a programů),
- sběrem a tříděním informací o brownfields,
- koordinací akcí realizovaných nějakými dalšími operačními jednotkami (regionálními).

Nejasně vyznělo, zda má být tato jednotka zároveň „státním“ operačním nástrojem pověřeným přímo řízením jednotlivých projektů (pozemkovou bankou apod) a tudíž i „podnikáním“.

BRU - (Brownfields Regeneration Unit) - Nejednoznačnost debaty o centrální koordinační jednotce vznikla v souvislosti s úvahami o jednotkách, které mají více operativní charakter, a které v jistých prototypch již fungují v Ostravském a Ústeckém kraji. Zřejmě právě pro tyto jednotky by platilo, že jejich funkce může vykonávat i soukromý sektor.

Sčítání nevyužitých ploch - K této problematice bylo shodně navrženo, aby sčítání brownfields bylo součástí činností souvisejících s územním plánováním. Prvním předpokladem je však definitivní vymezení pojmu brownfields.

Strategie regenerace brownfields - Strategie by měla definovat priority regenerace brownfields. V rámci projektu Phare je zahraničními konzultanty právě zpracovávána tato strategie pro dva nejvíce postižené regiony : Severozápadní Čechy a Ostravsko.

Kromě priorit, by měla strategie definovat časový rámec řízení regenerací na základě dostupných prostředků. Neboli, na co se budou vydávat prostředky a kam.

Jako o priority byly vyjmenovány : odstranění ekologických zátěží, bydlení, podnikání, uvedení pozemků do stavu „0“ a další. Strategie by měla být vládou schváleným dokumentem, který by uložil úkoly jednotlivým ministerstvům.

Pilotní projekty - V rámci projektu Phare se připravuje realizace pěti pilotních projektů. Jedná se o projekty představující různý typ brownfields v různých podmínkách pro regeneraci. Jejich realizace předbíhá schválení vlastní strategie a měla by být přípravou, ověřením metod a ukázkou realizací regenerací. Projekty by měly být kofinancovány z více zdrojů (Fond národního majetku na odstanění ekologických zátěží, prostředky z programů pro bydlení a podnikání). Příprava těchto projektů je dlouhá, nelze proto počítat s možností zablokování výstavby průmyslových ploch na zelených loukách, která je tlačena zejména problémem nezaměstnanosti.

Nástroje územního plánování - současný systém územního plánování nedisponuje nástroji, které by podporovaly výstavbu na brownfields nebo donucovali majitele tyto pozemky udržovat a efektivně využívat. V návrhu stavebního zákona se vyskytují čtyři nástroje, které by obecnou situaci mohly zlepšit :

- povinnost obcí II stupně pořizovat a aktualizovat územně analytické podklady - v rámci jejich pořizování by mělo probíhat mapování brownfields. Je však bezpodmínečně nutné vymežit pojem brownfields.
- omezení výstavby mimo vymezené zastavěné území obcí, které nemají pořízený územní plán,
- povinnost prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy v případě jejich rozšiřování v územním plánu,
- Politika územního rozvoje - celonárodní dokument vymezující úkoly územního plánování na nižších úrovních. Tato politika by se mohla zabývat stanovením hranice „minimálního % brownfields v zastavěných územích“ na základě údajů zjištěných ze sběru dat.

Ekonomické nástroje - všichni diskutující zdůraznili potřebu zapojení ekonomických nástrojů, nejspíše fiskálního charakteru, do řešení regenerací. Je nutné tyto nástroje prostudovat a případné návrhy konzultovat s Ministerstvem financí.

Výměna informací a potřeba dalšího vzdělávání - Bylo navrženo vytvoření seznamu akademických prací zpracovaných na téma brownfields. Ministerstvo životního prostředí v rámci vlastních struktur organizuje centralizaci informací o brownfields a nabízí se plnit tuto roli i v rámci meziministerské spolupráce.

Ostatní náměty - CzechInvest zdůrazňuje potřebu vzdělávání pracovníků veřejné správy v oblasti trhu nemovitostí. Problematika brownfields by se měla dostat na jednání vlády a měla by být konkrétně zmiňována ve státních strategických dokumentech.

Zkrácený záznam diskuse

L. Doleželová:

Nejprve tedy na téma : Specializované instituce pro regenerace brownfields....

H. Chebná:

Dvě, podle CzechInvestu nazvané BRU (Brownfields Regeneration Units), jednotky již existují v rámci současných struktur. Úlohu BRU zastupují krajský úřad Ústeckého kraje a Regionální rozvojová agentura Ostravského kraje (vlastněná rovněž krajským úřadem). Kraj deleguje na tyto jednotky činnosti spojené s monitorováním brownfields a ukládá jim zpracování realizačních projektů na návrhy CzechInvestu.

V rámci projektu Prhare „Strategie regenerace brownfields“ by měla být role a činnost těchto agentur specifikována. Nejvhodnějším řešením by byla jedna organizace (neboť trh nemovitostí je jeden), po vzoru zahraničních národních rozvojových agentur (příklad Wales). Tato koordinační jednotka by měla na úrovni státu zpracovávat informace o brownfields a vybírat z databází prioritní projekty pro regiony. Jako priorita č. 1 by mohlo být zvoleno odstranění kontaminace, jako č. 2 pak potřeby na trhu nemovitostí. Například Velká Británie uvádí ve strategii, že 80% výstavby nových areálů musí být realizováno na brownfields. Proto jsou obce tamní nuceny hledat vhodné lokality. Získávání dat o brownfields by mělo být otázkou územního plánování. Poté by bylo možné stanovit cíl podobný x % nevyužitých ploch v zastavěných územích.

Na prvním místě je ustanovení jednoho koordinačního místa, vyřešení otázky kompetencí této instituce (zda se bude zabývat pouze sběrem dat, kolik bude mít prostředků na určité období a jaká bude forma spolupráce s regiony).

Velkým nedostatkem veřejného sektoru je neznalost fungování trhu nemovitostí. Veřejný sektor neumí určovat, které investice jsou strategické pro trh nemovitostí. Soukromí investoři se zajímají pouze o Prahu a Brno. Veřejný sektor se musí naučit umět definovat nákladovou mezeru. Například na Ostravsku je nízká poptávka a nízké ceny. Přesto musí mít veřejný sektor oči otevřené a vidět strategicky stejně jako soukromý investor.

J. Cibulka:

Nejdůležitější budou ekonomické nástroje. Je třeba snížit rozdíl podmínek mezi brownfields a greenfields. Monitorování by nemělo být prováděno centrálně (jak bylo navrhováno v předchozím příspěvku). Základní monitorování by mělo být součástí územního plánování. Územním plánováním by měly být vytvořeny nabídkové ceny. Týká se to jak územních plánů obcí, tak velkých územních celků. Centrální databáze by zahrnula příliš mnoho ploch (uveden příklad z Holandska).

H. Chebná:

Databáze by měla být regionální. CzechInvest by si měl „vytáhnout“ plochy pro strategické projekty.

M. Damborský:

Nesouhlasí se zakládáním dalších institucí. Inventarizaci by měla provádět některá již existující organizace. Je nutné zamezovat zvyšování podílu výdajů veřejného sektoru.

J. Cibulka:

Sčítání by mohla provádět nějaká soukromá organizace pověřená státní zakázkou. Tato organizace by se měla zabývat komplexní činností od výkupu pozemků, přes území plánování po prodej pozemků uživatelům.

?

Otázkou zůstává právní subjektivita podobné organizace : Regionální rozvojová agentura, akciovky, neziskovky atd...

T. Gremlica:

Znamenají předchozí vyjádření, že se chce CzechInvest zaměřit a specializovat na brownfields?

H. Chlebná:

Důraz by měl být dán na školení o trhu nemovitostí, které veřejnému sektoru velmi chybí. Mělo by se odehrávat na univerzitách i středních školách. Je třeba získávat poznatky, jaké mají zahraniční pozemkové banky (veřejné instituce), jako jsou znalosti o fungování trhu a o poptávce. Zahraniční pozemkové banky vlastní pozemky a jejich prostřednictvím stát investuje do regenerací pozemků. Podle CzechInvestu vyžaduje veřejnou podporu až 95% brownfields. Měla by existovat jedna organizace, která se v roli státu chová jako investor. V současné době veřejný sektor neví, jak se počítají investice a výnosy do nemovitostí. (CzechInvest má se školením již své zkušenosti). Kurzy trvající 14 měsíců by se měly dostat i na školy.

J. Cibulka:

Proč by tyto aktivity nemohl vykonávat soukromý sektor, když firmy jsou již na tyto věci vyškolené?

H. Chebná:

Protože jejich činnost musí někdo musí umět kontrolovat.

J. Černota:

V diskusi stále nezaznělo důležité slovo „strategie“. Stále se o ní mluví, pro se jí tedy neřídíme? Strategie by měla být první, ještě před institucí. Bez této strategie každý dělá, co a jak umí a výsledek je neefektivní. Dva kraje byly označeny jako poškozené. Pokud v nich zůstanou nevyužitá plocha, (bez zahájení regenerace) jejich bonus, kterým je například poloha, vyprchá. Je třeba nastartovat včas nový rozvoj (těchto pozemků) bez ohledu (zda existuje) koncový uživatel. Měla by být provedena regenerace na přijatelný standart, který by byl přijatelný pro investory.

L. Doleželová

Slovo strategie bylo záměrně vynecháno, aby diskuze neskončila pouze u toho, jaká ta strategie má být. Strategie by měla například určit, co se udělá s pozemky, které jsou využitelné ekonomicky a co s těmi, které toto využití nenajdou. Proto jsme raději přešli k otázkám pilotních projektů, které by měly být důkazem o tom, že tyto projekty (regenerace) jsou realizovatelné a zároveň, aby se na nich ověřila meziresortní spolupráce a vyzkoušelo se řízení různých druhů projektů.

H. Chlebná:

V projektu „Strategie“ (který je koordinován CzechInvestem) bylo pro první fázi vybráno několik pilotních projektů. Je to mix příkladů, které byly vybrány z databáze pozemků ze sběru dat. Z (národní) strategie musí následně vypadnout priority, ale až na základě celkových dat. Kromě priorit musí být stanoven i časový rámec, který musí být zasazen do časové dostupnosti

prostředků. Konzultanti (zpracovatelé projektu „Strategie regenerace brownfields“) odhadují potřebné náklady na 7,2 miliard (pouze pro 2 postižené regiony). Měli by zpracovat i takové zadání, podle kterého budou k dispozici pouze 2 miliardy, a co s tím. Na přípravě strategie zbývá ještě 7 měsíců práce včetně spolupráce s BRU v regionech. Poté by měly být stanoveny priority a finanční prostředky.

J. Cibulka:

Zmínka o řídicím výboru....Co se bude dít s čistými plochami bez investorů? Strategie musí říct, na co dá prostředky a kam. Pan náměstek Miko dostal od ministra úkol sjednotit resorty (MŽP zabývající se brownfields) a do konce roku předložit materiál vládě. Ta by měla jmenovat odpovědnou instituci - generála.

H. Chlebná:

Strategie by se měla zabývat prioritami pro společnost. Bude to bydlení? Podnikání?

J. Černota:

Na Ostravsku (se plánuje) s 260 hektary pro průmyslové plochy na zelených loukách. Strategie by měla uložit CzechInvestu jejich iniciativu shora.

H. Chlebná:

Je třeba zdůraznit, že například pozemky Plynárny (pilotní projekt), která je brownfields, budou připraveny nejdříve za dva roky. Nelze čekat na strategii.

J. Černota:

Dvě věci jsou tedy důležité. Strategie, kterou by schválil stát a z ní by vyplývaly úkoly pro MPO a CzechInvest. Druhou věcí je centrální hlava. Do (regenerací) by měla být zatažena ekonomie. Co prosadí CzechInvest samostatně?

H. Chlebná:

....Důležité je zabývat se kombinací zdrojů a kofinancováním. V příštím programovacím období by neměly být operační programy monofondové. Pilotní projekty by měly umět sdružovat prostředky a priority resortů.

J. Cibulka (?):

Centrální instituce by tedy měla vytvářet nástroje a spojovat finanční zdroje.

T. Gremlica:

Podle Státní politiky životního prostředí měla být strategie hotová již v roce 2001. 16 dubna se bude projednávat první verze Národní strategie trvale udržitelného rozvoje. Tato strategie zastřešuje ostatní, je to strategie strategií. Kromě obecných cílů v ní však není žádný konkrétní (týkající se brownfields).

M. Říha:

Do nové SPŽP jsme doplnili návrhy týkající se brownfields (Oddělení pana Cibulky je také doplnilo). Brownfields by se měl týkat i nový stavební zákon a Politika územního rozvoje. Stavební úřady by měly mapovat (brownfields) a nebýt k tomuto problému lhostejné, viz. nové náklady, které obcím vznikají při výstavbě na periferii. Jinak problémy veřejné správě spadnou zpět. Otázkou je, zda budou navržené záměry ve stavebním zákonu schválené. V návrhu zákona se počítá s (větší) ochranou nezastavitelného území.

A. Navrátilová:

Co navrhuje stavební zákon : připomínám, slovo navrhuje, otázkou zůstává, co v něm bude. Na úrovni obcí III. stupně se navrhuje povinné vytváření územně analytických podkladů. Jsou to informace, které by měly obsahovat i údaje o brownfields. Ovšem pozor, stále chybí definice pojmu brownfields. V České republice se názory stále různí, každý a každá obec si pod tímto pojmem

představuje něco jiného (viz anketa ÚÚR). Vymezení pojmu brownfields by tedy mělo být prvním úkolem oné „skupiny“ tak, aby bylo možné provádět monitorování.

Dalším návrhem je vymezování zastavěného území obce (pokud není účelné pořízení územního plánu). K tomu se dále vztahuje nový režim územního řízení. Ve vymezeném území by mělo být zjednodušeno. Mimo vymezené území pak územní rozhodnutí nelze vydat, pokud obec nepořídí územní plán. Je však třeba připomenout, že až na malé obce, u nás všechny obce mají pořízený územní plán.

Třetím návrhem je průkaz o nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch v územním plánu, který je vyžadován v případě jejich rozšiřování. Účinnost tohoto nástroje závisí na zvolené metodě obhajoby této „nemožnosti využití.“

Čtvrtým navrhaným nástrojem je Politika územního rozvoje. Jedná se o celorepublikový nástroj, který vymezí úkoly pro územní plánování na nižších úrovních. Pořízení Politiky je činností vyplývající z mezinárodních a nadregionálních potřeb. V Politice by měly být stanoveny priority a úkoly pro činnosti územního plánování, je zde tedy místo pro prioritu využití již dříve využitých ploch. (Politika se již zpracovává v předstihu před schválením znění stavebního zákona). Politika by také měla říci onu přesnou hranici (pro snížení procenta nevyužitých ploch) na 5% ploch v zastavěných územích do data x. Pokud nejsou údaje o počtu nevyužitých ploch, nelze tuto hranici stanovit.

J. Cibulka:

Zmínka o přestavbových plochách.

Účinnost stavebního zákona by neměla být přeceňována. Pokud bude stále více výhodné stavět na zelených plochách, na brownfields nikdo nepůjde. Je třeba dát důraz na ekonomické nástroje, zdražit výstavbu na greenfields a zlevnit na brownfields. Mělo by se jednat o fiskální nástroje.

M. Říha:

S Ministerstvem financí se jednalo o návaznosti daňového systému (daní z nemovitostí) na nevyužívání ploch. Územní plán nemá žádný donucovací nástroj. Veřejný zájem v toto ohledu nelze uplatňovat, proto lze použít jedině fiskální nástroje.

H. Chlebná:

Před 5-7 lety byly zelené plochy zabírány obchodními řetězci. Tenkrát (nikdo si to neuvědomoval) bylo možné investory k něčemu donucovat, ale oni si nás „kupovali“. Nyní (v tom co podniká CzechInvest v rámci podpory zahraničních investic) je těžké někoho omezovat, protože konkurence je velká. Pokud chce region někoho přilákat, tak ho nechce omezovat. Pokud by měli investoři nést tíhu regenerací, tak do těchto míst nepůjdou.

J. Černota:

Proto je nutné uvést území do stavu přijatelného, neboli do stavu „0“, alespoň u jednodušších případů (mimo ty kontaminované). Je třeba udržet lidi na více místech aby neodcházeli z regionů, například do Prahy. Je třeba se odrazit od nějakého základu. V první fázi by tímto základem měl být tedy stavební zákon plus strategie a poté je možné pokračovat. (vzdát se nároku na úplnou dokonalost systému regenerace).

H. Chebná

Do příští diskuze by bylo vhodné pozvat i účastníky z Ministerstva financí. CzechInvest již s ministerstvem jednal o některých otázkách fiskální politiky, například o možnostech zrychlování odpisů prací prováděných na regenerovaných plochách (dnes se odpisuje 30 let).

Regenerace jsou celospolečenským problémem. Podle výpočtů stojí stát jeden nezaměstnaný 400 tis. Kč ročně. Nezaměstnaných je 110 tisíc. Pokud se čísla vynásobí, dostaneme 44 miliard Kč. Pokud by se alespoň část dala do regenerací...

M. Říha:

Byly zpracovány studie na daňový nástroj, který by znemožňoval „sezení“ na nevyužitých pozemcích. Fungoval by podle toho, jakou hodnotu pozemky skutečně mají. MF tvrdí, že z

takových lidí by peníze stejně nedostalo. Počítalo se s použitím cenových map pozemků. Je skutečně již načase zrušit oceňování podle předpisu vyhlášky.

J. Cibulka:

Návrh ekonomických nástrojů by mohl být úkolem pro IEEP VŠE.

L. Doleželová:

V diskusi přeskakujeme nástroj vyvlastnění, který je v jiných zemích pro účely regenerací běžně používán. Dostali bychom se tak na tenký led vymezení pojmu veřejný zájem v ČR. Další názory se týkají potřeby výměny informací a vzdělávání.

J. Černota:

Na fakultě stavební (kde pan Černota učí) existuje již velké množství studentských prací. Bylo by zajímavé dát dohromady jejich seznamy. Vzájemná informovanost chybí. Ministerstva vcelku se školami spolupracují, ale informovanost je neúplná.

J. Cibulka:

Na MŽP byl pověřen jeden tým shromážděním informací do jedné databáze. MŽP se v rámci společného postupu nabízí jako koordinátor informací. Některé jsou již dostupné na portálu MŽP.

L. Doleželová:

Jaký by mohl být zájem o vzdělávací kurz ze strany zpracovatelů územních plánů a úřadů územního plánování?

Na závěr děkujeme za účast.