



FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE



Městská  
část  
Praha 10



**REGULACE V PROCESU PLÁNOVÁNÍ  
REŠERŠE EVROPSKÝCH PLÁNOVACÍCH SYSTÉMŮ**

# **SPOLUÚČAST PRIVÁTNÍHO SEKTORU NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH**





**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**

**SPOLUÚČAST  
PRIVÁTNÍHO SEKTORU  
NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH**

**Regulace v procesu plánování, rešerše  
evropských plánovacích systémů**

Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Ing. arch. Vít Řezáč

Ing. arch. Laura Jablonská

© Ústav prostorového plánování, FA ČVUT v Praze

prosinec 2019

Foto © Adobe Stock a Matěj Chabera



**Městská  
část  
Praha 10**

## Obsah

### Část A

Rešerše vybraných evropských plánovacích systémů z pohledu  
spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích 5

### Část B

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování  
projektů veřejné infrastruktury 63

### Část C

Aplikace Metodiky pro zajištění spoluúčasti stavebníků  
na financování projektů veřejné infrastruktury obce  
pro Městskou část Praha 10 83

Použité termíny 90

Použitá literatura 92





## **ČÁST A**

**REŠERŠE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH  
PLÁNOVACÍCH SYSTÉMŮ Z POHLEDU  
SPOLUÚČASTI PRIVÁTNÍHO SEKTORU  
NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH**



## Obsah části A

Úvod .....	8
Skupina zemí s výpočtem návratnosti .....	10
Země s arbitrárním stanovením poplatků odvozeným z nákladů obce na infrastruktury.....	30
Země s výpočtem spoluúčasti dle dlouhodobého sledování .....	40
Země s ad-hoc vyjednáváním a nesjednanými smlouvami .....	47
Země s obchodovatelnými právy na výstavbu.....	53
Doporučení na základě zahraničních zkušeností .....	56
Závěr .....	61

Přístupy k územnímu plánování a k regulaci v území se v zemích EU poměrně dosti odlišují. Jednoznačné je pouze společné poznání důležitosti a významu určité plánovací politiky a procedurálního rámce, který řeší způsoby využívání pozemků a jejich vazby na širší sociální kontext a ekonomické možnosti a dopady. Rozrůzněnost přístupů k plánování je zapříčiněna historickými a kulturními danostmi, geografickými podmínkami, tradicemi ve využívání pozemků, stupněm urbanizace, ekonomickou situací či politickým směřováním. Tato rozdílnost tradic územního plánování, která determinuje situaci v jednotlivých zemích, znamená, že popsat společné a rozdílné znaky je v jednoduché formě velice obtížné.

V podstatě lze rozlišit plánovací systémy zahrnující sociální a ekonomické plánování a systémy úžeji zaměřené na využití ploch. Významná je i role sektorů, podle toho, kolik a jakých prostředků (veřejných nebo soukromých) se užívá. V některých zemích převládají soukromé investice (market-led, tržně orientované plánování) v jiných se výrazně podílí obecní prostředky (plan-led, plánování orientované na dodržování plánu). Ve většině zemí EU, kde je silný vliv veřejných investic, existuje velice přímá vazba mezi plánem a jeho realizací. To se týká zejména velkých a komplexních projektů. V Řecku, Španělsku, Británii je naproti tomu podíl veřejného sektoru malý a plánování je spíše pobídkou a regulativem pro soukromé investory.

V dokumentu Evropské unie *The EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies* (1997) byly charakterizovány čtyři základní přístupy nebo tradice plánování.

**První je regionálně hospodářský přístup.** Územní plánování má velice široký záběr. Týká se to hlavně Francie a částečně Portugalska. U Francie hraje důležitou roli i urbanistické řešení (urban design).

**Druhý je všeobecný integrovaný přístup,** v Dánsku popisovaný jako „framework management“. V tomto případě je územní plánování velice systematizované ve struktuře dalších plánů od celostátní po místní úroveň. Více než ekonomické aspekty se sleduje koordinace v území (Nizozemsko). Systém vyžaduje sofistikované instituce a mechanismy a značný politický zájem na plánování, protože obvykle jsou v zemích uplatňujících integrovaný přístup typické velké veřejné investice. Příkladem mohou být kromě Nizozemska severské země, Německo, Rakousko.

**Třetí je tzv. urbanistický přístup,** ve kterém je patrný silný vliv urbanismu (urban design, Städtebau) jako tvorby měst, vliv architektury a důraz na stavební řízení (building control). Tento přístup je charakteristický pro středomořské země. V nich existují

přísná regulace v zónách a řada prováděcích vyhlášek. Zákony a normy však nejsou dobře provázány a zakotveny, rovněž je zde menší politická vůle k jejich dodržování jak ze strany státu, tak veřejnosti. Tyto systémy jsou proto méně účinné.

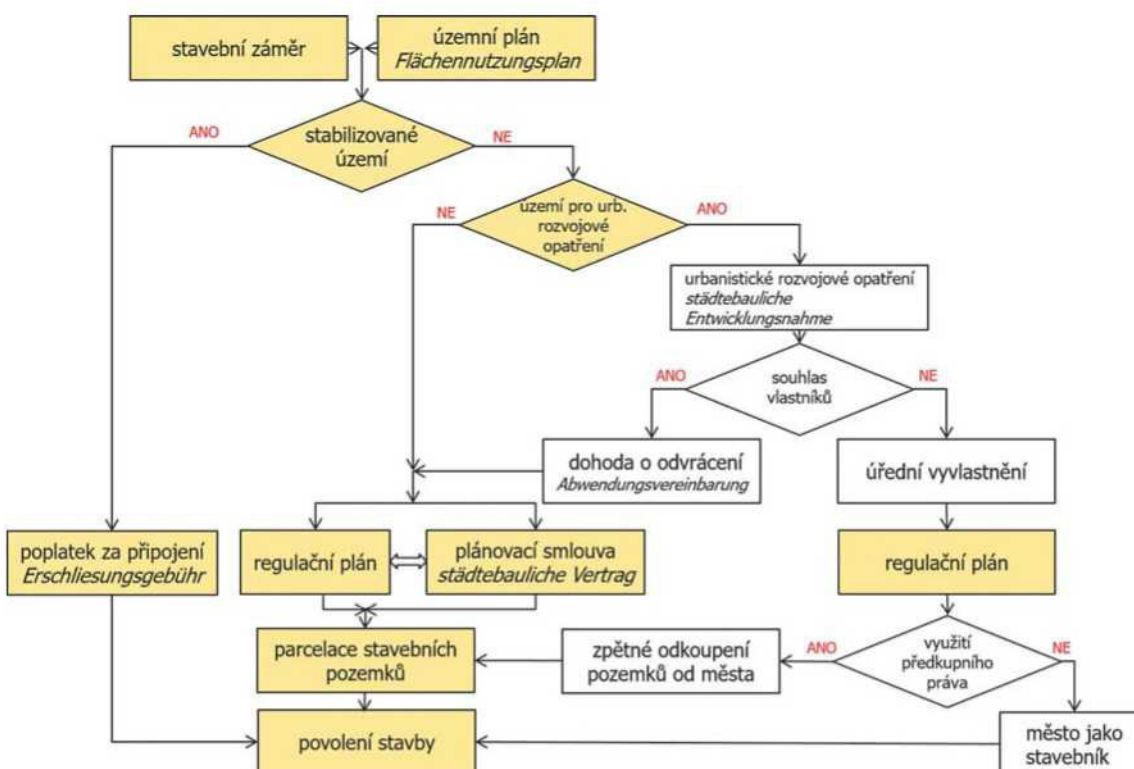
**Čtvrtý přístup představuje management využití území** (land use management). Typickým představitelem je Británie. Zde jde především o kontrolu funkčního využití a jeho změnu. Většinu práce vykonávají místní úřady, přičemž centrální vláda má dohled. V případě Velké Británie lze navíc hovořit i o odlišné filosofii ve způsobu uzavírání „dohody“ o využití území. Ta je chápána velice široce, mimo běžné kontinentální chápání územního plánování. Kombinace precedentního práva, omezených veřejných zdrojů do rozvoje území (např. násobně méně než např. Francie) a zakořeněnými metodami veřejného dohadování (výraz projednávání by nebyl přesný) vyústuje v jiné chápání území jako zdroje bohatství společnosti a jednotlivce. Podobný systém mívala Belgie a Irsko, i když nyní se obě země spíše orientují na všeobecný integrovaný přístup.

# SKUPINA ZEMÍ S VÝPOČTEM NÁVRATNOSTI



## NĚMECKO

- Odkaz na zákon: Baugestetzbuch, § 11, § 165, § 45 až § 84
- Princip metody: znalecky posouzená hodnota pozemku před a po zhodnocení developerskou výstavbou, z rozdílu cen je určen podíl pro veřejné investice (Mnichov, Hamburg...)
- Jak počítat benefity znaleckou metodou
- Výpočet nebo tabulka výpočet znalce
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují) údaje o trhu nemovitostí (ceny pozemků, ceny stavebních prací na zasítování..)
- Příklad smlouvy <https://www.hamburg.de/staedtebaulicher-vertrag/>



Obr. 1: Schéma nástrojů územního / prostorového plánování v Německu ve vztahu k zajištění účasti stavebníků na nákladech veřejných infrastruktur; vybarvené nástroje mají obdobu v českém územním plánování.

V Německu je územní plánování v obecné rovině ošetřeno ve spolkovém stavebním zákoně (Baugesetzbuch), zemské vlády vydávají svoje stavební řády (Bauordnung) a prováděcí vyhlášky (Richtlinien).

Hlavní rozdíl oproti českému stavebnímu právu spočívá v okamžiku, kdy získává stavebník právo k výstavbě. U nás je toto právo obsaženo v územním plánu, který vymezuje zastavitelné pozemky, v Německu je územní plán závazný pouze pro úřady (behördenverbindlich), a u transformačních nebo rozvojových území vymezených územním plánem stavebníkům žádná práva k výstavbě nepřiděluje. Územním plánem je právo přiděleno pouze ve stabilizované zástavbě. V rozvojových a transformačních plochách právo k výstavbě připadne stavebníkovi až v momentu schválení regulačního plánu (Bebauungsplan). Ten je právně závazným dokumentem pro povolování staveb. B-Plán se povinně pořizuje ve všech nestabilizovaných územích. V nich je možno povolovat výstavbu dle § 34 BauGB. Nestabilizovaná území bez B-Plánu nemohou být zastavěna a jejich hodnota je tedy nižší, než ploch stabilizovaných se stejnou plánovanou funkcí. Územní plán je tedy koncepční dokument s výraznou možností usměrňovat budoucí výstavbu prostřednictvím udělování práv k výstavbě v rámci plánovaných rozvojových ploch.

Dohodnutá plnění musí odpovídat svým rozsahem přiměřeně okolnostem. Dohoda je nepřípustná, pakliže by jedna smluvní strana na plnění měla stejně nárok.

Německý zákon řeší v souvislosti s novou výstavbou tyto okruhy problémů:

- a)** Reorganizaci území, tj. reparcelace (Bodenordnung)
- b)** Připojení pozemku k veřejné infrastruktuře (Erschliessung)
- c)** Pokrytí nákladů územního rozvoje, Investitionserleichterungs – Wohnbauladgesetz
- d)** Urbanistické rozvojové opatření (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)

Jejich cílem je transparentně urychlit rozhodování o právu k výstavbě při respektování rozhodovací role obce v plánování rozvoje.

## REORGANIZACE ÚZEMÍ – PŘEPARCELOVÁNÍ

Právní podklad: zákon o půdě (Bodenordnung)

Podle zákona lze přistoupit v rozvojových územích i přes nesouhlas vlastníků k reorganizaci území. Ta spočívá v přeparcelaci dotčených pozemků a získání poplatků pro vybudování veřejné infrastruktury pro toto území. V Německu veřejná správa neusiluje o roli obecního developera, dbá spíše na usměrňování soukromých vlastníků k dosažení rozvoje města – zabránění spekulací, blokování výstavby, korekce trhu nemovitostí.

Reorganizace je obsažena v ustanoveních § 45 a 6 § 84 BauGB. Nástroj se může použít pouze v územích předem vymezených v územním plánu.

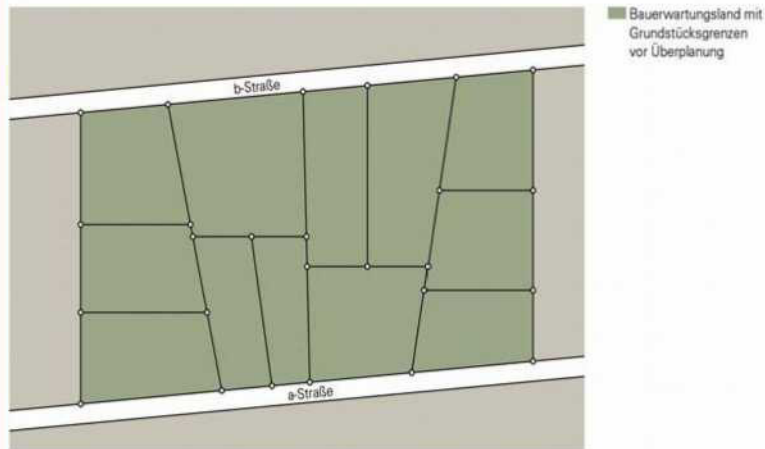
Proces je administrován plánovacím úřadem, přičemž sestává z následujících kroků:

- 1.** Zahájení reorganizace území: vymezení řešeného území, vyhlášení stavební uzávěry zamezující i změně hranic pozemků, zapsání zahájené reorganizace do pozemkového registru.
- 2.** Příprava reorganizace území: sloučení všech pozemků, ohodnocení jejich tržní ceny, vymezení pozemků určených pro umístění veřejné infrastruktury a stanovení podílu pozemků určeného jednotlivým majitelům.
- 3.** Zachycení renty ze zhodnocených pozemků: stanovení navýšené hodnoty pozemků, kterou majitelé pozemků musí vyplatit obci (popř. převést na ni adekvátní část svých pozemků) – získané prostředky jsou určeny na výstavbu potřebné veřejné infrastruktury.
- 4.** Vyhlášení plánu reorganizace území: vydání formálního rozhodnutí, vyřízení případných odvolání vlastníků pozemků.
- 5.** Implementace plánu reorganizace území: zapsání plánu do pozemkového registru, monitoring naplňování plánu.

Reorganizace pozemků přeparcelováním umožňuje vlastníkům lépe majetek zhodnotit a tím posiluje jejich úlohu jako vlastníků. Majitel na konci procesu disponuje pozemkem o hodnotě vyšší nebo stejné, i když výměra a poloha jeho pozemku může být jiná. Toto nepředstavuje zásah do vlastnických práv. V Německu tedy není změna hranic pozemků ani jejich povinný odkup od nesouhlasících majitelů interpretován jako vyvlastnění.

### Schematische Darstellung

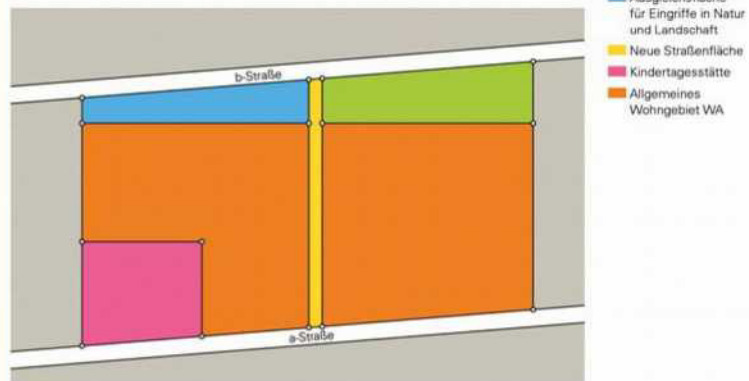
Situation auf einem Areal vor Aufstellung eines Bebauungsplans



	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m <sup>2</sup> )	Euro/m <sup>2</sup> GF	Wert in Mio. Euro
Bauerwartungsland	20.000	100,-	-	-	-	2,0

### Schematische Darstellung

Situation auf einem Areal nach Aufstellung eines Bebauungsplans



	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup> *	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m <sup>2</sup> )	Euro/m <sup>2</sup> GF*	Wert in Mio. Euro
Grünfläche	2.500	100,-	-	-	-	0,25
Ausgleichsfläche	1.000	100,-	-	-	-	0,1
Straßenfläche	1.000	100,-	-	-	-	0,1
Infrastrukturfläche	1.500	100,-	-	-	-	0,15
Allgemeines Wohngebiet	14.000	857,-	1,07	15.000	800,-	12,0
<b>Summe</b>	<b>20.000</b>			<b>15.000</b>		<b>12,6</b>

### Berechnung: Wertminderung geförderter Wohnungsbau

Wohnungsbau	freifinanziert	EOF (Miete)	Eigenwohnraum
Euro/m <sup>2</sup> GF*	800,-	281,20	536,85
Anteil in %	70	20	10
Anteil in m <sup>2</sup> GF	9.450	2.700	1.350
Wertminderung in m <sup>2</sup> GF	-	518,80	263,15
<b>Wertminderung in Euro</b>	<b>-</b>	<b>1.400.760</b>	<b>355.253</b>

\* jeweils erschließungsbeitragsfrei

Obr. 2: Schéma vzniku nového uspořádání území po přeparcelování.  
Zdroj: LHM, 2017

## PŘIPOJENÍ POZEMKU K VEŘEJNÉ INFRASTRUKTUŘE (ERSCHLIESSUNG)

Zajištění přístupu na pozemek je úloha obce. Na zajištění přístupu ovšem není právní nárok.

Podle § 127 stavebního zákona mohou obce vybírat poplatky za připojení pozemku na veřejnou infrastrukturu. Stavebník hradí nejvýše 90 % těchto nákladů, obec minimálně 10 % za první pořízení této veřejné infrastruktury. Náklady budou rozpočítány na napojené pozemky, přičemž lze použít tato doplňující kritéria:

- a) Zastavovací způsob a intenzita využití (Art und Mass der Nutzung)
- b) Velikost pozemku
- c) Šířka pozemku v místě připojení

Klíč pro stanovení výše poplatku zveřejňuje obec vyhláškou.

Z poplatku (může stavět město a stavebník platí nebo obráceně) se hradí ulice, chodníky, veřejná prostranství, to vše včetně pozemků a všechny inženýrské sítě (v Německu je často ve všech společnostech poskytujících média zastoupeno město). Náklady na odstranění znečištění pozemku hradí stavebník.

Poměr 90:10 lze v odůvodněných případech změnit na základě místních podmínek, např. veřejná infrastruktura slouží více účelům, vícero stavebníkům apod.

## POKRYTÍ NÁKLADŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS)

Právní podklad: zákon o pozemcích pro výstavbu bytů (Wohnbaulandgesetz).

## PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Opatření na financování veřejné infrastruktury u soukromých stavebních záměrů vycházejí ze spolkového stavebního zákona. Zde se ve 4. části, v článku § 11 říká, že obec může uzavírat plánovací smlouvy (städtebauliche Verträge).

Plánovací smlouva je jedna a podepisuje se před vydáním stavebního povolení. V zákoně je podmínka, že zasíťování musí být před vydáním stavebního povolení vyřešeno.

V případě sporů o výši příspěvku se lze obrátit na soud. Vždy se musí výše příspěvků odůvodnit výpočtem předpokládaných nákladů a obec musí odchylky odůvodnit.

Předmětem plánovacích smluv je zejména:

1. Příprava nebo provádění plánovacích opatření prostřednictvím smluvního partnera na jeho náklady, k tomu patří též nové uspořádání vlastnictví pozemků (přeparcelace), odstranění ekologických zátěží a ostatní přípravná opatření stejně jako vypracování územně plánovací dokumentace. Odpovědnost obce za územní plánování zůstává tímto nedotčena.
2. Podpora a zajištění cílů, které byly určeny v územně plánovací dokumentaci, zejména po stránce využití pozemků, provádění kompenzací ve smyslu dalších ustanovení zákona, zajištění bytových potřeb skupin obyvatel s nízkými příjmy (Wohnraumversorgungsproblemen) stejně jako zajištění bydlení pro místní obyvatele.
3. Přesunutí nákladů nebo činností, které vzniknou nebo vznikly obci při zajištění rozvoje území a jejichž splnění je předpokladem nebo důsledkem plánovaného stavebního záměru na smluvního partnera. K tomu se řadí i příprava pozemků k předání obci.
4. Výstavba a využití zařízení pro výrobu, uchování a distribuci energií včetně využití obnovitelných zdrojů v souladu s cíli rozvoje území.
5. Požadavek na energetickou účinnost budov.

## PŘÍKLAD MNICHOVA

Tato úprava zákona byla přijata v roce 1993. Jako první ji důsledně uplatnili v Mnichově. Rozpracovaný systém nazvali „sociálně spravedlivé užívání půdy“ (sozialgerechte Bodennutzung, SoBoN). Městská rada schválila první program v roce 1994, od té doby byl několikrát novelizován, poslední úprava je platná od roku 2017 (LHM, 2017).

Program SoBoN je chápán jako partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem (vlastníky pozemků a developery). Veřejný sektor umožňuje zvýšení hodnoty pozemků a soukromý sektor se pak o toto navýšení dělí formou příspěvků na budování veřejné infrastruktury.

Politickým cílem programu je:

□ Poskytnout dostupné bydlení nízko- a středně- příjmovým vrstvám obyvatel jako prostředek prevence odchodů těchto skupin obyvatelstva za hranice města.

## Zusammenstellung der Grundlagen für die SoBoN - Berechnung

Bebauungsplanentwurf Nr. 2222  
Münchner Straße

### 2. Baurecht

#### Künfiges Baurecht

**Summe Geschossfläche 15.000 m<sup>2</sup> GF**

davon	m <sup>2</sup> GF	%-Wohnanteil
Wohngebiet (WA)	15.000	90
Mischgebiet (MI)	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0

**Geförderter Wohnungsbau 4.050**

errechnet sich aus:

Geschossflächenmehrung Wohnen	13.500	davon 30 % gefördert
-------------------------------	--------	-------------------------

#### Anfangsbaurecht

**Summe Geschossfläche 0 m<sup>2</sup> GF**

davon	m <sup>2</sup> GF	%-Wohnanteil
Wohngebiet (WA)	0	0
Mischgebiet (MI)	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0

### 4. Lasten

**Gesamtlasten\* 3,59 Mio. Euro**

davon	Mio. Euro
<b>Flächenabtretungen</b>	<b>0,60</b>
Sonstige Flächen (siehe Nr. 1)	6.000 m <sup>2</sup> 0,60 zum jeweiligen Anfangswert
<b>Herstellung der Erschließung</b>	<b>0,33</b>
Straßenflächen	1.000 m <sup>2</sup> 0,15 über Pauschal- kostenansätze
Grünflächen	2.500 m <sup>2</sup> 0,15 60 Euro/m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	
– im Umgriff	1000 m <sup>2</sup> 0,03 34,70 Euro/m <sup>2</sup>
– Ökokonto	0 m <sup>2</sup> 0,00 24 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Herstellung der sozialen Infrastruktur</b>	<b>0,90</b>
	Ablösung mit Finanzierungs- beitrag von 66,47 Euro je m <sup>2</sup> Geschossflächen- mehrung
<b>Sonstige Kosten</b>	<b>0,00</b>
<b>Wertminderung geförderter Wohnungsbau</b>	<b>1,76</b>

\*Anmerkung: Für den Nachweis der Ursächlichkeit ist jeweils zu prüfen, ob die Einrichtungen bereits vorhanden sind, ob im Vorgriff auf die Planung die Einrichtungen bereits geschaffen wurden oder ob sie in deren Folge zu schaffen sind.

### 1. Flächen

**Bruttobauland 20.000 m<sup>2</sup>**

davon	m <sup>2</sup>	%
Straßenflächen	1.000	5,0
Grünflächen	2.500	12,5
Infrastrukturflächen	1.500	7,5
Ausgleichsflächen	1.000	5,0
Übrige Flächen	0	0
<b>Summe Sonstige Flächen</b>	<b>6.000</b>	<b>30,0</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>14.000 m<sup>2</sup></b>	

### 3. Werte

**Endwert 12,60 Mio. Euro**

davon	Mio. Euro	Euro / m <sup>2</sup> GF	Euro / m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA)	12,00	800	0
Mischgebiet (MI)	0	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0
Sonstige Flächen nach Anfangswert	0,60	0	100
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>12,00 Mio. Euro</b>		
<b>Summe Sonstige Flächen</b>	<b>0,60 Mio. Euro</b>		

**Anfangswert 2,00 Mio. Euro**

davon	Mio. Euro	Euro / m <sup>2</sup> GF	Euro / m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA)	0	0	0
Mischgebiet (MI)	0	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0
Bauerwartungsland	2,00	0	100
Sonstige Flächen	0	0	0

### 5. Bewertung

#### Wertzuwachs

<b>Brutto</b>	<b>10,60 Mio. Euro</b>	
<b>Netto Soll</b>	<b>3,53 Mio. Euro</b>	<b>33%</b>
<b>Netto Ist</b>	<b>7,01 Mio. Euro</b>	<b>66%</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>3,48 Mio. Euro</b>	<b>über Soll</b>

Obr. 3: Výpočet zhodnocení pozemků dle metodiky SoBoN. Zdroj: LHM, 2017

□ Zajistit financování veškeré veřejné infrastruktury, která s novým územním rozvojem souvisí.

Město rozhoduje pouze o B-Plánech, kterým předchází dohoda se stavebníky o využití zvýšené hodnoty pozemku pro veřejně prospěšné účely a o lhůtách realizace výstavby. Soukromý sektor zabezpečuje pořízení B-Plánu a jeho projednání. V případě, že je zhodnocení pozemku nízké tak, že nepokryje všechny závazky, aniž by stavebník přišel o přiměřený zisk, může veřejný sektor převzít předem definovanou poměrnou část nákladů sám.

SoBoN definuje tyto okruhy závazků a nákladů, k jejichž pokrytí se soukromý sektor musí zavázat (LHM, 2017a).

□ Bezplatné předání pozemků městu pro účely veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, pro zajištění veřejných služeb, pro náhrady poskytované podle právních předpisů o ochraně přírody. Pokud z nějakého důvodu není možné bezplatné předání pozemků městu, druhou variantou je poskytnutí finanční částky městu ve výši rovnající se hodnotě těchto pozemků.

□ Náklady výstavby veškeré technické infrastruktury (zasíťování a výstavba komunikací), náklady na poskytnutí zelených ploch – oba druhy nákladů patří mezi tzv. Erschließungsanlagen.

□ Náklady na kompenzační opatření pro ochranu životního prostředí (Ausgleichsmaßnahmen). Tyto náhrady se řídí německým spolkovým zákonem o ochraně přírody a krajiny (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG). Zákon požaduje adekvátní kompenzace při jakýchkoli zásazích do přírody a krajiny, které jsou způsobeny rozvojem území jako důsledek územního plánování (Drixler et al., 2014).

□ Náklady na výstavbu sociální infrastruktury, do které patří výstavba mateřských a základních škol. Pokud smluvní strana sama sociální infrastrukturu nebuduje, SoBoN stanovuje povinný příspěvek na sociální infrastrukturu budovanou městem v úrovni 100 €/m<sup>2</sup> podlahové plochy určené pro bydlení.

□ Náklady na znalecké posudky, náklady na PR související s výstavbou, distribuci informací o výstavbě apod., veškeré honoráře architektů a projektantů podle vyhlášky Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

□ Zřeknutí se jakýchkoli nároků na kompenzaci vyplývající z realizace B-plánu (např. v případě rušení fungujícího průmyslového provozu se vlastník zříká jakýchkoli finančních kompenzací za způsobenou újmu).

□ Vyhrazení 30 % plánované bytové výstavby pro účely podporovaného bydlení. Investor má možnost postavit podporované bydlení sám a využít k tomu měs-



Na obrázku 4 je schéma stanovení participace stavebníka na veřejné infrastruktuře. Čísla jsou orientační pro ilustraci. Počáteční hodnota pozemku před schválením B-Plánu, tj. bez práva stavět, je v prvním sloupci. Ve druhém je znázorněno zhodnocení pozemku po schválení B-Plánu a za předpokladu vybudování veřejné infrastruktury. Třetí sloupec ukazuje rozdělení navýšené hodnoty pozemku mezi veřejný a soukromý sektor, přičemž soukromému sektoru je garantována minimálně třetina tohoto zhodnocení. V příkladu je jeho podíl vyšší (modrá část – 51). Tento podíl by měl stavebníkovi umožnit pokrýt podnikatelská rizika a přinést přiměřený zisk. Pokud by náklady na veřejnou infrastrukturu byly vyšší a nezaručovaly stavebníkovi alespoň jednu třetinu ze zhodnocení, nemusí se zavazovat k úhradě těchto nákladů.

Program SoBoN umožňuje stavebníkům namísto výstavby konkrétních objektů veřejné infrastruktury poskytnout kompenzace městu v hotovosti. Stavebník si dále může sám určit, v které části pozemku budou umístěny požadované funkce a podporované bydlení. Může dokonce podporované bydlení vystavět na jiném pozemku vzdáleném do 1 km od lokality.

## URBANISTICKÉ ROZVOJOVÉ OPATŘENÍ (STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME)

Vlastnictví půdy představuje v Německu významnou hodnotu a požívá mimořádnou právní ochranu z ústavy. Stát nemůže soukromé pozemky bezdůvodně vykoupit, vyvlastnit nebo definitivně rozhodovat o jejich rozvoji. Na druhou stranu má stát u centrálních a pro život města důležitých ploch prostřednictvím stavebního zákona zvláštní nástroj, který mu dává za určitých přesně stanovených podmínek možnost ovlivňovat jejich rozvoj.

Město může vlastníkům pozemků stanovit v území s opatřením cíle rozvoje. Takže může stanovit určitý podíl sociálního bydlení, velikost parku, požadavek na výstavbu nové školy atp. Pokud vlastník s těmito cíli souhlasí, musí svoje pozemky zastavět takovým způsobem, aby jejich vznik umožnil. Žádný záměr změny v území s nimi nesmí být v rozporu.

Pokud dotčení vlastníci prohlásí, že cíle rozvoje svou stavební aktivitou naplní, zahájí s nimi město jednání o uzavření plánovací smlouvy. Ta by se uzavírala mezi městem a vlastníky. Odpovídající smluvní vztah mezi obcí a soukromým vlastníkem se v tomto případě nazývá dohodou o odvrácení ve smyslu § 27 stavebního zákona (Abwendungsvereinbarung). Tato dohoda obsahuje i finanční kompenzace a plnění vůči městu, resp. jiným vlastníkům. Při tomto scénáři se nepracuje pod tlakem a je více času na nalezení řešení.

Pokud by se město s vlastníky na naplnění cílů nedohodlo a dotčení vlastníci se zdráhají nebo odmítnou naplnit cíle rozvoje nebo se zdráhají podepsat plánovací smlouvu, může uplatnit tzv. urbanistické rozvojové opatření (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) dle § 165 stavebního zákona.

Podle tohoto článku může město na základě urbanistického rozvojového opatření soukromé pozemky nuceně vykoupit za úředně stanovenou tržní cenu (amtliche Bodennutzung). Poté město uspořádá území tak, aby mohly být dosaženy stanovené cíle a pozemky napojeny na sítě a komunikace.

Po dokončení změn, které naplnily stanovené cíle rozvoje, si město nemůže tyto pozemky jen tak ponechat a zastavět, nýbrž je musí dle nového uspořádání (např. po přeparcelování) a využití nabídnout k prodeji. Přednostní právo mají původní vlastníci těchto pozemků. Pouze pokud tito nabídku spojenou s povinností je zastavět dle cílů města odmítnou, může obec pozemky prodat za tržní cenu třetí osobě, která se zaváže k výstavbě. I tato osoba se musí smluvně předem zavázat, že pozemky zastaví požadovaným způsobem a využitím.



Obr. 5: Schéma alternativních postupů obce v území s urbanistickým rozvojovým opatřením.

Zdroj: vlastní zpracování dle Hamburg, 2013

## PŘÍPRAVA A PRŮZKUMY

Protože je proces urbanistických rozvojových opatření citlivý a významně se dotýká soukromého vlastnictví osob, je město povinno dle stavebního zákona předtím provést vyhodnocení právního stavu, vést jednání s vlastníky a učinit řadu dílčích rozhodnutí. Tento proces se nazývá „příprava a průzkumy“ (vorbereitende Untersuchungen) a je popsán v § 141 stavebního zákona.

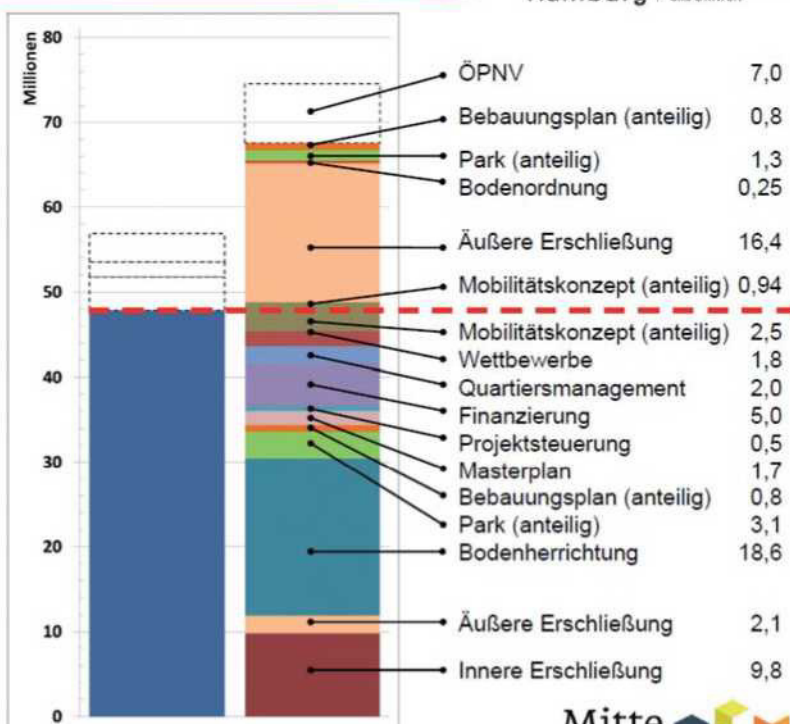
Město musí během tohoto procesu pořídit a vyhodnotit podkladové materiály, které obsahují analýzu právního stavu a doporučení, zda se má k urbanistickému rozvojovému opatření přistoupit nebo ne. Podle stavebního zákona je třeba pro kladný případ splnit řadu kritérií a zaručit, že budou splněny dvě rozhodující podmínky: plochy lze smysluplně rozvíjet a je zřejmé, jaké náklady by tento rozvoj představoval.

### Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt



#### Kostenverteilung und Kostenrisiko:

Grundsatz:  
Kostenrisiko trägt die Vertragspartei, die für die Durchführung der jeweiligen Maßnahme zuständig ist



städttebaulicher Vertrag Mitte Altona – wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen Infozentrum 21.01.2014



Obr. 6 : Princip rozdělení nákladů na veřejnou vybavenost mezi veřejný a soukromý sektor.

Zdroj: Hamburg 2013

## REGULAČNÍ PLÁN

Regulační plán (Bebauungsplan) slouží jako základní nástroj stavební regulace v území. Regulační plány se pořizují na celé území obce a jsou jediným závazným dokumentem pro občany, tj. pro vydávání stavebních povolení. Územní plán (Flächennutzungsplan) je závazný pouze pro veřejnou správu, na jeho základě nelze vydat stavební povolení. V tom tkví zásadní rozdíl oproti českému stavebnímu právu.

Regulační plán obsahuje právně závazná ustanovení o urbanistickém a stavebním uspořádání, určuje stupeň omezení výstavby na pozemku. Regulační plán je hlavním nástrojem pro řízení a koordinaci konkrétních záměrů v území. Je základním podkladem pro další územní opatření, zejména pro posuzování projektu při stavebním povolení. V podstatě poskytuje investorovi základní údaje o podmínkách zástavby (funkce, plochy podlaží, výška, objem atd.), aniž by si je musel ověřovat sám jako např. u nás v územním řízení. Současně ovšem ponechává investorovi mnohem větší prostor pro změny projektu před zahájením stavebního řízení (nejsou složité vazby na další desítky dotčených orgánů).

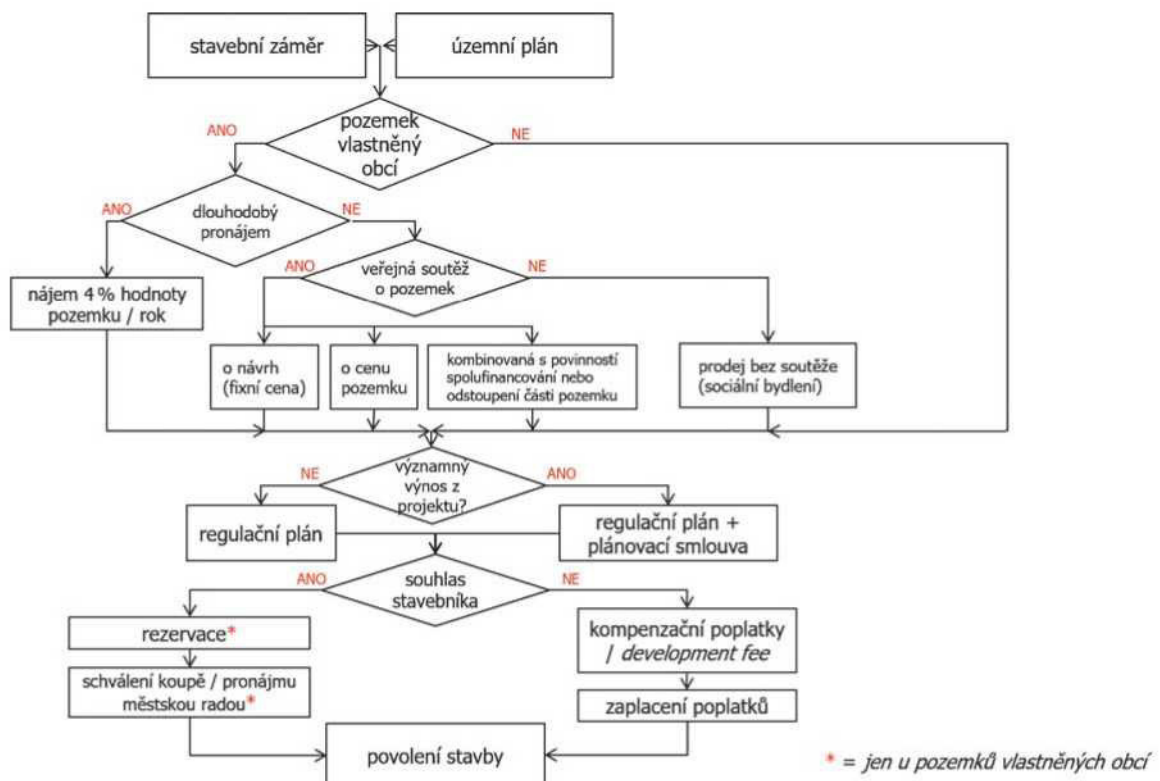
## SOUVISLOST REGULAČNÍHO PLÁNU S „DOHODOU O ODVRÁCENÍ“

Souběžně s pořizováním regulačního plánu jedná město s vlastníky pozemků o dohodě o odvrácení procesu vyhlášením „urbanistického rozvojového opatření“. Regulační plán se může schválit pouze za předpokladu, že tyto dohody jsou podepsány soukromými subjekty a město je odsouhlasilo. Do té doby nelze přijímat žádné žádosti o stavební povolení.



## FINSKO

- Odkaz na zákon stavební zákon MRL 12 a-z 1. 7. 2003
- Princip metody město si jako developer spočítá feasibility a stanoví přiměřený odvod z tzv. „významného výnosu stavebníka“ na veřejné investice nebo použije tabulkové hodnoty dle m<sup>2</sup> podlažní plochy
- Jak počítat benefity 35–50 % z potenciálního zisku stavebníka přes feasibility study případně obci
- Výpočet nebo tabulka výpočet i tabulka
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují) údaje o trhu nemovitostí, expertní posudek
- Příklad dokumentu <https://docplayer.fi/4745241-Kaava-alueenkunnallistekniikan-toteutus.html>



Obr. 7: Schéma nástrojů územního / prostorového plánování ve Finsku ve vztahu k zajištění pozemkového managementu a účasti stavebníků na nákladech veřejných infrastruktur.

Finské územní plánování lze charakterizovat jako systém zaměřený na implementaci územně plánovacích cílů při zachování vysoké efektivity rozhodování. Důležitým prvkem je orientace na ekonomické souvislosti při posuzování projektů. Ve Finsku došlo na počátku století ke změně systému veřejné správy. Ústřední otázkou se stala reforma řízení, deregulace, partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem, používání nových netradičních plánovacích nástrojů. Podle Sairinena (2000) tento posun od „legality“ k „manažerismu“ souvisí s proměnami v rámci výkonu profese urbanisty. Zatímco zpočátku se plánování věnovali především odborníci právníci, dnes se mu věnují lidé s širokým profesním záběrem.

Přijetím zákona o územním plánování v roce 2000 se nastolila nová éra politiky města vůči soukromým stavebníkům. Cílem je orientace na udržitelný rozvoj, posouzení z hlediska vlivu na okolní prostředí, zapojení obyvatel do raných fází přípravy plánů. Každý projekt musí poskytnout příležitosti pro participaci obyvatel.

Ve Finsku se spolupodílení na nákladech veřejné infrastruktury řeší velice různě. Především na rozdíl od většiny zemí Evropy je obec nezřídka vlastníkem přes 50 % pozemků v sídle. Pozemky obvykle neprodává, ale dává je developerům k dispozici na dlouhodobý pronájem. Tím naprosto kontroluje způsob využití a zastavění disponibilních pozemků.

I v případě, že stavebník staví na svém pozemku, má obec silné nástroje k vynucení spolupodílů na veřejných investicích. Obce mohou získat poplatky za infrastrukturu jak v územích stabilizovaných, kde je infrastruktura vybudovaná, tak v územích rozvojových, kde ještě není.

## ROZVOJ ÚZEMÍ, KTERÉ JE VE VLASTNICTVÍ OBCE

Na rozdíl od většiny evropských zemí, obec je ve Finsku většinovým vlastníkem pozemků na území obce. Požaduje se, aby město se svým pozemkovým fondem hospodařilo uvážlivě.

Projekt na obecních pozemcích může být iniciován samotným městem nebo soukromým investorem. V případě, že projekt řídí město, o přípravu a provedení prodeje nebo zajištění pronájmu pozemků se stará oddělení nemovitostí (Real Estate Department). Město pořizuje územní plán a následně regulační plán. Poté se rozhoduje, na kterých pozemcích se bude stavět dříve a na kterých později. Tím se výstavba rovnoměrně rozmisťuje a současně se regulují roční výdaje města na infrastrukturu.

Pozemek může být soukromému subjektu prodán nebo pronajat. Každý rok se prodávají pozemky v hodnotě 50–100 miliónů €, většina pozemků (asi 60%) se ovšem dlouhodobě pronajímá, přičemž roční nájem je stanoven ve výši 4% hodnoty pozemku. Typické ceny pozemků leží v úrovni 1000–1300 €/m<sup>2</sup> podlažní plochy na nich zastavěné, výjimečně až 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Obvykle, když město pozemky prodává, musí být vypsána veřejná soutěž. Ta může být tzv. „o návrh“, nebo „o prodejní cenu“ anebo kombinovaná. V případě soutěže „o návrh“ bývá prodejní cena pevně předem stanovena a soutěží se o kvalitu architektonického řešení, inovativnost nebo ekologickou šetrnost budoucí výstavby. V případě soutěže „o ceny“ rozhoduje buďto nejvyšší cena za pozemek, nebo nejvyšší prodejní cena za 1 m<sup>2</sup> podlažních ploch. V některých kombinovaných soutěžích musí developer poskytnout veřejné prostory nebo spolufinancovat infrastrukturu. Někdy lze prodat obecní pozemky bez soutěže. To bývá často případ pozemků určených pro sociální bydlení, protože bývá málo zájemců.

Zpočátku obdrží vybraný developer rezervaci (obvykle 12–24 měsíců) na přípravu projektu. K podpisu smlouvy nájemní nebo kupní, které musí schválit rada města, dochází teprve v okamžiku vydání stavebního povolení. Vyžaduje-li příprava území změnu územního plánu, ta je pořizována městem a rezervační lhůta se prodlužuje.

Typickým obsahem kupní smlouvy v případě prodeje obecních pozemků je: přesná definice toho, co se předává a komu, kupní cena za právo stavět, lhůty pro úhradu kupní ceny, harmonogram projektu, lhůty pro dokončení, důvody pro odchylky z harmonogramu, záruky, pojištění, popis povoloovacího procesu před vydáním stavebního povolení, ustanovení o dozoru města, sankce, doba platnosti smlouvy a důvody pro její vypovězení. Často se řeší i konkrétní podmínky staveniště, jako např. kontaminace, spodní voda apod. Dále se definují stavební práce, které provádí město (obvykle infrastruktura) a které developer.

## PŘÍKLAD HELSINKY

**Developeři se v Helsinkách hlavně zajímají o projekty bydlení, které nepodléhá regulaci nájmu nebo cen. Těmi se obvykle zahajují projekty, protože bývají atraktivní a přitahují zájem dalších obyvatel. O ostatní formy bydlení nebo o kancelářské projekty bývá menší zájem a město tudíž pozemky poskytuje na základě jednání bez soutěže.**

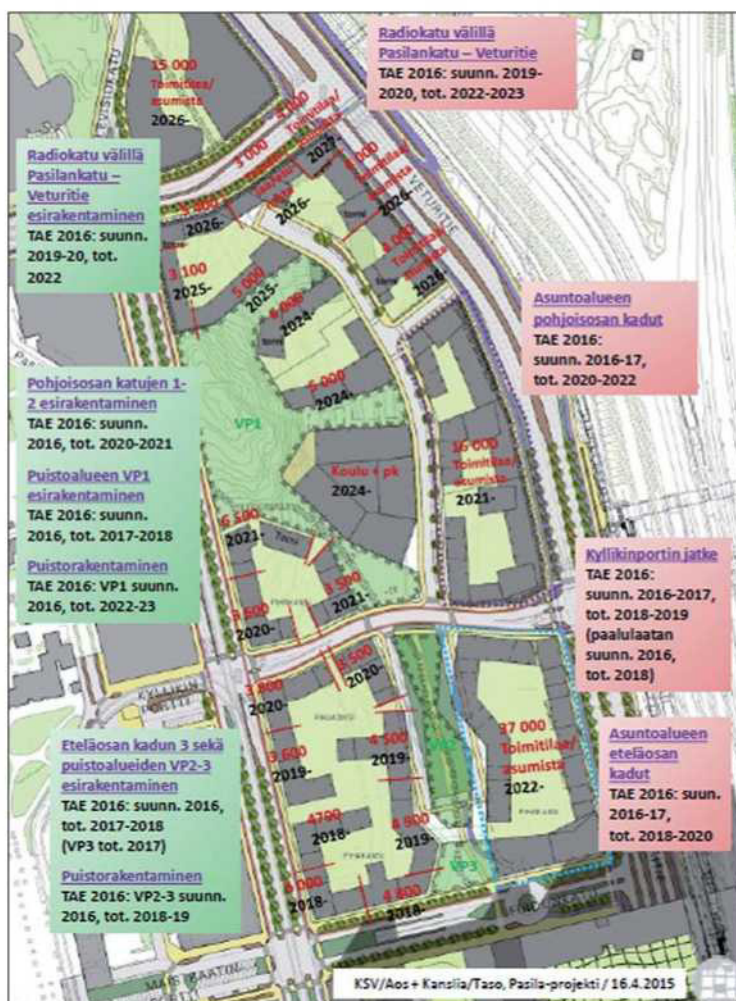
## ROZVOJOVÉ PROJEKTY NA SOUKROMÝCH POZEMCÍCH

Připravuje-li se projekt na soukromém pozemku, zpravidla je nejprve potřeba pořídit nový regulační plán nebo stávající upravit. Plánování pak zvyšuje hodnotu pozemků. Podle zákona MRL 12a z 1. 7. 2003 mají města právo (nikoli povinnost) zatížit vlastníky pozemků poplatkem za zvýšení hodnoty jejich majetku vlivem změny územně plánovací dokumentace. Z těchto zdrojů (plánovací smlouva nebo development fee) financují města náklady na pořizování plánovací dokumentace a hradí budování infrastruktury. Tento proces začíná v momentě, kdy developer osloví město, že potřebuje změnit regulační plán. Paralelně s pořizováním plánu město s vlastníkem vyjednává plánovací smlouvu (např. Helsinky mají zvláštní vyhlášku o plánovací smlouvě, poslední je z roku 2014). Regulační plán nelze bez uzavřené plánovací smlouvy schválit. Developer má obvykle jasnou vizi o využití pozemku, nečíska chce stavět pro konkrétního klienta. Proto bývá doba na projednání obvykle krátká. I když impuls přijde od soukromého investora, je to vždycky město, které určuje územně plánovací podmínky. V optimálním případě trvá pořízení nového regulačního plánu asi 18 měsíců, nečíska 2–3 roky. Město nemůže developerovi garantovat, že regulační plán bude schválen podle jeho představ. Plánovací smlouva je postavena na rovnosti smluvních stran. Smluvními stranami bývají obvykle stavební společnosti, developeři, pojišťovny, investoři, banky, státní instituce, církve, ale i další soukromé firmy nebo fyzické osoby. Smlouvy a jednání zabezpečuje odbor nemovitostí magistrátu ve spolupráci s odborem plánování a odbory infrastruktury.

Typický obsah plánovací smlouvy tvoří: kompenzace obci za výstavbu infrastruktury (vyjma zásobování vodou, odstraňování staré zátěže, omezení hluku), zastavovací podmínky (plochy pro bydlení, doprava v klidu, pěší a cyklistické stezky apod.), řešení infrastruktury, cíle bytové výstavby, formy vlastnictví a financování, harmonogram bytové výstavby.

Zastupitelstvo schvaluje plánovací smlouvu ve stejný okamžik jako regulační plán. Poplatky se musí obvykle uhradit již do 3 měsíců po nabytí platnosti regulačního plánu. Vybrané prostředky jsou příjmem městského rozpočtu.

V zásadě město usiluje o uzavření plánovací smlouvy v případě, kdy developer získává projektem tzv. „významný výnos“, což např. v případě Helsinek je částka nad 700 tis. €. Město může požadovat poplatek ve výši až 50% z částky, která je nad stanovených 700 tis. €. Pokud je změněn platný územní plán, tak je poplatek pouze ve výši 35% z částky nad uvedených 700 tis. €. Jedná-li se o bytový projekt na nově vymezeném území, poplatky jsou nižší (35%) a výnos developera osvobozený od poplatku může být vyšší (1 mil. €).



Obr. 8: Rozdělení developerského projektu na etapy s různou mírou zpoplatnění za veřejnou infrastrukturu.

Zdroj: přednáška Tiina Pumalainen, Jeseník 2015

Od roku 1990 bylo např. v Helsinkách uzavřeno přes 200 plánovacích smluv, tj. ročně asi 10–15, přičemž výnos byl přibližně 10–15 mil. € ročně. Plnění probíhá buďto peněžní formou anebo převodem pozemků na město v ekvivalentní hodnotě.

Pakliže jednání mezi městem a soukromým stavebníkem nevedou ke shodě o podmínkách smlouvy, má město možnost uplatnit tzv. poplatek za rozvoj území (development fee).

V takovém případě majetková komise města podá návrh zastupitelstvu o výši poplatku. Ještě předtím, než obec schválí regulační plán a než schválí výši kompenzací, musí místní autorizovaný odhadce provést jejich návrh a předat jej k vyjádření vlastníkům dotčených pozemků. Ti mohou uplatnit svoje námítky a připomínky do 30 dnů od jeho doručení. Obec musí poplatky vybrat co nejdříve po vydání stavebního povolení (tzn. před zahájením stavby). Obec oznámí výši poplatku a případných úroků ve zvláštní vyhlášce. Obec se ve schválené vyhlášce může odlišovat od stanoviska odhadce pouze ve výjimečných případech zdůvodněných nárůstem ceny nemovitostí. Vlastníci dotčených pozemků a jejich nástupci či budoucí kupci jsou povinni odvést poplatek za rozvoj území.

Město ovšem dává vždy přednost plánovací smlouvě před určením poplatku za rozvoj území.

Poplatky jsou odstupňovány podle funkčního využití. Největší jsou pro kanceláře, nejmenší pro bydlení. Např. za hotel se platí poplatek 500–600 €/m<sup>2</sup>, za bydlení až 1000 €/m<sup>2</sup> podlahové plochy, za kanceláře až 1 500 €/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Město se při vyjednávání o výši poplatku vždy orientuje dle nejnovějších transakcí v okolí plánované výstavby.

Poplatek za rozvoj území je splatný do 3 měsíců po vydání stavebního povolení. To pro investora představuje velké finanční břemeno. Město je vlastníkem nebo akcionářem všech správců sítí, takže na druhou stranu za tento poplatek garantuje výstavbu kompletní infrastruktury. V jedné smlouvě je tedy vyřešeno všechno.

Výše poplatku se odvíjí od předpokládaných nákladů na veřejnou infrastrukturu. V zákoně (článek 91d) se definuje, co všechno zahrnují náklady vyvolané v souvislosti s novou výstavbou. Jedná se o náklady na pořízení pozemků, výstavbu veřejné infrastruktury, která bude sloužit dotčenému území, včetně komunikací, parků a dalších veřejných prostranství, a to jak v řešeném území, tak mimo něj, pokud i tam podstatně slouží řešenému území. Stejně tak se zahrnují náklady za případnou dekontaminaci pozemků, budování protihlukových opatření apod.

Do nákladů se započítávají nejen ty, které se vynaloží k realizaci opatření dle plánu, ale i ty, které byly již vynaloženy před přijetím plánu, ale účelu stanovenému v plánu slouží. Náklady musí být přiměřené řešenému území.

Jsou-li náklady zjištěny a kompenzace na obci shromážděny, má obec povinnost infrastrukturu vybudovat do 10 let od doby schválení plánu. Článek 91e uvádí, že v případě schváleného regulačního plánu na území, ve kterém již byla opatření provedena nebo významně pokročila a přínos vyplývající z plánu je zjevný, stanoví se výše kompenzací z odhadu skutečných nákladů na pořízení této infrastruktury. Pokud stavebníci již platili kompenzační poplatek předtím, bude jim případný rozdíl započítán. Poplatek za rozvoj území nesmí překročit 60 % navýšení ceny pozemku, který je zastavěn dle schváleného regulačního plánu.

Obecní zastupitelstvo smí stanovit nižší výši kompenzačního poplatku v zastavěné části obce nebo na nových rozvojových plochách. Rozhodnutí o stanovení kompenzačního poplatku provádí místní správa a musí být přijato co nejdříve od schválení regulačního plánu. Rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění. Kompenzace mohou být vyžadovány pouze v případě, že detailní plán obsahuje dohodu o parcelaci.

Kompenzace je stanovena pro každý pozemek zvlášť. Je-li stavebníkem bloku jeden subjekt, pak se poplatek stanovuje za celý blok bez ohledu na případnou pozdější

parcelaci. Na částku stanovené kompenzace se vztahuje 2% úroková míra, která se počítá 2 roky od schválení regulačního plánu a s ním související kompenzace. Úroky se neplatí v případě stavební uzávěry.

V případě dílčího navýšení práva výstavby se kompenzace uplatňují v alikvotní výši. Je-li stavebník v prodlení s platbou poplatku za rozvoj území, je daňový správce oprávněn dlužnou částku zajistit bez rozhodnutí soudu. Obec může se stavebníkem dohodnout, že poplatek bude poskytnut formou převodu nemovitostí (pozemku) nebo jiných aktiv. Na žádost stavebníka lze poplatek uhradit i před vydáním stavebního povolení.

Je-li regulační plán v platnosti alespoň dva roky a stavebník doposud postavil méně než polovinu povoleného objemu schváleného ve stavebním povolení, anebo se odchýlil od schváleného regulačního plánu, může obec vystavit upomínku. Pakliže se ani po dalších třech letech situace nezmění, může obec bez dalšího pozemky vyvlastnit. Toto opatření nemůže být použito v případě stavební uzávěry. Upomínka se zveřejňuje a zapisuje jako věcné břemeno, takže její platnost přechází s nabytím na nového vlastníka pozemku.

V případě, že město schválí funkční zónu na soukromém pozemku, který nebyl doposud stavební, musí tito strpět bezúplatný převod všech zde navržených veřejných prostranství na obec, přičemž platí, že velikost těchto veřejných prostor nesmí překročit 50% výměry soukromého pozemku. Dojde-li např. k změně (navýšení) využití pozemku již stavebního, veřejné plochy nesmí překročit 35% výměry soukromého pozemku. Současně platí, že výměry veřejných prostor nemají být vyšší než výměra podlažních ploch soukromých budov.

Developeři často neplatí poplatek v hotovosti, ale dohodnou se na převedení částí pozemků v alikvotní tržní hodnotě městu. Město pak tyto pozemky dále prodává dalším zájemcům. Město vždy chce vlastnit ucelené části pozemků, které lze dále zhodnotit, takže v řadě případů potřebné části pozemků od developeřů dokupuje.

Obce cíleně uplatňují tzv. politiku odpovědného bydlení. Jejím smyslem je vytvářet pestrou nabídku bytů a udržet jejich určitý podíl v nižších cenových hladinách. V každé oblasti tvoří 20% sociální bydlení, 40% bytů staví developeři a pronajímají je za tržní nájem nebo je prodávají a 40% je tzv. Hitas, tj. bydlení v soukromém vlastnictví s regulovanou cenou nájmu, které jsou zamýšleny pro studenty a mladé rodiny.

Odkazy:

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)

[en.uuttahelsinkia.fi](http://en.uuttahelsinkia.fi)

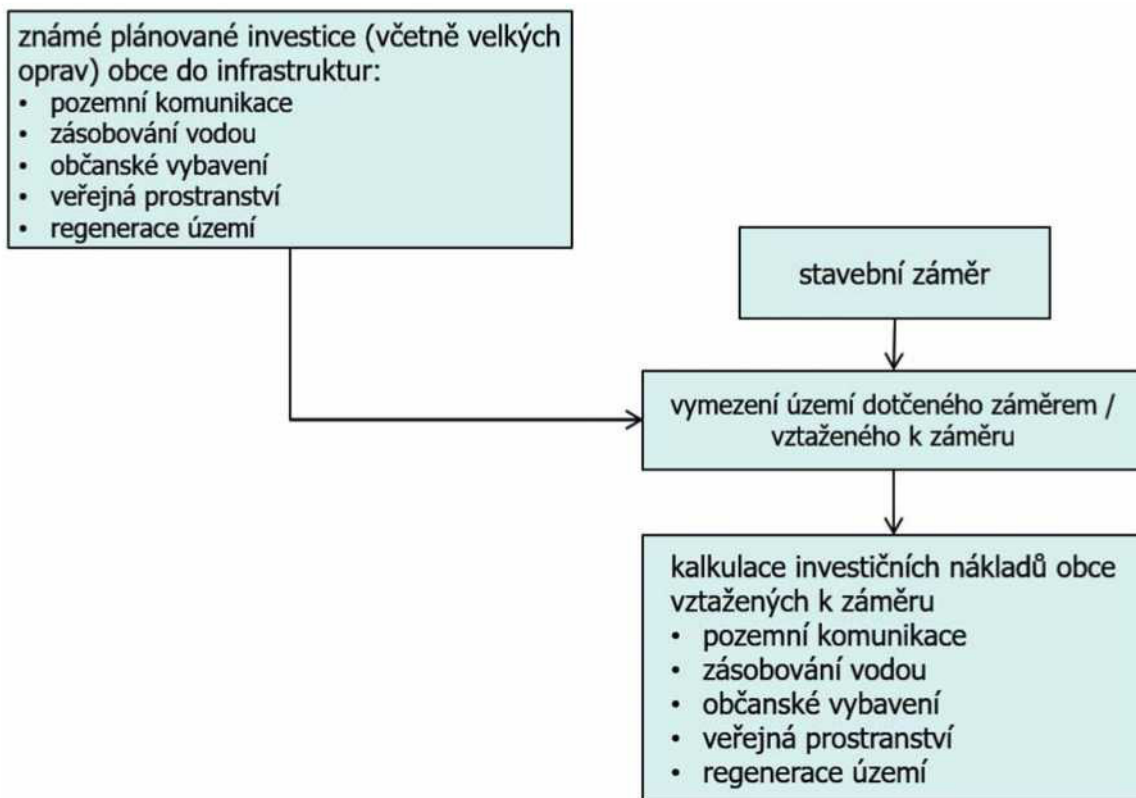
# ZEMĚ S ARBITRÁRNÍM STANOVENÍM POPLATKŮ ODVOZENÝM Z NÁKLADŮ OBCE NA INFRASTRUKTURY



- Odkaz na zákon § 48 a § 49 Planning and Development Act, 2000
- Princip metody město na základě plánu investic na veřejnou infrastrukturu stanoví rozsah dotčeného území a stavby v tomto okruhu zatíží jednotkovým poplatkem pro každou veřejnou investici zvlášť
- Jak počítat benefity přiřazení podílu veřejné investice vůči konkrétnímu projektu v konkrétním území
- Výpočet nebo tabulka mapa a tabulkové poplatky za 1 m<sup>2</sup> HPP
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují) investiční plán obce a mapy
- Příklad smlouvy <https://laois.ie/departments/planning/development-contribution-scheme/>

Irské územní plánování vychází z tradice plánování anglického. V roce 2000 se změnou stavebního zákona (§ 48 Planning and Development Act) otevřela možnost úřadům územního plánování stanovit v rámci stavebního řízení podmínky pro stavebníky, jejichž cílem je výběr příspěvků na veřejnou infrastrukturu a vybavenost, ze které má soukromý projekt užitek. Může se jednat o infrastrukturu stávající, ve výstavbě nebo plánovanou.

Za tím účelem obec schvaluje předpis (development contribution scheme), který klasifikuje příspěvky s ohledem na různé typy veřejné infrastruktury a vybavenosti.



Obr. 9: Schéma nástrojů pro stanovení účasti stavebníků na nákladech veřejných infrastruktur v Irsku.

Obec stanovuje výši příspěvků na základě každoročně aktualizovaných údajů o nákladech na výstavbu infrastruktury a vybavenosti.

Obec může v odůvodněných případech výši příspěvků snížit nebo úplně odpustit, je-li toto rozhodnutí v souladu se zásadami obsaženými v předpise.

Do nákladů obce na veřejnou infrastrukturu se započítává:

- a) Výkup pozemků pro zařízení veřejné infrastruktury
- b) Výstavba veřejných prostranství, rekreačních ploch a občanské vybavenosti obce
- c) Výstavba komunikací, parkovišť, kanalizace, čistíren odpadních vod, vodovodů, protipovodňových opatření
- d) Budování vyhrazených jízdních pruhů pro městskou hromadnou dopravu, cyklisty a pěší, P+R parkovišť a dalších zařízení pro dopravu
- e) Rekonstrukce veřejné infrastruktury a vybavenosti
- f) Vybudování vybrané telekomunikační infrastruktury
- g) Poskytnutí pozemků pro školy

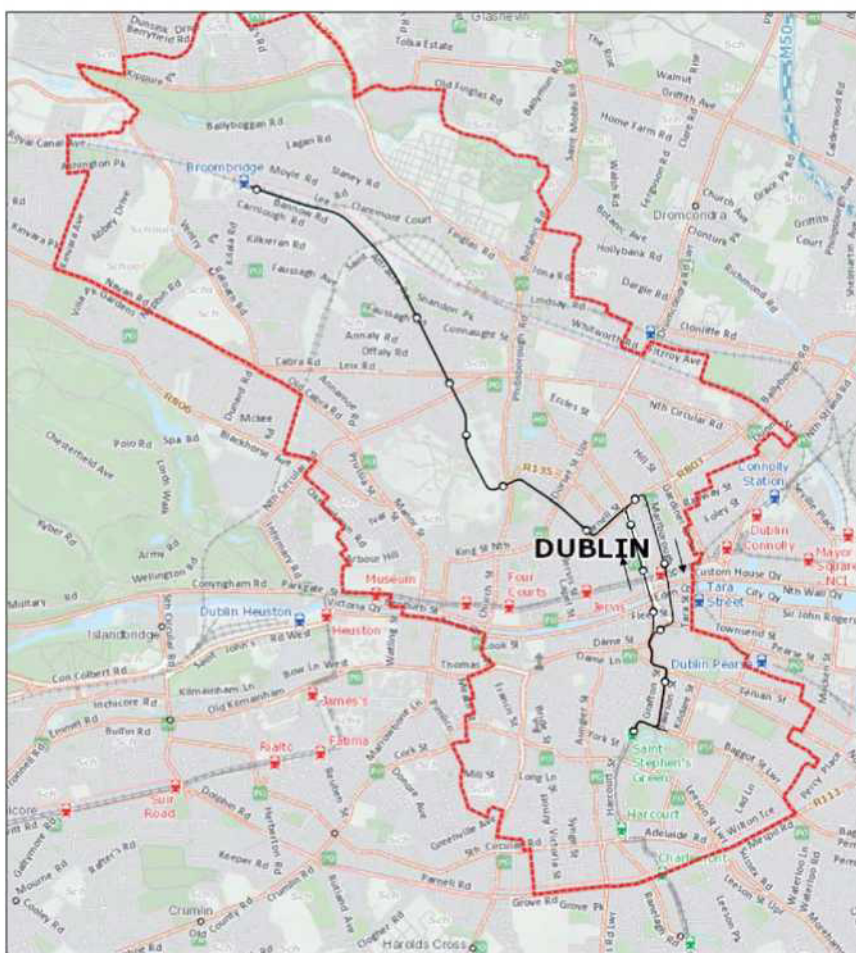
## PŘÍKLAD DUBLIN

Jako příklad lze zmínit praxi v hlavním městě Dublinu. Zastupitelstvo schválilo předpis na období 2016–2020, ve kterém rozčlenilo příspěvky do pěti kategorií:

- a) silnice,
- b) hospodaření s vodou,
- c) občanská vybavenost obce,
- d) parky a veřejná prostranství,
- e) regenerace území.

Na toto období provedlo odborný odhad nárůstu ploch v oblasti bydlení, kanceláří a komerčních prostor. Tyto budoucí výměry stanovilo jako základ pro rozpočítání poplatků.

Pro stanovení výše poplatků dále zohlednilo oprávněné náklady soukromých projektů, odhad plánované výstavby a úroveň již existujících poplatků. Současně zohlednilo aktuální situaci na trhu nemovitostí.



Obr. 10: Mapa udává území dotčené výběrem poplatku za vybudování nové linky tramvaje. Zdroj: Development Contribution Scheme, Dublin, 2016

**TABLE A: COSTS INCLUDED IN SCHEME**

Costs attributable in the lifetime of the scheme to the classes of infrastructure and facilities:-

	<b>Eligible Costs</b>	<b>% Contributions Allocated</b>	<b>Contributions Allocated</b>
Class 1: Roads infrastructure & facilities	€68.0m	30.24%	€41.8m
Class 2: Drainage (surface water) infrastructure & facilities	€32.90m	14.61%	€20.2m
Class 3: Parks & open space facilities & amenities	€26.7m	11.89%	€16.4m
Class 4: Community facilities & amenities	€38.6m	17.16%	€23.7m
Class 5: Urban regeneration facilities & amenities	€58.8m	26.10%	€36.0m
<b>Total costs included in Scheme</b>	<b>€225m</b>	<b>100%</b>	<b>€138.2m</b>

**TABLE B – PROJECTED DEVELOPMENT**

Units of projected residential development and projected industrial/commercial development (in the years to 2020):-

<b>Residential</b>	<b>Industrial/Commercial</b>
15,000 units* (1,275,000 sqm)	400,000 sqm

\*excludes social housing

Tab. 1: Výčet veřejných investic v jednotlivých kategoriích a jejich alokace v procentech na vymezené území.

Zdroj: Development Contribution Scheme, Dublin, 2016

Tabulka 1A obsahuje souhrn veškerých plánovaných nákladů na veřejnou infrastrukturu zahrnutou do předpisu v období jeho platnosti, členěných do tříd:

1 – dopravní investice,

2 – odvodnění,

3 – parky a veřejná prostranství,

4 – občanské vybavení,

5 – regenerace města, a požadovaný podíl spoluúčasti soukromých investorů.

Tabulka 1B poskytuje údaje o předpokládaném objemu rezidenčních a nerezidenčních (výrobních a komerčních) investic po sledované období (2016–2020).

Předpis obsahuje soupis těchto projektů a jejich rozpočet.

Class of Public Infrastructural Development	€ per square metre of Residential Development	€ per square metre of Industrial/ Commercial class of Development
Class 1: Roads infrastructure & facilities	26.13	21.19
Class 2: Drainage (surface water/flooding) infrastructure & facilities	12.62	10.24
Class 3: Community facilities & amenities	10.27	8.33
Class 4: Parks and open space facilities	14.83	12.02
Class 5: Urban regeneration facilities & amenities	22.55	18.28
<b>Total of Contributions Payable</b>	<b>€86.40</b>	<b>€70.06</b>

Tab. 2: Příklad stanovení výše poplatků za 1m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy za novou výstavbu ve vymezeném území.

Zdroj: Development Contribution Scheme, Dublin, 2016

Tabulka 2 ukazuje výši poplatků v předpisu na období 2016–2020 s tím, že konkrétní údaje v € platí pro rok 2016 a 2017. Výše poplatků může být poté indexována po zvážení situace na trhu nemovitostí. Poplatky se vybírají za hrubou podlažní plochu projektu.

V případě, se v rámci projektu nevytvoří dostatečné veřejné plochy dle požadavků územního plánu, např. pro nedostatek místa, může obec vyžadovat dodatečný poplatek na vybudování kompenzačních opatření, např. revitalizaci okolních veřejných prostranství nebo parků.

Poplatky jsou splatné před zahájením výstavby a jejich úhradu lze vymáhat soudně, nedojde-li k platbě ve stanoveném termínu.

Předpis obsahuje výčet druhů staveb, pro které mají být poplatky odpuštěny (sociální bydlení, školy, sociální služby apod.). Dále obsahuje výčet staveb, u kterých lze poplatek snížit (revitalizace území, památkově chráněné budovy, parkoviště, dočasné stavby apod.).



## RAKOUSKO

- Odkaz na zákon zemske zákony o územním / prostorovém plánování
- Princip metody výběr poplatků na základě vyhlášky obce, bezúplatné poskytnutí pozemku pro veřejné účely
- Jak počítat benefity na základě rozpočítání nákladů na provoz infrastruktury
- Výpočet nebo tabulka tabulka schválená zastupitelstvem
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují) náklady na pořízení infrastruktury a její provoz

V Rakousku je územní plánování ponecháno v kompetenci spolkových zemí. Každá má jiné zákony, které se navzájem velice odlišují. Požadavky na stavebníky z pohledu jejich podílů na veřejné vybavenosti se proto různí. V každé spolkové zemi platí zákon o prostorovém plánování (Raumordnungsgesetz) a stavební řád (Bauordnung). V zákoně je definován mj. režim uzavírání smluv v prostorovém plánování (Vertragsraumordnung).

### POPLATEK ZA PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

Obce mají zákonnou možnost stanovit poplatky za připojení stavebního pozemku na veřejnou infrastrukturu (Anschliessungskosten). Ty jsou definovány ve stavebním řádu (Bauordnung) a určení konkrétní výše poplatků je v kompetenci obce.

Obce mají vytvořen a zastupitelstvem schválen formulář s tabulkovými hodnotami, na kterém se dle předem daných kritérií vypočítá přesná výše poplatku. Poplatek tedy není bezprostředně ovlivněn tím, které sítě na daném místě jsou nebo chybí, ale je rozpočítán rovnoměrně na celé území obce. Platí se tedy stejně, bez ohledu na to, zda jsou sítě k dispozici, nebo jestli obec musí sítě nákladněji vybudovat. Vysoké náklady ve druhém případě jsou vlastně kompenzovány lépe napojenými lokalitami.

Veřejná infrastruktura zahrnuje ulice, chodníky, veřejné osvětlení. Poplatek činí dle tabulek cca 50–60 €/m<sup>2</sup> pozemku. Kanalizace, voda, plyn a elektřina jsou dodávány soukromými společnostmi, poplatky se na ně nevztahují a stavebníci si uzavírají smlouvy o připojení individuálně jako u nás.

Příklad výpočtu poplatku za připojení v obci Kundl:

Poplatek za připojení na infrastrukturu za rodinný dům:

1. Poplatek ze stavebního pozemku: pozemek v  $m^2$  x koeficient připojení (Erschließungskostenfaktor) x 150 % =  $600 m^2 \times € 1,68 \times 150 \% = € 1.512,-$

2. Poplatek ze stavebního objemu: stavební objem v  $m^3$  x Koeficient připojení (Erschließungskostenfaktor) x 70 % =  $1000 m^3 \times € 1,68 \times 70 \% = € 1.176,-$

**celkem € 2.688,-**

Tab. 3: Příklad výpočtu poplatku za připojení.

Zdroj: [www.dolomitenstadt.at](http://www.dolomitenstadt.at), 2010

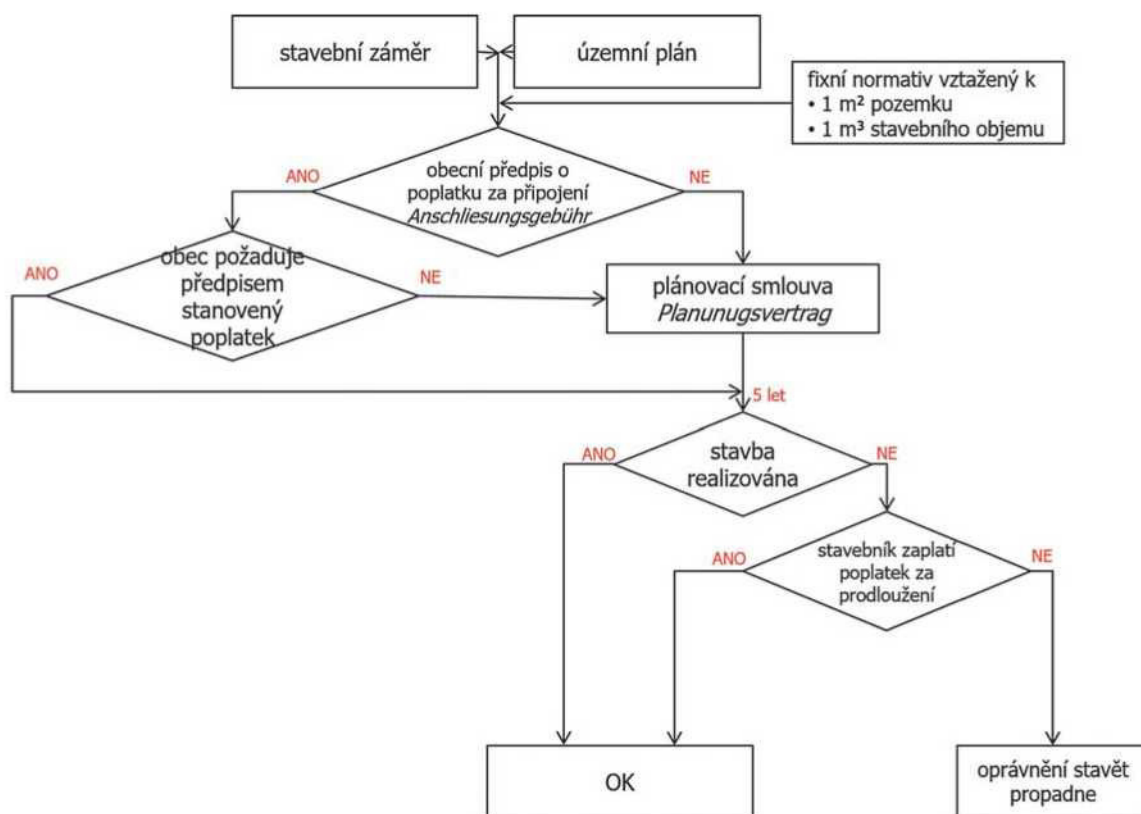
Spolkové země s převahou malých měst mnohem více komunikují s veřejností a rozhodnutí v území jsou obyvateli lépe přijímána. Je zde obecně shoda o tom, že soukromí stavebníci musí přispívat přímo na rozvoj infrastruktury obce.

## ZÍSKÁNÍ PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST ODDĚLENÍM ZE SOUKROMÝCH POZEMKŮ

V některých spolkových zemích má obec právo na bezplatný převod části soukromých pozemků, které jsou potřeba pro zřízení veřejného prostoru. Jsou to především plochy určené pro zřízení komunikací, parků, ale též škol, případně další veřejné infrastruktury. Obvykle se jedná o 10–15% soukromých ploch (v Tyrolsku až 70% z důvodů nedostatku ploch a tlaku turistického ruchu).

V právu odnímání pozemků existují případy:

- a) pozemek je již stavební – obec jej nemůže získat zdarma
- b) pozemek je již stavební, ale je navýšena intenzita jeho využití – obec může získat potřebnou část pozemku
- c) pozemek není stavební, bude nově schválen jako stavební – obec si oddělí potřebnou část pozemku



Obr. 11: Schéma získávání prostředků pro realizaci veřejné infrastruktury obcí v Rakousku.

Pakliže obec pozemek takto získá, má povinnost realizovat potřebnou výstavbu veřejné infrastruktury za předem daných podmínek, např. při zaplnění soukromých ploch z 50 % apod.

U velkých projektů se obvykle vytvoří odborná pracovní skupina, kterou ustavuje městský úřad, která se soukromými subjekty 2–3 roky dojednává způsob využití nových lokalit nebo přestavby stávajících. Výsledkem je dohoda o parcelaci, která obsahuje vymezení ploch, které budou převedeny bezúplatně na obec k zajištění veřejného zájmu.

Zákon stanoví, že se v územním plánu vymezí plochy pro zřizovatele nebo poskytovatele (pomocí tzv. oprávnění) zařízení veřejné infrastruktury (např. školy<sup>1</sup>, domovy

<sup>1</sup> Výstavbu a provozování škol mateřských a základních platí obec. Všeobecně se má za to, že jejich výstavba je v kompetenci obce. Přímé spolufinancování školských nebo zdravotnických zařízení soukromým sektorem se neděje (výjimka škola Wienerberg ve Vídni).

Výstavba škol je v Rakousku financována ze složených zdrojů:  
 40 % bezúročná půjčka od spolkové země obci  
 20 % přímá dotace od spolkové země  
 40 % vlastní zdroje obce

seniorů, zařízení na likvidaci odpadů apod. (pozn. rakouský územní plán má méně podrobnou legendu než náš) formou tzv. vyhrazené plochy (Vorbehaltfläche). Jakmile je územní plán schválen obcí, mají investoři veřejné infrastruktury lhůtu pěti let na to, aby pozemky získali do svého vlastnictví nebo si k nim zajistili užívací práva. Pakliže se se soukromými vlastníky nedohodnou na výkupu nebo jsou jimi odmítnuti, mohou obci podat žádost na vyvlastnění. Obec má pak 2 měsíce na rozhodnutí. Je-li oprávněným sama obec, rozhoduje zemská vláda. Náhrada za vyvlastnění je v tržní výši k okamžiku před tím, než byla plocha zablokována jako tzv. vyhrazená plocha.

Jestliže ve lhůtě pěti let oprávnění, tj. většinou veřejný sektor, nepožádají o pozemky anebo je vyvlastnění zamítnuto, může vlastník požádat o vymazání rezervní plochy z územně plánovací dokumentace s tím, že ta již nesmí být opakovaně do ní zanesena.

Vyvlastnění je nepřípustné, jestliže důvody pro něj jsou nad rámec účelu vyvlastnění anebo jestliže oprávněný vlastní nebo má práva k jiným pozemkům, na kterých může účel uspokojit.

Proces vyvlastňovacího řízení je veden v katastru jako plomba.

Zákon připouští ovšem ještě možnost vrácení se k původnímu stavu vlastnictví, a to v případě, že se za 10 let od převodu pozemku na oprávněného na pozemku nic nepostavilo. Pak může původní vlastník získat pozemek zpět a případně žalovat o náhradu škody.

Dle § 16a zákona (befristetes Bauland) může obec na některých nově zónovaných územích stanovit a graficky vyznačit v územním plánu povinnost vlastníků stavebních pozemků pozemky do pěti let využít, jinak obec může ve lhůtě jednoho roku změnit funkční využití a nárok na stavební zónu může propadnout bez náhrady anebo musí vlastníci zaplatit tzv. „prodlužovací“ poplatek.

Právo obcí časově vymezit lhůtu pro zastavění pozemku má za cíl omezit takové chování vlastníků, kteří nehodlají v dohledné době stavět nebo nehodlají stavět vůbec. Od opatření si zemské vlády slibují rozhýbání trhu s pozemky, protože obecně je v Rakousku velké množství ploch vymezeno k zastavění, ale po mnoho let se na nich žádná výstavba neodehrává. Obce to mohou cílenou politikou změnit. Předpokládá se, že finanční tlak na vlastníky pozemků sníží požadavky na další vymezování nových ploch k zastavění.

## PLÁNOVACÍ SMLOUVA S ČASOVÝM OMEZENÍM

K nejdůležitějším novým nástrojům prostorového plánování patří možnost uzavírat plánovací smlouvy a vymezovat plochy s časovou lhůtou pro výstavbu (befristetes Bauland). Možnost obcí uzavírat smlouvy se stavebníky se považuje za důležitý prvek, který bude významně ovlivňovat další podobu jejich rozvoje. Smyslem plánovacích smluv je vytvořit zdroje pro budování nové infrastruktury v oblasti školství, zdravotnictví, rekreačních zařízení, dopravních komunikací a zařízení pro zásobování médií.

Plánovací smlouvy definují oboustranně povinnosti smluvních stran k transparentnímu budování infrastruktury a jsou klíčovým nástrojem především u velkých rozvojových projektů. Řada odborníků prosazuje tento v Rakousku zatím ne moc rozšířený princip s tím, že by se jeho přispěním mohla dosáhnout větší závaznost územních plánů. Jde mj. i o to, že smlouva zavazuje i při případném prodeji pozemku jinému vlastníkovi.

Tím, že obec schválí v územním plánu nové plochy pro zastavění (nové stavební pozemky), může požadovat po vlastníkovi pozemků uzavření plánovacích smluv, ve kterých jej zaváže k určitým plněním. Je to zejména:

- a) závazek stavebníka, že pozemky v určité lhůtě zastaví
- b) souhlas stavebníka, že zajistí určené funkce nebo připustí jejich realizaci
- c) závazek, že provede opatření k vylepšení kvality prostředí (např. protihluková opatření, budování infrastruktury apod.)

## PŘÍKLAD VÍDNĚ

**Ve Vídni byla zahájena diskuze o změně stavebního zákona v tom smyslu, že vlastníci pozemků, pakliže jim bude povolena vyšší míra využití pozemků než ve stávajícím plánu, budou odvádět poplatek. Tento systém je inspirován německým příkladem z Mnichova (sozialgerechte Bodennutzung).**

# ZEMĚ S VÝPOČTEM SPOLUÚČASTI DLE DLOUHODOBÉHO SLEDOVÁNÍ



## NIZOZEMSKO

- Odkaz na zákon stavební zákon 6.12, Lid 1 WRO, čl. o finanční proveditelnosti územního (feasibility) plánu
- Princip metody výpočet poplatku nebo plánovací smlouva (dohoda)
- Jak počítat benefity dle metodiky ze zákona
- Výpočet nebo tabulka Metodika – finanční plán rozvoje území (Exploitatieplan)
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují) náklady na infrastrukturu
- Příklad smlouvy <https://docplayer.nl/22483110-Anterieure-overeenkomst.html>

Nizozemci považují půdu z historických důvodů, kdy se významná část půdy získávala odvodňováním, za zdroj, nikoli za přírodní bohatství, které je třeba úzkostlivě chránit. Města a obce se převážně chovají jako aktivní hráči na trhu nemovitostí a aktivně se zúčastňují rozvoje území – připravují plány, skupují půdu, zasítují ji a prodají. Jsou v tom v západní Evropě spíše ojedinelí, ale podobně se chovají skandinávské země.

Plánování se řídí zákonem o prostorovém plánování z roku 2008 (Besluit op de ruimtelijke ordening, WRO). Obce pořizují nezávazné vize (structuurvise), období strategických plánů, a územní plány (structuurplan). Územní plány jsou právně závazné pro stavebníky (na rozdíl od Německa, kde jsou územní plány závazné pouze pro správu a samosprávu). Pokud vlastníkoví územní plán umožňuje stavět, nemohou orgány správy toto právo odepřít.

Obce mohou požadovat podrobnější plán (uitwerkingsplan) obdobný regulačnímu plánu. V tom případě obvykle mají územní plán méně podrobný, rámcový.

Obce mohou do územního plánu podle právní úpravy z roku 2008 vložit podmínky, které nesouvisejí s prostorovým uspořádáním, jako např. požadavky na sociální bydlení, nájemní bydlení, typy obchodní vybavenosti apod. Předtím se územní plánování zaměřovalo především na prostorové aspekty využití území. Detailnější funkční využití (sociální bydlení, veřejná vybavenost, typ obchodní vybavenosti) ovlivnit přímo nemohly. V neposlední řadě se obce takto také snaží co nejvíce vytěžit ze své pravomoci rozhodovat o změnách způsobu využití pozemků. Navíc jim zákon přisoudil v Evropě nadstandardní nástroje na vyvlastňování pozemků (např. čl. 77 říká, že je možné vyvlastnit „v zájmu územního plánování a rozvoje bydlení“). Vyvlastnit jde pozemek od vlastníka, který sám není schopen uskutečnit výstavbu na vlastním pozemku (v Nizozemsku jsou to ti, kteří aktivně nepodnikají ve výstavbě). Jedině developerské společnosti tedy vyvlastnit nejde. Obce mají ještě možnost v územním plánu vymezit území s uvalením předkupního práva ve svůj prospěch. V této kombinaci silných nástrojů proto vlastníci pozemků raději nečekají na soudní spor a s obcí se na odprodeji dohodnou. V rozvojových územích obec odškodňuje při výkupech vlastníky pozemků v jednotné sazbě bez ohledu na to, zda na konkrétním pozemku bude park nebo obytná zóna.

Obce využívají v zásadě dvě cesty, jak získat prostředky na budování veřejné infrastruktury: nejčastěji prostřednictvím svého aktivního zapojení do trhu nemovitostí (aktivní politika územního rozvoje) nebo formou výběru příspěvků na infrastrukturu a to buďto na základě finančního plánu rozvoje území (od roku 2017 povinná součást projektu) či na základě plánovací smlouvy (obojí tzv. pasivní politiky územního rozvoje).

## **AKTIVNÍ POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Nizozemské obce dávají přednost aktivnímu zapojení se do trhu s pozemky, spočívající v tom, že obec získá rozvojové plochy do svého vlastnictví a jejich parcelaci a jejich vybavení infrastrukturami je odprodává. Tímto způsobem eliminují neochotu vlastníků půdy poskytnout pozemky k výstavbě nebo neschopnost většího množství vlastníků se dohodnout na společném postupu. Na obrázku je schematicky znázorněn průběh aktivní politiky územního rozvoje. Obec na počátku vymezí rozvojové území, pak v něm zahájí odkup půdy s pomocí předkupního práva obce a možnosti vyvlastnění. Poté obec vybuduje veškerou infrastrukturu. Na konci obec prodává pozemky komerčním a nekomerčním developerům.



Obr. 12: Aktivní politika územního rozvoje v Nizozemsku.

Zdroj: vlastní dle Needham, 2016

Podle kritiků aktivní politiky Van der Krabbena a Jacobse (2013) není jejím cílem jenom promítnout představy obce o územním rozvoji do praxe, ale také zisk, který používají i k jiným účelům – k podpoře méně finančně návratné výstavby nebo k pokrytí jiných finančních závazků. Před nástupem finanční krize pokrývaly čisté příjmy z aktivní politiky půdy podle Korthals Altese (2008) cca 12 % celkových příjmů obcí.

Aktivní politika, jako každý vstup na volný trh, přináší obcím finanční riziko. Obce pozemky vykupují za tržní cenu, neberou si jako například Německo rozdíl ze zhodnocení díky změně územního plánu, a v případě poklesu cen pozemků mohou na svých plánech výstavby prodělat. Riziko ztrát obcí se naplno projevilo v době finanční krize po roce 2008 (Van der Krabbena a Jacobs, 2013), kdy obce zaznamenaly mnohamiliardové ztráty hodnoty vykoupené půdy. Jak uvádějí Janssen-Jansen et al. (2016), podnikání obcí v územním rozvoji může přinést škodu nejen jim samotným, ale i ostatním podnikajícím subjektům na realitním trhu. Na příkladu trhu kancelářských prostor ukazují, jak obce zapříčinily kvůli svému příliš vysokému očekávání ohledně tržní hodnoty kancelářských budov značný převis nabídky kancelářských prostor nad poptávkou a ceny za pronájem kancelářských prostor celkově poklesly. Největší problémy v tomto směru zaznamenal Amsterdam.

Mnohem závažnější kritika aktivní politiky územního rozvoje se dotýká sloučení dvou rolí obcí, které by měly být z principu oddělené – obec jako pořizovatel územního plánu a obec jako podnikatel, který se snaží získat z rozvoje území co nejvíce. Obce pak v zájmu finanční stability a vidiny výnosů přistupují ke kompromisům při řešení využití pozemků, při stanovování hustoty zastavění nebo mixu funkcí v území.

## A) FINANČNÍ PLÁN ROZVOJE ÚZEMÍ (EXPLOITATIEPLAN)

Novela stavebního zákona z roku 2008 umožnila a její aktualizace platná od roku 2017 ukládá obcím přesně stanovit odvod soukromých stavebníků na vybudování infrastruktury pomocí tzv. finančního plánu rozvoje území (Exploitatieplan). Plán připravuje a sestavuje obec. Musí obsahovat všechny údaje o výnosech a nákladech rozvojového záměru stavebníka. Obec musí navíc ve finančním plánu doložit, že stavebníkovi zbydou prostředky na úhradu odvodu.

Odvod na veřejnou infrastrukturu lze vybírat, jsou-li splněny tři základní podmínky:

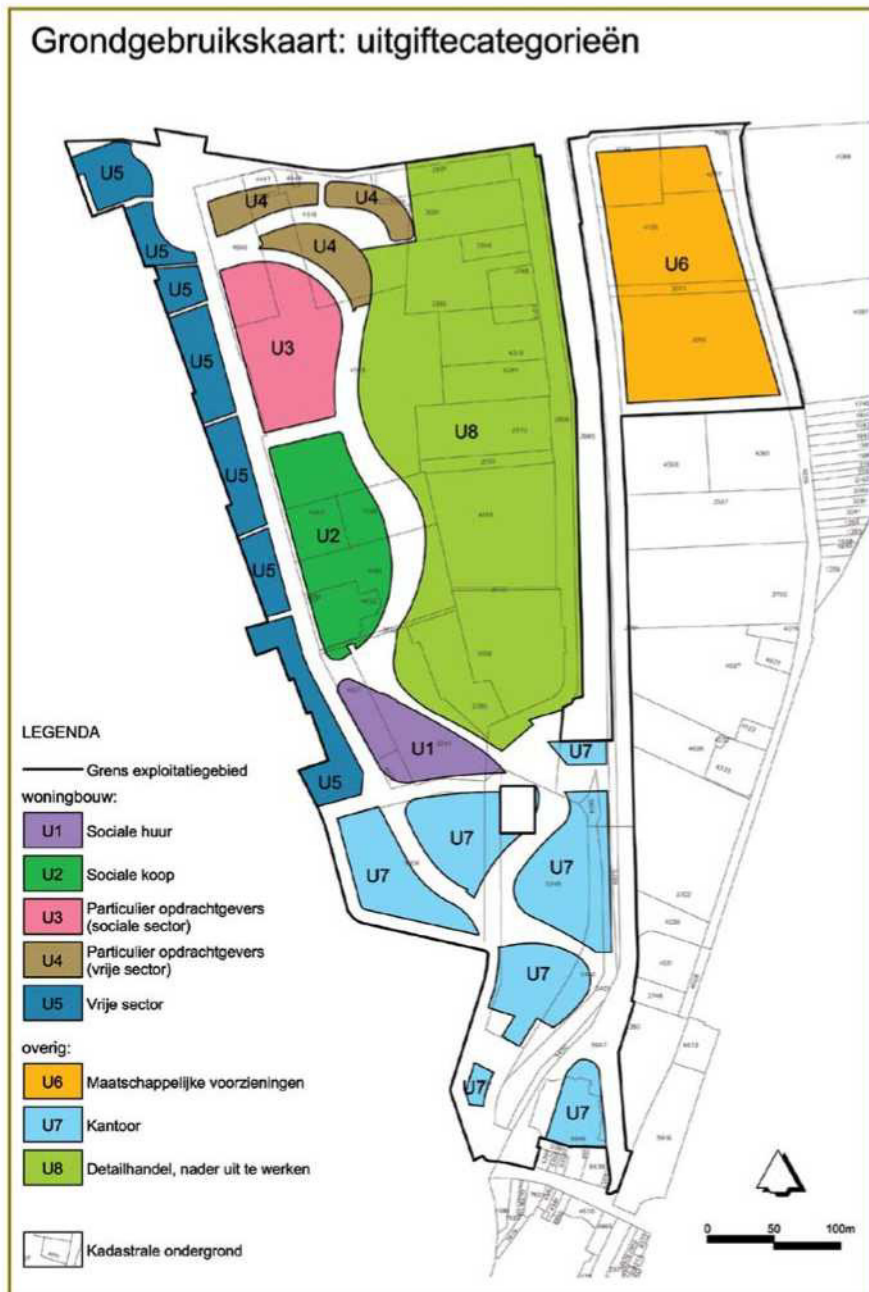
- a) Stavební záměr musí mít užitek z infrastruktury
- b) Musí existovat kauzální souvislost mezi záměrem a infrastrukturou
- c) Náklady na infrastrukturu musí být vynaloženy proporcčně ve prospěch všech profitujících záměrů včetně stávající zástavby

Finanční plán porovnává hodnotu pozemků před a po změně územního plánu a náklady na vybudování příslušné lokální infrastruktury. Jsou to převážně náklady na výstavbu inženýrských sítí a vybavenosti na místě výstavby. Infrastrukturu mimo řešené území lze financovat pouze ve výjimečných případech. Co vše lze zahrnout mezi závazky developerů, řeší související vyhláška k zákonu z roku 2008 (Besluit ruimtelijke Ordening).

### 4.6 WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN

	<i>contante waarde (peildatum 01/01/2011)</i>
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	1.220.000
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):	2.093.736
<b>Bruto te verhalen kosten</b>	<b>3.313.736</b>
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	168.604
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	177.034
<b>Netto te verhalen kosten</b>	<b>2.968.098</b>
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	3.157.448
<b>Maximaal te verhalen kosten</b> (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	<b>2.968.098</b>

Tab. 3: Výpočet nákladů projektu dle metodiky finančního plánu.  
Zdroj: Boer, Luks, 2010



Obr. 13: Roztřídění rozvojových ploch pro stanovení výše poplatku.

Zdroj: Boer, Luks, 2010

Hodnota pozemků se stanovuje dle funkčního využití území, přičemž cena pozemků před a po změně plánu je započítána jako tržní, tzn. nikoli skutečná, kterou stavebník za pozemky zaplatil. Protože v Nizozemsku územní plán dává vlastníkům pozemků právo stavět – co se blíží českým podmínkám, bývá rozdíl obou cen malý. Jsou-li náklady stanovené ve finančním plánu vyšší než výnosy, obec požadovat odvod na infrastrukturu nemůže. Paradoxně tedy může nastat situace, že porovnáním výnosů a nákladů na infrastrukturu vyjde záporné číslo, tj. obec by měla stavebníkovi doplácet.

Protože se výše poplatku odvíjí od hodnoty nové výstavby, nemusí odrážet náklady na veřejnou infrastrukturu daného území. Např. poplatek za výstavbu dostupného bydlení proto může být nižší než poplatek, který odvádí developer komerční výstavby.



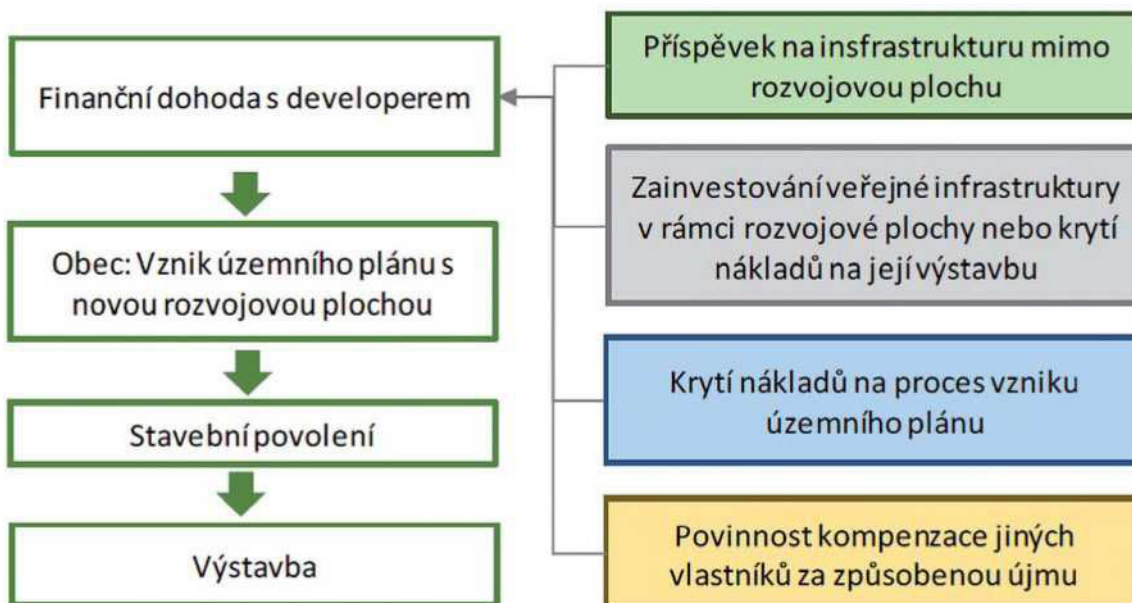
Obr. 14: Pasivní politika územního rozvoje v Nizozemsku s uvalením poplatku ve finančním plánu. Zdroj: vlastní dle Vejchodská 2019, Needham, 2016

## B) SMLOUVA SE STAVEBNÍKEM (ANTERIEURE OVEREENKOMST)

Nizozemské obce mají ještě možnost vyjednat se stavebníky smlouvy, ve kterých si strany dohodnou závazky stavebníka a obce v rámci projektu. Pokud stavebník dle této smlouvy hradí veškeré náklady na veřejnou infrastrukturu, již se nemusí pořizovat finanční plán rozvoje území (Exploitatieplan). V opačném případě povinnost finančního plánu zůstává.

Smlouva se stavebníkem je pro obce mnohem atraktivnější, protože neexistují omezení, na co se odvod použije. Obce je hojně využívají pro financování projektů mimo konkrétní lokalitu.

Obce ovšem musejí být při uplatňování svých práv obezřetné. Dle stavebního práva mohou sice vybírat poplatky, ale nesmí stavebníky k uzavírání smluv nutit nebo podmiňovat schválení změny územního plánu podpisem dohody. Proto ke změnám územního plánu nedochází z podnětu obce – ztratila by pak možnost dohodnout poplatek plánovací smlouvou.



Obr. 15: Pasivní politika územního rozvoje v Nizozemsku se smlouvou se stavebníkem.

Zdroj: vlastní dle Vejchodská 2019, Needham, 2016

Smlouvy se stavebníky se uzavírají podle obchodního práva, zákon pouze definuje proces – obec musí transparentně popsat, jaká infrastruktura bude v rámci dohody financována, kolik bude stát její výstavba a jak budou náklady na ní rozděleny mezi jednotlivé etapy výstavby.

Praxe v Nizozemí je taková, že asi čtvrtina obcí má schválena určitá obecná pravidla, podle kterých při jednání se stavebníky postupuje (např. obvyklý příspěvek na infrastrukturu mimo rozvojovou plochu bývá ve výši dosahující 50 €/m<sup>2</sup> nově vznikající podlahové plochy (nad rámec ostatních finančních břemen, která by mohla být uvalena i v rámci podmínění stavebního povolení finančními závazky developera). Zbýlé obce přistupují k jednotlivým investičním záměrům stavebníků individuálně. Zástupci obcí považují možnost finančních dohod s investory pro zajištění financí na větší veřejnou infrastrukturu za vhodné doplnění dalších zdrojů financí, rozhodně však nepovažují tento nástroj za hlavní finanční zdroj pro tyto investice.

# ZEMĚ S AD-HOC VYJEDNÁVÁNÍM A NESJEDNANÝMI SMLOUVAMI



## ANGLIE

- Odkaz na zákon Infrastructure Levy, čl. 106
- Princip metody aktéři sestaví vizi potřeb veřejného sektoru („public realm“) a vyjednávají se stavebníkem jejich naplňování (v Londýně 1 – 9% celkových stavebních nákladů)
- Jak počítat benefity každá strana zvlášť a porovnávají se
- Výpočet nebo tabulka
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují)  
obec jedná s aktéry (wish list), stavebník  
zohledňuje návratnost projektu

Ve Velké Británii je územní plánování postaveno na jiných principech než na kontinentu. V roce 1947 byl přijat zákon o územním plánování (Town and Country Planning Act), který de facto znárodnil poskytování veškerých práv k výstavbě a odebral rozhodování obcím. Místní plány stanovují vizi rozvoje sídla a vytváří rámec pro budoucí rozhodování v území. Stavebník nezískává na základě místního plánu právo k výstavbě. Anglické plánování totiž klade mnohem větší důraz pro individuální vyjednávání. Také daňový systém je nastaven jinak, takže obec nedisponuje proporčně stejnými částkami na budování veřejné vybavenosti a infrastruktury jako ve zbytku Evropy.

Zatímco dříve hradil stavebník veřejnou infrastrukturu v rámci rozvojové plochy a vnější infrastrukturu zabezpečovala obec, v současné době se stále větší měrou podílejí stavebníci i na těchto nákladech.

## ČLÁNEK Č. 106 ZÁKONA O PLÁNOVÁNÍ MĚST A VENKOVA

Proto byl v roce 1990 vložen do zákona o městském a krajinném plánování nový paragraf S106, který měl do té doby neregulovaným vztahům mezi veřejnou a soukromou sférou dát zákonný rámec. Tzv. smlouvy podle paragrafu S106 jsou mechanismy, jejichž smyslem je převést developerské záměry, které by jinak byly asi stěží akceptovatelné, do přijatelných mezí z pohledu tvorby města. Smlouvy založené na soukromém právu se zaměřují na kompenzace dopadů projektů na bezprostřední okolí budoucí stavby. Příspěvky ze smlouvy dle paragrafu S106 se sjednávají mezi obcí a developerem a mohou být využity na všechno, počínaje novými školami, zdravotnickými zařízeními a konče komunikacemi nebo dostupným bydlením.

Společným jmenovatelem plánovacích povinností je především zabezpečení dostupného bydlení a určení jeho typu a harmonogramu výstavby, stejně jako zabezpečení finančních příspěvků na vybudování infrastruktury. Nicméně toto nejsou jediné výstupy vyplývající z uplatnění paragrafu S106.

Paragraf S106 umožňuje obcím, resp. jejich plánovacím odborům (Local Planning Authorities) a stavebníkům dohodnout si výši příspěvků, nastavit podmínky dalšího plnění a určit omezení. To se odehrává ve formě buďto tzv. plánovacích smluv (Planning Agreements) nebo plánovacích povinností (Planning Obligations). Strany mohou podmínky stanovit jednostranně nebo je projednávat a odsouhlasit jako součást žádosti o povolení (ve shodě s místními předpisy), avšak bez splnění některých tzv. „plánovacích podmínek“ dle paragrafu S70.

Může se dále jednat o:

- 1.** Omezení výstavby nebo využití pozemků jiným způsobem
- 2.** Vyžadování určitých procesů nebo aktivit, které se mohou odehrát s nebo na pozemku
- 3.** Požadavek využít pozemek nebo jeho část pro konkrétní účel
- 4.** Požadavek na úhradu konkrétní částky pro obec a to jednorázově nebo opakovaně

Povinnosti vyplývající ze zákona mohou být podmíněny dalšími požadavky obce, mohou definovat omezení či regulace natrvalo nebo na dobu neurčitou, stejně jako je možné určit harmonogram kompenzačních plateb. Smlouva je formálním dokumentem, který říká, jaké závazky se týkají plánovacího procesu, identifikuje dotčené pozemky, účastníky smlouvy a jejich zájmy v území stejně jako zájmy obce, která její plně-

ní bude vyžadovat. Dohoda může být dvoustranná i vícestranná. Smlouva se zapíše jako věcné břemeno do katastru nemovitostí.

Nejsou-li dohody dle paragrafu 106 dodržovány, může je obec vymáhat jak proti straně původní dohody, tak proti jejím nástupcům, resp. následným vlastníkům, dojde-li k prodeji pozemku. V případě přímého porušení dohody může obec požadovat náhradu škody.

Plánovací smlouvy podle paragrafu S106 nemohou zahrnovat příspěvek na strategickou dopravní infrastrukturu.

Uplatnění smlouvy není automatické u všech projektů. Paragraf 122 zákona stanovuje podmínky, které se musí před zahájením jednání o smlouvě posoudit, aby měl požadavek obce oporu v zákoně. Podmínky, které musí být splněny, aby bylo možné využít paragraf S106:

- 1.** Prověření, že projekt je z územně plánovacího hlediska akceptovatelný, tj. nepřiměřené nebo nepřijatelné projekty v rozporu s územním plánem nelze do dohody zahrnovat
- 2.** Smlouva musí být bezprostředně vztažena k projektu, tj. nelze zahrnovat požadavky na projekty obce nesouvisející s konkrétním záměrem
- 3.** Požadavky smlouvy musí být přiměřené v rozsahu a obsahu velikosti projektu

Výsledkem dohody dle paragrafu S106 je platba příspěvku obci, resp. plánovacímu úřadu, které kompenzují náklady na vnější efekty (externality). Například pokud bude chtít developer postavit 100 bytů, bude to mít dopad např. v místním školství, při budování komunikací apod., které by obec musela v souvislosti s projektem řešit. V takové situaci lze využít smlouvu dle paragrafu S106 jako součást podkladů k vydání územního rozhodnutí (planning permission).

V praxi obvykle dohoda směřuje k tomu, že jakmile se projekt zahájí, stavebník odvádí dohodnutou částku spojenou s vyvolanou infrastrukturou. To byl vlastně hlavní důvod pro vznik paragrafu v roce 1990, aby se dohody mezi obcemi a developery dostaly do zákona. Výše příspěvků je dle zkušeností z Londýna u velkých projektů 1-9% celkových stavebních nákladů, což je velice významné číslo.

Příspěvky dle paragrafu S106 zůstávají jedním z hlavních zdrojů příjmů pro budování infrastruktury obce. Přesto se například v Londýně za posledních deset let pouze 5-10% projektů dostalo do fáze podpisu smlouvy a řada těchto smluv i tak zůstává nepředvídatelná v tom, co skutečně bude dodáno.

## ODVOD NA OBCENÍ INFRASTRUKTURU (COMMUNITY INFRASTRUCTURE LEVY, CIL)

Postupná potřeba ukončit šedou sféru vyjednávání mezi soukromým a veřejným sektorem vedla ke vzniku nesjednaných dohod s investory, tzv. komunitního poplatku na infrastrukturu (Community Infrastructure Levy, 2008). Vyhláška byla přijata v roce 2008 v souvislosti s novelou Zákona o plánování (Planning Act, 2007). Podle ní obce mohou, ale nemusí, uplatňovat její ustanovení. CIL se od paragrafu S106 odlišuje především v tom, že je cílena na mnohem širší uplatnění než paragraf S106 a že zahrnuje schválené tarify a harmonogramy plateb. Jejím smyslem je rozložit náklady na budování infrastruktury mezi větší počet subjektů, které je skutečně budou využívat a za to jim poskytnout vyšší jistotu v tom, kdo se na spolufinancování bude podílet.

Oproti paragrafu S106 získávají obce prostor pro uzavření plánovacích dohod se stavebníky na financování strategické veřejné infrastruktury. Přehled o poplatku vydává Ministerstvo pro bydlení, komunity a místní samosprávy. Poplatek uvalují samosprávy pro územní jednotky velikosti našich bývalých okresů, a to plošně na všechny stavby, které získaly územní rozhodnutí. Tím se zpoplatní i výstavba malých projektů, u kterých by bylo individuální vyjednávání drahé a časově náročné. Od poplatku jsou osvobozeny např. majitelé pozemků určených pro sociální bydlení, charitativní projekty apod. Samospráva nemusí poplatky zavádět nebo může upřesnit jejich výši např. vytvořením různých cenových pásem. Poplatek je stanoven na 1 m<sup>2</sup> hrubé podlahové plochy a je splatný těsně před zahájením výstavby.

Obce musí prokázat, že výše poplatku je nastavena tak, že umožní vybudovat veřejnou infrastrukturu, aniž by odradila stavebníky od investování v dané lokalitě. Samospráva proto musí výši poplatku ve své jurisdikci zdůvodnit.

Odpovědné instituce proto musí sestavit realistický plán výstavby infrastruktury, včetně zdrojů na její vybudování. Musí zohlednit dotace, vlastní zdroje z jiných poplatků, a také zdroje získané na základě uplatnění smluv dle paragrafu S106. Do výpočtu pro stanovení poplatku dle CIL mohou započítat jen chybějící zdroje. Proces dohadování výše poplatku je znázorněn na schématu.



Obr. 16: Schéma procesu stanovení poplatků za infrastrukturu dle CIL.

Zdroj: Vejchodská, 2019

Je-li CIL uplatněn, neznamena to, že by obec ztratila možnost vyjednávat o smlouvě podle paragrafu 106, ale tato smlouva bude již zaměřena jinak, ne na infrastrukturu, nýbrž na opatření v souvislosti s pozemkem nebo s dostupným bydlením.

## Charging Schedule

**Within this section**

- Community Infrastructure Levy (CIL)
- Charging schedule
- Community Infrastructure Levy forms and process
- Exemptions and relief from the CIL
- Demonstrating that buildings are in continuous lawful use
- Paying CIL and CIL appeals
- Surcharges
- CIL and Permitted Development/Prior Approval
- Section 106 Agreements
- Spending the CIL

The Community Infrastructure Levy (CIL) Charging Schedule for Southampton came into effect on 1 September 2013. The CIL is a standard, non-negotiable charge applicable to developments where there is a net increase of 100 square metre of floor space or the creation of one or more dwellings.

- Community Infrastructure Levy (CIL) Charging Schedule**

The charge varies between different use classes as follows:

- Retail use (Class A1 - A5) are charged at £43 per square metre\*
- Residential use (Class C3, C4, and Sui Generis Houses in Multiple Occupation) including self-contained student flats and cluster flats are charged at £70 per square metre\*. Further information is set out in The Planning Inspector's report.

- The Planning Inspector's report**

There is no charge for

- Hotel use (Class C1)
- Residential Institution use (Class C2)
- Community use (Class D1)
- Business use (Class B1, B2, B8) and other commercial uses not specified above

From 6 April 2019 the indexed CIL rate is as follows:

- £61.81 per sq. m for retail use
- £100.63 per sq. m for residential use

\*This figure is increased annually using figures from the All In Tender Price Index published by BCIS of the Royal Institution of Chartered Surveyors.

Print this page

Share this page

FEEDBACK

Tab. 4: Příklad výše poplatků dle CIL v okrsku Southampton.

Zdroj: <https://www.southampton.gov.uk>

**Community Infrastructure Levy Guidance Note 1:  
Examples of How CIL Liability are Calculated**

**Scenario 7**

The demolition of a building of 5,000m<sup>2</sup>, 1,000m<sup>2</sup> of which is in lawful use, and its replacement with a building of 10,000m<sup>2</sup>, comprising 1,000m<sup>2</sup> of retail development, 5,000m<sup>2</sup> of office development and 4,000m<sup>2</sup> of hotel development.

The key issue here is that the existing building is in lawful use. Therefore the total amount of existing floor space can be deducted from the CIL liability. As the new building comprises a range of uses, the deduction of the existing floor space is applied on a pro rata basis across the new uses.

The CIL charge for office development is £0 per square metre.  
The CIL charge for retail development is £100 per square metre.  
The CIL charge for hotel development is £0 per square metre.

The calculation is as follows:

Process 1 – calculate the deduction factor for the existing floor-space

$$5,000\text{m}^2 \text{ (existing floor-space)} / 10,000\text{m}^2 \text{ (new floor space)} = 0.5$$

Process 2 – calculate the office liability existing floor-space

$$5,000\text{m}^2 \times £0 \text{ per m}^2 \times 0.5 = £0$$

Process 3 – calculate the retail liability

$$1,000\text{m}^2 \times £120 \text{ per m}^2 \times 0.5 = £50,000$$

Process 4 – calculate the hotel liability

$$4,000\text{m}^2 \times £0 \text{ per m}^2 \times 0.5 = £0$$

Process 5 – calculate the total liability

$$\text{Office (£0)} + \text{Retail (£50,000)} + \text{Hotel (£0)} = \text{CIL liability of £50,000}$$

Tab. 5: Příklad výpočtu poplatku dle CIL u většího projektu spojeného s demolicí.

Zdroj: Caerphilly County, 2014

# ZEMĚ S OBCHODOVATELNÝMI PRÁVY NA VÝSTAVBU



- Odkaz na zákon stavební zákon 380/01 (tzv. Bassaniniho reforma) 244/2007 , čl. 1 § 259 finančního zákona
- Princip metody vlastník nemovitosti může svá práva na výstavbu z územního plánu převést na jiného vlastníka, je-li to v souladu se zájmy obce (např. u brownfields)
- Jak počítat benefity vzorec
- Výpočet nebo tabulka výpočet s údaji z obecní vyhlášky
- Data (jaká jsou potřeba, jak se opatřují)  
náklady na výstavbu, jednotkové náklady na sociální bydlení nebo veřejnou vybavenost

## MODEL PŘENOSNÝCH / OBCHODOVATELNÝCH PRÁV K VÝSTAVBĚ

V Itálii se od poloviny devadesátých let v praxi zavádí model obchodovatelných práv k výstavbě. Model pochází historicky ze Spojených států. Poslední právní úprava z roku 2007 říká, že „je potřeba motivovat zásahy v území směřující k výstavbě sociálního bydlení, regenerace měst, zlepšení kvality bydlení a životního prostředí. Obecní úřady mohou svými plánovacími nástroji poskytovat bonusy pro stavebníky v případě plnění těchto cílů“.

Aby nedošlo k narušení vlastnických práv a neoprávněným zásahům do nich pouze na základě rozhodování obce nebo kraje, upravil správní soud (tar Lazio, 2010) výklad zákona tak, že příspěvky a bonusy nemohou být stanoveny předem (a priori), ale musí být výsledkem vyjednávání mezi obcí a stavebníky (rozhodnutí č. 1524/2010).

Jednotlivé regiony v rámci své zákonodárné pravomoci upravily předpisy pro stanovení bonusů a poplatků. Například Umbrie využila zákona k obnově a přestavbě historických center měst.

Vydala dva dokumenty: Strategii obnovy (Quadro Strategico di Valorizzazione – QSV) a Prioritní území regenerace (Ambiti di Revitalizzazione Prioritaria – ARPs).

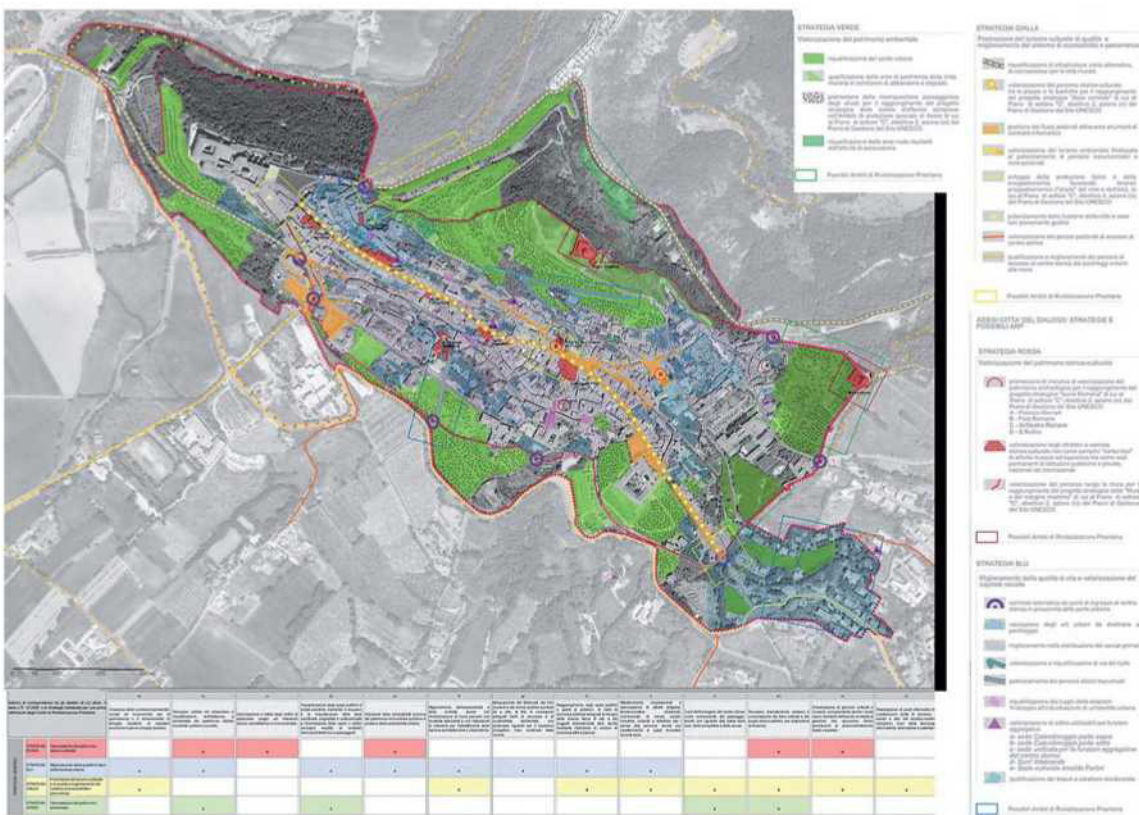
QSV definuje strategické cíle při obnově historických center měst (nad 10 000 obyvatel). Dokument provádí SWOT analýzu území, zabývá se opatřeními v oblasti turismu, obchodu, služeb.

## PRIORITNÍ ÚZEMÍ REGENERACE

Prioritní území regenerace jsou vymezena na základě kritérií vybraných regionální vládou. Jedná se o funkční a hygienické závady, nevyužívaný domovní fond, nedostatečnou nebo chybějící vybavenost a infrastrukturu, rekreační plochy, úbytek více než 25% populace za posledních 10 let, pokles ekonomické aktivity města apod.

Jakmile jsou transformační území vybrána, sestaví se akční plán a program rozvoje, který by měl zabránit dalšímu úpadku obce.

V takovém území pak mohou stavebníci požádat o přenositelná práva na výstavbu. Oprávnění jsou jen ti stavebníci, kteří mají schválený regenerační plán pro svoji nemovitost, jejichž projekt je větší než 500 m<sup>2</sup>, resp. 1000 m<sup>2</sup> u městských center s rozlohou nad 14 ha. Další podmínkou je, že z celkových nákladů projektu musí být alespoň 80% použito na rekonstrukci nebo regeneraci budovy / pozemku.



Obr. 17: Prioritní území regenerace (Ambiti di Revitalizzazione Prioritaria), Assisi.

Zdroj: <http://www.comune.assisi.pg.it/>

**Bonus (přenositelné právo na výstavbu) se vypočítá ze vzorce:**

Bonus = (celkové náklady na soukromý projekt / jednotkové náklady na sociální bydlení obvyklé v obci) x koef. 0,7

**Příklad:**

Bonus = 100 000 € / 1500 €/m<sup>2</sup> x 0,7 = 46 m<sup>2</sup>

Stavebník projektu o velikost 500 m<sup>2</sup> (minimum) provedl rekonstrukci budovy při ceně 2000 €/m<sup>2</sup>. Získal bonus ve výši 46 m<sup>2</sup>.

Obec může ještě určit dodatečné koeficienty, kterými bonus zvýší nebo sníží.

Zohledňuje při tom:

- a)** velikost historického centra,
- b)** efekt při změně využití pozemků,
- c)** poskytování parkování v klidu,
- d)** velikost projektu.

Bonus se může uplatnit pouze po dokončení stavebních prací a realizovat mimo historické centrum. Bonus může být prodán jinému stavebníkovi (developer, který skupuje bonusy), který může takto navýšit využitelnost svého pozemku, je-li to v souladu s územním plánem obce, resp. územní plán musí vymezit tzv. „přijímací“ plochy pro alokaci benefitů.

Uvedený systém přenosu práv k výstavbě se používá i v jiných situacích. Programy městské revitalizace a udržitelného rozvoje území (PRUSTT, Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio) ustavené ministerským výnosem č. 1169 z 8. 10. 1998 a propagované ministerstvem veřejných prací vytvořily příležitost pro zásahy v okrajových průmyslových zónách a pro jejich transformaci. Nejde pouze o obnovu městské zástavby, ale také o zlepšení infrastruktury v koordinaci se stávajícími nástroji. Cílem programu je konkrétně:

- realizace, přizpůsobení nebo doplnění občanské i specifické vybavenosti na úrovni metropolitního území či obce, která může zabezpečit udržitelný rozvoj z pohledu ekonomického, environmentálního a sociálního a současně garantovat zvyšování blahobytu společenství;
- realizace integrovaného systému opatření pro rozšiřování a realizaci průmyslových či obchodních sídel a pro podporu aktivního cestovního ruchu a revitalizaci centrálních a periferních městských zón, které začaly chátrat.

Kromě změny funkčního využití v opuštěných průmyslových zónách umožnily tyto programy vybavit tzv. zóny „D“ chybějící infrastrukturou nebo službami.

# DOPORUČENÍ NA ZÁKLADĚ ZAHRA NIČNÍCH ZKUŠENOSTÍ

V zahraničí jsou ekonomické nástroje v územním rozvoji využívány relativně krátce (10 – 30 let). V řadě zemí jsou pevně začleněny do legislativního systému. Je potřeba zdůraznit, že se nejedná o jejich zakotvení pouze ve stavebním zákoně, ale v řadě navazujících zákonů řešících mj. státní správu, daňový systém, pravomoci obcí apod.

Obecně lze sledovat, že dochází k přenášení stále větší odpovědnosti za výstavbu veřejné infrastruktury na soukromý sektor (Moňoz Gilen a Lenferink, 2018). Veřejný sektor hledá stále aktivněji a inovativněji nové zdroje na financování veřejné vybavenosti a soukromé zdroje jsou jedním z důležitých a stabilních pilířů. Veřejné finance všech evropských zemí jsou dlouhodobě deficitní a veřejné zadlužení se spíše prohlubuje. Naopak soukromé zdroje, zejména v oblasti nemovitostí, jsou silně přebytkové a kapitál hledá cíle pro svoje zhodnocení.

Téměř všechny země EU uvádějí jako optimální nástroj pro řešení spoluúčasti veřejného a soukromého sektoru smluvní vztah. Zejména u velkých projektů se proces povolování staveb odklání od pouhého výroku obsaženého v rozhodnutí příslušného povolení k aktivnímu ovlivňování projektu obcí. Forma a proces vzniku smluv či plnění jsou převážně stanoveny zákonem.

Plánovací systém	stát	zákon	vyhlášky	konsenzuální přístup	taxativní přístup
Regionálně ekonomický	Portugalsko	Ano	Ano	Ano	Ano
Integrovaný	Německo	Ano	Ano	Ano	Ano
	Nizozemsko	Ano	Ano	Ano	Ano
	Rakousko	Ano	Ano	Ano	Ano
	Dánsko	Ne	Ne	Ano	Ne
	Finsko	Ano	Ano	Ano	Ano
Management	Velká Británie	Ano	Ne	Ano	Ne
Urbanistický	Francie	Ano	Ano	Ano	Ne

Tab. 5: Spoluúčast veřejného a soukromého sektoru na investicích do infrastruktur podle typů plánovacích systémů v evropských zemích.

Zdroj: vlastní šetření

## DRUHY NÁSTROJŮ Z HLEDISKA TECHNICKÉHO UPLATNĚNÍ

Nástroje vycházejí obvykle ze stavebního práva nebo daňových zákonů. Efekty jsou podobné u daně, poplatku nebo nefinančního plnění (např. převedení stavby či její části, přenechání pozemku veřejnému sektoru apod.).

Jak vyplývá v této části práce uvedených příkladů z různých zemí, ekonomické nástroje zavádějí povinnost poplatku pro určité subjekty, mohou subjektům poskytovat platby za určité služby, umožňují obchodovat s určitými právy nebo mohou veřejný sektor zvýhodňovat při transakcích s pozemky při splnění zákonem daných podmínek. Platby mohou být jednorázové nebo opakující se (daň).

Formy interakce veřejného a soukromého sektoru mohou nabývat více forem:

- Sjednané vztahy (plánovací smlouvy, finanční plán)
- Nesjednané vztahy (taxativní přístup)
- Ad-hoc („improvizace“) vyjednávání
- Public private partnership

## SJEDNÁVANÉ ZÁVAZKY STAVEBNÍKŮ (KONSENZUÁLNÍ PŘÍSTUP)

Je přístup založený na dobrovolném smluvním vztahu (na základě stavebního zákona nebo na základě soukromoprávních vztahů) obce a stavebníka, ve kterém se obec a stavebník zavazují k věcnému a časovému plnění předmětu dohody. Stavebník obvykle akceptuje povinnost uhradit příspěvek na veřejnou infrastrukturu a vybavenost, obec se zpravidla zavazuje k výstavbě této veřejné infrastruktury a vybavenosti.

## NESJEDNÁVANÉ ZÁVAZKY STAVEBNÍKŮ (TAXATIVNÍ PŘÍSTUP)

Je přístup, ve kterém obec na základě příslušného zákona a/nebo jiného legislativního nástroje může uvalit na stavebníka povinnost závazků na rozvoj veřejné infrastruktury a vybavenosti. Přístup je využíván v Anglii (Community Infrastructure Levy, Crook et al., 2013), ve Francii (taxe d'management, Muňoz Gielen a Lenferink, 2018), ve Španělsku (Cargas de urbanización, Muňez Gielen a Liefern, 2018) či Irsku (Development Contribution Scheme), Nizozemsku (Developer Obligations), Finsku a dalších.

## AD- HOC VYJEDNÁVÁNÍ

Je přístup, který lze stále zaznamenat v některých zemích (Dánsko, Švédsko, Polsko, Maďarsko), ve kterém veřejný sektor hledá možnost zapojení stavebníka do rozvoje obce na základě individuálního vyjednávání dle velikosti projektu, otevřenosti stavebníka k jednání nebo pozice obce v konkrétním projektu (vlastnictví pozemků, technické infrastruktury apod.)

## PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP

Tato forma spolupráce veřejného a soukromého sektoru není předmětem této práce, protože nesměřuje k dosažení cílů zadavatele práce. Odkazujeme na další dostupnou literaturu.

Manuál PPP Asociace na podporu projektů veřejného a soukromého sektoru, Asociace PPP, Praha, 2009

PPP projekty v České republice, Šance, riziko?, Transparency International, Jan Pavel, 2007

## ROZSAH VYUŽITÍ POPLATKŮ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU:

- a) na krytí bezprostředních nákladů v místě projektu
- b) na krytí místních územních dopadů
- c) v kontextu celého sídla nebo jeho části

## DOPORUČENÍ ZPŮSOBU STANOVENÍ PŘÍSPĚVKU NA ROZVOJ OBCE (MĚSTSKÉ ČÁSTI) NA ZÁKLADĚ ZAHRANIČNÍCH PŘÍKLADŮ

Zásadním kritériem pro rozhodnutí o doporučení pro městskou část je legislativní rámec pro územní plánování v České republice.

Z tohoto důvodu z možných alternativ lze ihned vyloučit tzv. transfer práva výstavby (příklad Itálie), jehož uplatnění by vyžadovalo zásadní změnu legislativy.

Dále nedoporučujeme postup praktikovaný v Nizozemsku nebo Finsku. Obě země mají sice velice propracovanou metodiku a sofistikované metody stanovení spoluúčasti stavebníka, ale jejich přístup kromě legislativních změn vyžaduje značně kvalifikované týmy na straně veřejného sektoru pracující s aktuálními tržními daty. Oba příklady by ovšem mohly být dále sledovány v diskuzi v souvislosti s rekonstrukcí stavebního práva.

Velice inspirativní je příklad z Německa, případně Rakouska. Hlavní problém v použitelnosti v českém legislativním prostředí spočívá v tom, že na rozdíl od obou zemí u nás lze požádat o povolení k výstavbě již na základě platného územního plánu. V Německu a Rakousku je podmínkou pro podání žádosti o výstavbu platný regulační plán, územní plán nestačí (až na vzácné výjimky). Německý model velice inovativně pracuje s rozdílem hodnoty pozemku před a po platnosti regulačního plánu a z tohoto rozdílu stanovuje příspěvek. V českém prostředí trh nemovitostí plně reflektuje možnost požádat o povolení k výstavbě již na základě územního plánu a rozdíl ve zhodnocení pozemků s nebo bez regulačního plánu nahrazujícího územní rozhodnutí, který se mj. využívá jen minimálně, je natolik nevýrazný, že by použití německého modelu nepřineslo zamýšlený výsledek.

Země	Nesjednané vztahy (taxativní)	Sjednané vztahy	Další nástroje
Německo	Poplatek za připojení pozemku, tabulka	Plánovací smlouva dle zhodnocení pozemku	Plánovací smlouva pod hrozbou výkupu
Finsko	Poplatek za veřejnou infrastrukturu, tabulka		
Irsko	Poplatek na veřejnou infrastrukturu, tabulka		
Rakousko	Poplatek za připojení pozemku, tabulka	Plánovací smlouva volné užití	Odvod pozemků obci
Nizozemsko	Finanční plán, zhodnocení projektu	Plánovací smlouva volné užití	Aktivní pozemková politika Nákup – prodej pozemků
Anglie	S106 Planning obligations, poplatek za veřejnou infrastrukturu	S106 Plánovací smlouva Ad hoc	CIL tabulka
Itálie	Transfer práva výstavby		

Tab. 6: Typy vztahů a dalších nástrojů pro zajištění spoluúčasti na investicích do veřejných infrastruktur v evropských zemích.

Z německého a rakouského modelu je možné převzít jejich taxativní část. Ta ovšem řeší především technickou infrastrukturu, která bývá v těchto zemích často ve vlastnictví obcí spravovaných provozovatelů. Tento problém v České republice není aktuální, řeší se smluvním vztahem mezi vlastníkem infrastruktury a stavebníkem (až na výjimky u komunikací apod.)

## ZÁVĚR

Z analýzy zahraničních příkladů vyplývá, že územně plánovací systémy obsahují smluvní vztah jako optimální nástroj pro řešení spoluúčasti veřejného a soukromého sektoru. Forma a proces vzniku smluv je stanoven zákonem, není tedy ponechán v "šedé vyjednávací zóně". Ze zákonů většiny zemí EU lze vysledovat trend, že se na jedné straně hledá konkrétní forma dohody mezi obcí a stavebníkem, která získává především u velkých projektů přednost před regulatorním přístupem obce. Proces povolování staveb se tak odklání od pouhého výroku obsaženého v rozhodnutí příslušného povolení. Na druhé straně využívají obce škálu poměrně důrazných nástrojů, jak soukromý sektor k takové dohodě motivovat / přimět.

Stanovení transparentních a stabilních pravidel pro stanovení výše příspěvku na rozvoj obce je základním předpokladem pro nalezení dohody mezi veřejnou a soukromou sférou.

Pro potřeby prostředí městské části v rámci stávajícího českého legislativního prostředí doporučujeme model taxativního stanovení příspěvku dle vzoru Irska, případně Anglie. Tento příklad nevyžaduje změnu legislativy, pracuje s dostupnými daty a nekladе nároky na vytváření nových pracovních pozic.





## **ČÁST B**

**METODIKA PRO ZAJIŠTĚNÍ SPOLUÚČASTI  
STAVEBNÍKŮ NA FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ  
VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY OBCE**



## Obsah části B

Určení .....	68
Cíle .....	68
Účastníci .....	71
Předmět spoluúčasti .....	71
Vstupy .....	72
Výpočet výše spoluúčasti .....	74
Zásady a postup při užívání Metodiky .....	77
Rizika .....	79



## ÚVOD

Část B obsahuje návrh postupu pro stanovení podílu stavebníka na výdajích obce nebo městské části (dále jen: „obec“) na pořízení veřejné infrastruktury. Návrh vychází z analýzy poznatků z části A a přihlíží k podmínkám v České republice, zejména k právní úpravě územního plánování a postavení a hospodaření obcí. Zvolený postup byl posouzen též z hledisek organizačních nároků, ekonomických přínosů a rizik negativních dopadů na rozvoj území. Návrh bere v úvahu dostupnost potřebných vstupních dat a náročnost jejich zpracování vzhledem ke kapacitám obcí zejména s ohledem na potřebu pravidelné aktualizace podmínek spoluúčasti.

V průběhu prací na této etapě proběhly dvě průběžné prezentace výstupů zadavateli a dva kulaté stoly v rámci expertní skupiny včetně zástupců soukromé sféry. Jejich výsledky jsou do předkládaného znění zapracovány.

## URČENÍ

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce (dále jen „Metodika“) je určena pro přípravu této spoluúčasti, stanovení výše této spoluúčasti a pro jednání zástupců obce se soukromými stavebníky a developery připravujícími projekty územního rozvoje za účelem zisku (dále jen „stavebník“ nebo „stavebníci“) o jejich spolupráci na zajišťování investičních záměrů na veřejné infrastruktury jako součást vybavování území. Naplňuje tak cíle územního plánování stanovené v § 18 odst. 1 až 3 a úkoly stanovené v § 9 odst. 1 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Podle Metodiky postupují orgány obce při přípravě podmínek a z nich vycházejících smluv se stavebníky o jejich spoluúčasti na financování projektů veřejné infrastruktury obce.

Metodika vychází ze skutečnosti, že až dosud v České republice není spoluúčast stavebníků na zřizování veřejných infrastruktur právně upravena s výjimkou plánovacích smluv, jejichž použití je však omezeno vazbou na regulační plán na žádost [§ 66 odst. 2 a odst. 3 písm. f) stavebního zákona]. Obce proto využívají tzv. nepojmenované smlouvy podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, které umožňují rozšířit okruh dohody dle konkrétních podmínek bez omezení daných stavebním zákonem pro plánovací smlouvu.

I v těchto případech ale neexistují obecně použitelné, předem známé a transparentní postupy pro stanovení výše spoluúčasti stavebníka na zřizování veřejných infrastruktur.

## CÍLE

Metodika má za cíl napomoci sjednocení postupu obce při vytváření podmínek pro zajišťování potřebného rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona vyvolaného v souvislosti s rozvojem obce pomocí spoluúčasti stavebníků soukromého sektoru podnikajícími za účelem zisku z územního rozvoje.

Metodika vychází z předpokladu, že obec a stavebníci mají společný zájem na vytváření potřebné kvality veřejné infrastruktury v obci a že mezi výší veřejných investic a intenzitou rozvoje prostřednictvím soukromých investic by měl být vzájemný vztah. Obec má zájem na zlepšení vybavenosti pro stávající i nové obyvatele, podniky a jejich zaměstnance. Stavebník podnikající za účelem zisku z územního rozvoje má zájem,

aby svým klientům mohl nabízet bydlení nebo pracoviště v obci, která pro ně zajišťuje všechny potřebné veřejné infrastruktury v dobré dostupnosti a potřebné kapacitě, a tím pro ně vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelné užívání.

Metodika sleduje tato základní kritéria:

- je v souladu s českým právním prostředím,
- vytváří prostředí pro dobrovolnou spolupráci soukromého sektoru s obcí (win – win princip),
- stanoví rovné podmínky pro všechny účastníky, relevantní situaci na trhu nemovitostí,
- je snadno rychle uplatnitelná,
- nevyžaduje nároky na pořizování dat, která nejsou doposud shromažďována,
- neklade výrazné nároky na obec při aktualizaci dat.

**Ke splnění těchto cílů a kritérií Metodika sleduje tyto principy:**

## **OBOUSTRANNÁ VÝHODNOST**

Vzájemná výhodnost pro obě smluvní strany, tj. obec i soukromého stavebníka, spočívá v tom, že obec získává část financí nebo prací určených pro pořizování veřejných infrastruktur, které zajišťuje v rámci své působnosti, a soukromý stavebník předem zná podmínky obce pro výstavbu a pro svoji spoluúčast a její požadovanou výši. Jednání mezi obcí a stavebníkem se tak zjednodušuje a tím se i zkracuje doba, po kterou toto jednání probíhá. Úspora času při přípravě projektu je přidanou hodnotou pro stavebníka. Soukromý stavebník tím, že vstoupí do smluvního vztahu s obcí při respektování metodiky, získává kredibilitu jako partner obce při rozvoji území obce.

Lze očekávat, že oboustranná výhodnost přiměje postupně naprostou většinu stavebníků, jichž se úprava týká, aby se do programu spoluúčasti zapojovali.

## **TRANSPARENTNOST**

Stanovením jednotných pravidel pro spoluúčast stavebníka, která budou všeobecně známa, se odstraní nejasnosti při vyjednávání o rozvoji města se soukromými společnostmi. Zahrnutím plánovaných veřejných investic do diskuze se soukromým sektorem se zvýší povědomí o jejich potřebnosti nejen u stavebníků, ale i jejich budoucích klientů.

Stavebník bude pro vyjednávání o smlouvě připraven tím, že bude znát dopředu podmínky, bude si moci sám odvodit dopad na projekt a přizpůsobit tomu svoje další kroky; zejména bude moci svým klientům nebo veřejnosti doložit, jak konkrétně jeho projekt přispěl k rozvoji obce.

Pro všechny stavebníky v obci zahrnuté do programu spoluúčasti budou nastaveny stejné a rovné podmínky.

Obec bude moci zpětně ověřovat a dokladovat „prostavěnost“ investic, které budou zahrnuté do programu. Poplatky budou alokovány na oddělený účet a bude pro stavebníky možné na vyžádání dohledat jejich využití.

## JEDNODUCHOST

Zapojení do programu není podmíněno vytvářením žádných dalších nástrojů či šetření. Data, která budou pro výpočet spoluúčasti využívána, vycházejí z dostupných zdrojů, a jsou tedy snadno dostupná a ověřitelná.

## PŘEDVÍDATELNOST A STABILITA PODMÍNEK

Obec získá s předstihem – na rozdíl od situace, kdy stavebník přichází s žádostí o povolení s hotovým projektem – možnost komunikovat se stavebníkem, který bude mít zájem na uzavření smlouvy. Tím dříve se obec může v samostatné působnosti pokusit ovlivnit podobu projektu tak, aby lépe vyhovoval potřebám rozvoje obce. Povědomí o záměrech soukromých stavebníků zahrnutých do programu včetně v nich obsažených stavebních objemů a z toho plynoucích příspěvků obci na veřejné infrastruktury umožní obci realisticky plánovat objemy investic do těchto infrastruktur.

Pro stavebníka / developera začíná projekt několik let před tím, než je schopen představit takovou verzi projektu, která může sloužit jako podklad pro smlouvu. Jeho finanční rozvaha by ovšem již v rané fázi měla požadavky obce zahrnovat. Přestože se mohou vstupy pro výpočet výše spoluúčasti každoročně měnit, dá se předpokládat, že v každoročním stanovování výše spoluúčasti stavebníka bude kontinuita. To umožní stavebníkovi výši příspěvku odhadnout i s několikaletým předstihem

## ADAPTIBILITA NA ZMĚNY TRHU

Míru spoluúčasti stavebníka může obec rektifikovat podle trendů trhu – zejména se může jednat o útlum nebo setrvalý nárůst poptávky na trhu nemovitostí daného účelu. Přitom je ale třeba postupovat nanejvýše obezřetně, aby pokud možno nebyl porušen princip předvídatelnosti a stability podmínek. Proto metodika předpokládá pro stanovení příslušných koeficientů sledovat víceleté časové období (5 let).

## ÚČASTNÍCI

Metodika stanoví standardy pro postup obce v rámci samostatné působnosti vůči vymezeným stavebníkům a pro vymezené druhy veřejné infrastruktury.

Účastníkem na straně obce jsou orgány obce v samostatné působnosti včetně zastupitelstva.

Účastníkem na straně stavebníka jsou všichni soukromí stavebníci (fyzické osoby a právnické osoby) žádající o povolení k výstavbě v obci, jejichž investiční záměr je současně určen ke komerčnímu pronájmu nebo prodeji.

## PŘEDMĚT SPOLUÚČASTI

Předmětem spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce jsou zejména tyto investice do veřejných infrastruktur, pokud je jejich investorem obec:

- stavby zařízení občanského vybavení – mateřské školy, základní školy, zařízení ambulantní sociální péče, zařízení pro ochranu obyvatelstva, kulturní zařízení;
- stavby pro dopravu – místní komunikace, pěší cesty a cyklostezky;
- stavby technické infrastruktury – vodovodní rozvody, uliční kanalizační řády, transformační stanice vn / nn, veřejné osvětlení;
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně;
- a to včetně případných rekonstrukcí a oprav již stávajících částí veřejné infrastruktury obce.

V případě, že záměr stavebníka vyvolá nezbytnou přestavbu nebo posílení jiné veřejné infrastruktury, nežli je ve výčtu explicitně uvedeno, může obec požadovat od stavebníka spoluúčast na pořízení, přestavbě nebo posílení této infrastruktury. Výše spoluúčasti se v takovém případě nebude řídit Metodikou, ale bude vycházet z nákladů, jež na straně obce záměr stavebníka vyvolá, v úplné výši, tj. vyvolané investice jsou nad rámec plnění dle této Metodiky a v žádném případě se nezapočítávají do plnění dle této Metodiky.

Vymezení jednotlivých typů infrastruktur vychází z definic těchto infrastruktur obsažených v platných relevantních právních předpisech o oborových normách, zejména:

- a)** zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon,
- b)** zákon číslo 108/2006 Sb., o sociálních službách,
- c)** nařízení vlády číslo 307/2012 Sb., o místní a časové dostupnosti zdravotních služeb,
- d)** ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací,
- e)** vyhláška ministerstva financí č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě.

Do spoluúčasti podle této Metodiky nejsou zahrnovány náklady na údržbu, provozní výdaje a další režijní výdaje na správu a chod veřejné infrastruktury obce. Metodika též nestanovuje spoluúčast na nákladech na výstavbu infrastruktury zajišťované soukromými subjekty, například stavby a zařízení komerčního občanského vybavení.

## VSTUPY

Metodika zásadně využívá jako vstupů veřejně dostupná data opatřovaná a poskytovaná orgány veřejné správy (územní plán, střednědobý výhled rozpočtu obce, údaje České národní banky, údaje o trhu nemovitostí Českého statistického úřadu). Doplněna je zveřejňovanými údaji organizací zabývajících se sledováním územního rozvoje; pro Prahu, kde je Metodika ověřována, je to Prague Research Forum.

## ZDROJE DAT A JEJICH POUŽITÍ

data	zdroj	použití
střednědobý výhled rozpočtu obce na pětileté období	obec podle § 3 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů	objemy investic určených na pořízení veřejných infrastruktur
plánované projekty staveb veřejných infrastruktur a odhad jejich investičních nákladů	strategický plán obce, dlouhodobý plán rozvoje	investiční náklady projektů staveb veřejných infrastruktur
vybrané projekty komerčních staveb soukromých stavebníků	územní rozhodnutí stavebního úřadu s působností pro územní obvod obce	hrubá podlažní plocha projektů staveb veřejných infrastruktur
územní plán	plochy pro územní rozvoj v obci v členění podle účelu – obytné, kancelářské, výrobní a skladové, obchodní	velikost ploch pro rozvoj v obci v členění podle účelu – obytné, kancelářské, výrobní a skladové, obchodní
souhrnná obytná plocha bytové výstavby za předcházející pětileté období	ČSÚ, bytová výstavba v obci za jednotlivé kalendářní roky	přepočítání na hrubou podlažní plochu bytové výstavby koeficientem provede obec; <sup>2</sup> podklad pro event. úpravu koeficientem vlivu trhu
souhrnná podlažní plocha administrativní a další komerční výstavby za předcházející pětileté období	v Praze Prague Research Forum, které tvoří realitní poradenské firmy CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank	podklad pro event. úpravu koeficientem vlivu trhu
údaje o vývoji cen obecně	ČSÚ, vývoj inflace	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace
údaje o vývoji cen ve stavebnictví	ČSÚ – indexy cen stavebních děl <a href="https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr">https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr</a>	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace
údaje o vývoji cen nemovitostí	ČSÚ – ceny bytů <a href="https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu">https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu</a>	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace

<sup>2</sup> ČSÚ sleduje plochu obytných místností, tj. bez vedlejších místností bytu a bez příslušenství bytu. Tento údaj je třeba přepočítat na hrubou podlažní plochu (HPP), kterou lze zjistit z dokumentace předkládané pro územní rozhodnutí. Nejprve je třeba přepočítat plochu obytných místností udávanou ČSÚ na čistou užitnou plochu bytu (ČUP), tj. plochou, která je předmětem prodeje nebo pronájmu. Převodním koeficientem je na základě odborného odhadu  $k_{ČUP} = 1,3$ . Čistou užitnou plochu je poté nutné přepočítat na hrubou podlažní plochu (jako koeficient převodu čisté užitné plochy na HPP lze použít předpoklad efektivity ČUP/HPP = 0,7). Převodním koeficientem je  $k_{HPP} = 1,42$ .

## VÝPOČET VÝŠE SPOLUÚČASTI

Výši spoluúčasti stanoví zastupitelstvo, resp. rada obce na základě podkladových dat shromážděných pro tuto potřebu odbory úřadu obce předem pro každý kalendářní rok. Výše spoluúčasti bude stanovena při schválení Metodiky zastupitelstvem obce. Aktualizaci výše spoluúčasti v následujících letech bude provádět rada obce.

Podkladem pro stanovení základní sazby příspěvku platného pro 1 m<sup>2</sup> HPP (hrubé podlažní plochy) v následujícím kalendářním roce  $R$  je vzorec

$$PRO_R = \frac{\sum_{i=R}^{R+5} vINV_i}{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i} \times K_R$$

kde je

$PRO_R$  výše příspěvku platného pro 1 m<sup>2</sup> HPP pro rok  $R$

$\sum_{i=R}^{R+5} vINV_i$  výše veřejných investic obce na veřejnou infrastrukturu plánovaných pro následujících pět let

$\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i$  součet hrubých podlažních ploch výstavby soukromých stavebníků za uplynulých pět let

$K_R$  součin koeficientů stanovených zastupitelstvem, resp. radou obce pro následující kalendářní rok (viz dále).

## KOEFICIENTY PRO STANOVENÍ VÝŠE SPOLUÚČASTI URČOVANÉ ZASTUPITELSTVEM, RESP. RADOU OBCE

$K_{R,S}$  základní koeficient spoluúčasti pro rok  $R$ . Tento koeficient může nabývat hodnoty mezi 0 a 1 a vyjadřuje základní míru spoluúčasti stavebníků na investicích obce do veřejných infrastruktur. V případě, že zastupitelstvo, resp. rada obce z nějakého důvodu tento základní koeficient spoluúčasti pro rok  $R$  nestanoví, má se za to, že zůstává v platnosti dosud platný koeficient pro rok  $R-1$ .



Obr. 18: Časové schéma pro stanovení relevantních pětiletých řad pro výpočet základní sazby příspěvku na rok R. Sazba se schvaluje v roce R-1 na základě dat za období R-6 až R-2 pro HPP a období R až R+4 pro veřejnou infrastrukturu.

## ÚPRAVA VÝŠE SPOLUÚČASTI PRO RŮZNÉ FUNKČNÍ DRUHY STAVEB

Pro jednotlivé funkční druhy staveb může zastupitelstvo, resp. rada obce dále každoročně upravit základní sazbu spoluúčasti vyjádřenou základním koeficientem dalšími koeficienty:

$K_{R,F}$  Koeficienty funkčního využití pro následující rok **R** – vyjadřují míru potřeby jednotlivých funkčních druhů staveb pro občany obce. Použijí se například v případě výrazné nerovnováhy v rozvoji jednotlivých funkcí.

Tyto koeficienty mohou nabývat hodnoty okolo jedné. Zpravidla se rozlišují podle základních typů funkcí:

$K_{R,B}$  Koeficient bytové výstavby – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro bytové projekty.

$K_{R,A}$  Koeficient administrativní výstavby – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro administrativní projekty.

$K_{R,K}$  Koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...) – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro jiné komerční projekty (retail, služby, výroba, sklady...).

V případě, že rada koeficienty funkčního využití v rámci každoroční aktualizace nestanoví, platí, že hodnoty koeficientů vlivu trhu jsou rovny jedné.

V případě, že rada z nějakého důvodu koeficienty funkčního využití pro rok **R** nezmění, má se za to, že zůstávají v platnosti dosud platné koeficienty pro rok **R-1**.

## KOEFICIENTY PRO STANOVENÍ VÝŠE SPOLUÚČASTI NEZÁVISLÉ NA ZASTUPITELSTVU

$K_{R,T}$  Koeficienty vlivu trhu pro rok  $R$ . Tyto koeficienty mohou nabývat hodnoty okolo jedné. Vyvažují vliv změn trhu v rámci pětiletých období; mohou být stanoveny pro jednotlivé funkce nebo jako jediný koeficient pro veškerou výstavbu zahrnutou do programu. Koeficient se vypočítá automaticky každý rok v případě, že nedojde ke změně základního koeficientu spoluúčasti  $K_{R,S}$ . Koeficient se vypočte jako podíl součtu ploch HPP za uplynulé pětileté období pro roky  $R-6$  až  $R-2$  a součtu ploch HPP za pětileté období relevantní pro rok  $R$ , ve kterém došlo k poslední platné změně základního koeficientu spoluúčasti  $K_{R,S}$ . Viz příklad v části C.

$$K_{R,T} = \frac{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i}{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i}$$

Výsledný koeficient  $K_R$  určující obecnou míru spoluúčasti stavebníka na veřejných infrastrukturách zřizovaných obcí se pak pro rok  $R$  určí jako součin

$$K_R = K_{R,S} \times K_{R,F} \times K_{R,T}$$

## ÚPRAVA VÝŠE SPOLUÚČASTI PRO KONKRÉTNÍ STAVBY

Pro jednotlivé konkrétní stavby lze dále upravovat sazbu spoluúčasti dalšími koeficienty:

$k_Q$  Koeficient kvality reflektující kvalitu stavby z hlediska udržitelného rozvoje. Koeficient  $k_Q$  slouží k zvýhodnění projektů ohleduplných k životnímu prostředí. Nabývá hodnot menších než 1. Při stanovení kritérií kvality stavby z hlediska udržitelného rozvoje se použijí na trhu uznávané certifikáty (energetický štítek, certifikáty LEED, BREAM apod.) V případě, že rada z nějakého důvodu koeficient kvality pro rok  $R$  nestanoví, zůstává v platnosti dosud platný koeficient pro rok  $R-1$ .

$k_D$  Koeficient diskontní zohledňuje plnění peněžní či nepeněžní formou, které bude možné až v době kolaudace projektu. Koeficient vyjadřuje diskont a může zahrnovat vliv inflace (inflační přírážka) od doby nabytí právní moci příslušného povolení do doby plnění (zpravidla kolaudace stavby). V případě rada diskontní koeficient pro následující rok nestanoví, platí, že jeho hodnota je rovna jedné.

Pro výpočet výše spoluúčasti stavebníka **P** konkrétní stavby zařazené do programu na veřejných infrastrukturách zřizovaných obcí se pak použije vzorec

$$P = HPP \times PRO_R \times k_Q \times k_D$$

kde je

**HPP** hrubá podlažní plocha projektu stavby

**PRO<sub>R</sub>** výše příspěvku platného pro 1 m<sup>2</sup> HPP pro rok **R**.

## ZÁSADY A POSTUP PŘI UŽÍVÁNÍ METODIKY

### PŘIJETÍ METODIKY

O přijetí Metodiky rozhodne zastupitelstvo obce. Současně s přijetím Metodiky zastupitelstvo schválí vstupy a koeficienty pro její první použití obsažené v částech této Metodiky **Vstupy** a **Výpočet výše spoluúčasti**.

Přijetím Metodiky a schválením vstupů a koeficientů zastupitelstvo obce zavazuje radu obce a úřad obce postupovat podle jejich ustanovení.

### PRAVIDELNÁ AKTUALIZACE

V souladu s Metodikou zastupitelstvo nebo rada obce z pověření zastupitelstva každoročně aktualizuje její vstupy.

Odbory úřadu obce každoročně pro jednání rady obce o aktualizaci připravují vstupní data uvedená v části **Vstupy**. Odbory úřadu obce na základě těchto dat připraví podklady pro stanovení výše spoluúčasti stavebníků zařazených do programu na veřejných infrastrukturách pro příští rok.

Rada obce s využitím podkladů poskytnutých odbory úřadu obce upraví pro příští rok koeficienty uvedené v části **Výpočet výše spoluúčasti**, nejlépe v souvislosti se schvalováním rozpočtu na příští rok. Schválením úpravy koeficientů pro příští rok se stanovují závazné parametry pro jednání orgánů obce se stavebníky.

## PROHLÁŠENÍ STAVEBNÍKA – VSTUP STAVEBNÍKA DO PROGRAMU A PŘÍPRAVA SMLOUVY O SPOLUÚČASTI

Stavebník, který hodlá vstoupit do programu spoluúčasti na pořízení veřejných infrastruktur a vysloví souhlas s postupem podle této Metodiky, prohlásí toto vůči obci písemnou formou. Den předání tohoto písemného prohlášení stavebníka obci je rozhodným pro určení výše příspěvku.

Smlouva o spoluúčasti stavebníka na pořízení veřejných infrastruktur obce uzavíraná mezi obcí a stavebníkem bude smlouvou nepojmenovanou podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Smlouva bude zejména obsahovat:

- specifikaci projektu stavebníka včetně jeho parametrů rozhodných pro výpočet spoluúčasti stavebníka na pořízení veřejných infrastruktur obce,
- stanovení výše příspěvku na pořízení veřejné infrastruktury obce vypočteného podle Metodiky,
- ustanovení o čase plnění smlouvy, přičemž splatnost příspěvku na pořízení veřejné infrastruktury obce bude sjednána vždy individuálně dle konkrétních podmínek spolupráce,
- eventuelní individuální úpravu způsobu a formy plnění od stavebníka; plnění ze strany stavebníka může mít formu peněžní nebo nepeněžní, přičemž za základ bude vždy považována výše příspěvku stanovená podle Metodiky.

Obec se nemůže ve smlouvě se stavebníkem zavázat nad rámec úkonů v samostatné působnosti. Vstup stavebníka do programu spoluúčasti na pořízení veřejných infrastruktur ani výše příspěvku nemají žádnou vazbu na rozhodování státní správy v řízeních podle platných předpisů.

Uzavření smlouvy je dobrovolným aktem účastníků smluvních vztahů na základě vzájemné výhodnosti.

Příspěvek stavebníka na pořízení veřejných infrastruktur obce se hradí v den plnění na **oddělený účet obce**. Veškeré další pohyby příspěvku jsou k nahlédnutí plátcí, aby měl průběžnou kontrolu o jejich využití.

## POUŽITÍ PŘÍSPĚVKU STAVEBNÍKA NA POŘÍZENÍ VEŘEJNÝCH INFRASTRUKTUR OBCE

Obec může použít příspěvek stavebníka na pořízení veřejných infrastruktur obce pouze na veřejné projekty financované obcí (plně nebo částečně) uvedené v každoročně aktualizovaném seznamu vybraných veřejných investic. Tento seznam schválí spolu s Metodikou zastupitelstvo obce. Jeho pravidelnou aktualizaci bude nadále provádět rada obce.

## **RIZIKA NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA ROZVOJ ÚZEMÍ**

Poplatek zvyšuje investiční zátěž stavebníka a ten se jej bude snažit přenést na konečného uživatele stavby (budoucí obyvatele obce v případě bytové výstavby). Stavebník je ovšem limitován trhem a míra, s jakou bude moci tuto zvýšenou zátěž realizovat při prodeji, závisí na celkové nabídce a poptávce. V případě, že zátěž ponese jen někteří stavebníci v obci nebo že zátěž vyvolaná výší spoluúčasti bude vyšší než v jiných obcích, může neúměrná výše poplatku způsobit odchod stavebníků, kteří by jinak byli připraveni se podílet na rozvoji obce. Obec by pak měla méně spolupracujících stavebníků na svém území a snížil by se celkový podíl uskutečněných spoluúčastí. Naproti tomu neúměrně nízká spoluúčast stavebníků nevytváří pro obec dostatečný zdroj pro financování veřejných investic. V obou případech je výsledkem neúměrně stanoveného podílu spoluúčasti stavebníků na pořizování veřejných infrastruktur obce malý celkový příjem obce na financování veřejných investic.

Riziko může spočívat také v nestabilitě a diskontinuitě rozhodování zastupitelstva, resp. rady o výši koeficientů pro spoluúčast stavebníků na pořizování veřejné infrastruktury. Náhlé nebo výrazné změny koeficientu spoluúčasti mohou způsobit znevěhodnění celého programu spoluúčastí. Například jeho prudké navýšení může znevýhodnit ty stavebníky, kteří dobrovolně hledají dohodu s obcí. Naproti tomu neuplatnění koeficientu vlivu trhu v době krize na trhu nemovitostí může mít za následek nepřiměřené navýšení poplatku pro již tak klesající trh. V okamžiku, kdy se trh oživuje, je pak vhodné koeficient vlivu trhu vrátit do výše za normálního stavu trhu.

## **RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S POUŽÍVANÝMI DATY**

Data o objemu veřejných investic mohou doznat změnu, pokud již vybrané a započtené projekty převezme jiný subjekt (například kraj, stát apod.), nebo když obec rozpočtový výhled neschválí nebo jej následně bude zásadně modifikovat.

Z dlouhodobé statistiky vyplývá, že obce často nejsou schopny realizovat všechny své záměry investic v původně plánovaných časech. V této souvislosti je též třeba počítat se zvýšenou kontrolou ze strany stavebníků na reálné naplňování investičního plánu v daném období.

Ke zjišťování hrubé podlažní plochy pro výpočet výše spoluúčasti na základě minulosti lze uvést následující: vzhledem k tomu, že stavební úřad nesleduje nezávisle sku-

tečné výměry zkolaudovaných staveb a do hlášení na ČSÚ přebírá data z dodaných podkladů od stavebníků, mohou se údaje lišit od údajů sledovaných v soukromém sektoru a realitními agenturami. To může vyvolat spory o správnost výše poplatku. Pořizování dat jinou cestou, například od realitních společností, by ale bylo nesmírně náročné a ani pak nelze zajistit jejich spolehlivost. Alternativa zjišťování údajů o budoucích objemech výstavby na základě připravovaných projektů podle žádostí předložených stavebnímu úřadu byla odmítnuta jako příliš náročná a nespolehlivá vzhledem k časové nepředvídatelnosti, kdy budou jednotlivé projekty zahájeny nebo dokončeny.





A modern architectural complex with a prominent building featuring a complex, lattice-like facade of dark metal and glass. The building is set against a blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with a grey stone walkway and several concrete planters. A row of green bushes runs along the edge of the lawn.

## ČÁST C

**PŘÍPADOVÁ STUDIE**

**APLIKACE METODIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ  
SPOLUÚČASTI STAVEBNÍKŮ NA FINANCOVÁNÍ  
PROJEKTŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY OBCE  
PRO MĚSTSKOU ČÁST PRAHA 10**

# SEZNAM VYBRANÝCH VEŘEJNÝCH INVESTIC MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10 PRO OBDOBÍ 2020 AŽ 2024

poř.	akce	kategorie investice	investiční náklady v mil. Kč (2020-2024)
1	školy - rekonstrukce	školy a související sportovní infrastruktura	290
2	stará škola	školy a související sportovní infrastruktura	250
3	MŠ U Vršovického nádraží	školy a související sportovní infrastruktura	
4	MŠ Bajkalská	školy a související sportovní infrastruktura	140
5	navyšování kapacit škol	školy a související sportovní infrastruktura	0
6	AVČ Gutova	školy a související sportovní infrastruktura	15
7	nízkoprahové zařízení	sociální a zdravotní zařízení	10
8	sociální služby	sociální a zdravotní zařízení	0
9	poliklinika	sociální a zdravotní zařízení	225
10	komunitní centrum	sociální a zdravotní zařízení	50
11	územní rozvoj	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	10
12	životní prostředí	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	60
13	doprava	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	10
14	revitalizace Strašnická	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	93
15	Strašnické divadlo	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	0
16	vila Karla Čapka	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	0
	celkem		1 153

# NÁVRH STANOVENÍ HODNOT VSTUPNÍCH DAT PRO MĚSTSKOU ČÁST PRAHA 10 PRO ROK 2020

## HODNOTY VSTUPNÍCH DAT

vstup	význam	hodnota
$\sum_{i=2020}^{2024} vINV_i$	veřejné investice na rozvoj obce pro období 2020-2024	1 153 000 000 Kč
$\sum_{i=2014}^{2018} HPP_i$	podlažní plocha bytové resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků	125 977 m <sup>2</sup>
$K_{2020,S}$	základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části	0,1
$K_{2020,B}$	koeficient bytové výstavby	1,0
$K_{2020,A}$	koeficient administrativní výstavby	1,0
$K_{2020,K}$	koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...)	1,0
$K_{2020,T}$	koeficient vlivu trhu	1,0
$k_Q$	koeficient kvality	1,0
$k_D$	koeficient diskontní	prozatímně 1,0; může být dodatečně upraven, pokud meziroční inflace překročí 5 %

## VÝPOČET KOEFICIENTŮ PRO OBECNÉ POUŽITÍ

$$K_{2020} = K_{2020,S} \times K_{2020,T} \times K_{2020,F} = 0,1 \times 1 \times 1 = 0,1$$

(pro rok 2020 neuvažuje použití specifických koeficientů pro konkrétní stavby)

## POUŽITÍ KOEFICIENTU V ALGORITMU

$$PRO_{2020} = \frac{\sum_{i=2020}^{2024} vINV_i}{\sum_{i=2014}^{2018} HPP_i} \times K_R = \frac{1\,153\,000\,000}{125\,977} \times 0,1 = 915 \text{ Kč/m}^2$$

## Příklad vlivu koeficientu trhu

rok	R-8	R-7	R-6	R-5	R-4	R-3	R-2	R-1	R	R+1	R+2	R+3	R+4
$\Sigma$ v INV							100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
$\Sigma$ HPP	100	95	98	103	110	75	52						
pětileté období pro rok R	100	95	98	103	110								
pětileté období pro rok R+2			98	103	110	75	52						
K R,T (koef. vlivu trhu)							1	0,95	0,87				
koeficient spoluúčasti							1	1	1				
PRO s koeficientem vlivu trhu (Kč/m <sup>2</sup> )							988	988	988				
<i>PRO bez koeficientu vlivu trhu (Kč/m<sup>2</sup>)</i>							988	1 040	1 142				

86

Pozn.: Čísla v příkladu jsou smyšlená a nevypovídají o situaci v městské části. Výše součtu veřejných investic se pro názornost uvažuje konstantní.

Na příkladu je porovnáván výpočet spoluúčasti **PRO** v roce **R** v případě použití a v případě nepoužití koeficientu vlivu trhu.

Pokud obec bude chtít stabilní a předvídatelný příspěvek, tzv. nebude měnit každý rok základní koeficient spoluúčasti  $K_{R,S}$  a pokud by se koeficient vlivu trhu nepoužíval, tak by v případě náhlé změny na trhu (např. významný pokles bytové výstavby v roce R-3 a R-2) došlo k navýšení příspěvku PRO, i když by naopak bylo potřeba motivovat další bytovou výstavbu. Koeficient by působil proti smyslu modelu (viz řádek PRO bez koeficientu vlivu trhu: nárůst poplatku z 988 Kč/m<sup>2</sup> na 1142 Kč/m<sup>2</sup>). Bude-li koeficient vlivu trhu použit, za předpokladu neměnnosti základního koeficientu spoluúčasti, zůstane spoluúčast **PRO** stále stejná i přes výkyv na trhu (viz řádek PRO s koeficientem vlivu trhu: příspěvek činí stále 988 Kč/m<sup>2</sup>, jak v roce R-2, tak R-1 a roce R).

Pokud se situace na trhu dále změní, může obec / městská část přistoupit ke korekci základního koeficientu spoluúčasti a tím zahájit další období jeho platnosti.







## ÚDAJE ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU O BYTOVÉ VÝSTAVBĚ V LETECH 2014 AŽ 2018



Krajská správa ČSÚ v Brně  
Jezuitská 2  
601 59 Brno

Oddělení informačních služeb

Úřad městské části Praha 10  
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

V Brně dne 25. 11. 2019  
Č. j.: CSU-000274/2019-82  
Počet listů: 1 | Počet příloh/ listů příloh: -/  
Vyřizuje:   
Tel.: 542 528 115  
E-mail:   
Vaše č. j.: P10-126996/2019

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti Vám zasíláme dostupná data o bytové výstavbě v městské části Praha 10 v letech 2013 až 2018.

Obytná plocha se sleduje pouze u dokončených bytů a rozumí se jí podlahová plocha obytných místností. Do ní se nezapočítává podlahová plocha ani vedlejších místností bytu, ani příslušenství bytu.

### Bytová výstavba v městské části Praha 10 v letech 2013 až 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahájené byty	583	230	219	30	44	136
Dokončené byty	384	232	407	245	337	83
Obytná plocha dokončených bytů v m <sup>2</sup>	19 781	12 861	16 384	13 157	20 987	48 900

K výměře hrubých nadzemních podlažních ploch uvádíme, že podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC jsou sledovány pouze **počty** nebytových budov. Kódem 122 uvedené klasifikace se sledují administrativní budovy, které se dále člení podrobněji – viz odkaz a zde soubor **Systematická část, případně Vysvětlivky**:

[https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace\\_stavebnich\\_del\\_cz\\_cc\\_platna\\_od\\_1\\_1\\_2019](https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace_stavebnich_del_cz_cc_platna_od_1_1_2019)

S pozdravem

  
vedoucí oddělení

za správnost:



### STAVEBNÍK

Stavebníkem se zde rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 2 písm. c).

### VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Právní definice pojmu veřejná infrastruktura a její členění je obsažena v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a lze ji tudíž ocitovat následně:

„Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to:

- 1.** dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
- 2.** technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
- 3.** občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- 4.** veřejné prostranství, zřízované nebo užívané ve veřejném zájmu.“

## VEŘEJNÝ SEKTOR

Veřejný sektor je specifickou součástí ekonomiky, je součástí sektoru služeb. Jádrem veřejného sektoru je veřejná správa, kterou tvoří soustava úřadů s centrální nebo územní působností. Kromě veřejné správy tvoří veřejný sektor další organizace, které poskytují veřejné služby (nemocnice, školy, domy sociální péče, atd.) financované z veřejných prostředků. Od soukromého sektoru se veřejný sektor liší především tím, že není založen na ziskovém principu a finanční prostředky na své fungování získává z veřejných rozpočtů, které jsou naplňovány prostřednictvím daní. Součástí veřejného sektoru jsou takové druhy služeb, které by bylo nevýhodné, nepraktické až nemožné poskytovat na komerční bázi. Ve veřejném sektoru díky daním neexistuje přímý vztah mezi uživatelem služby (plátcem) a jejím poskytovatelem.

Veřejný sektor zahrnuje celou řadu odvětví veřejných služeb (členění dle COFOG). Pro to, které typy služeb a odvětví (nebo, přesněji řečeno, kteří konkrétní poskytovatelé služeb) patří do veřejného sektoru, je ale určující, zda je konkrétní poskytovatel placený z veřejných prostředků.

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/verejny-sektor>

## POUŽITÁ LITERATURA

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Flächenmanagement in Hamburg, BSU Hamburg, 2009
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Fundamente fuer ein neues Stueck Stadt, Hamburg, 2013
- Böhme, Kai: Nordic Echoes of European Spatial Planning: Stockholm: Nordregio 2002, ISSN 1403-2503, ISBN 91-89332-29-6
- de Boer, Rob, Lurks, Marco: Handleiding exploitatieplan, Sdu Uitgevers bv, Den Haag, 2010
- Crook, Tony, Henneberry, John, Whitehead, Christine: Planning Gain: providing infrastructure and affordable housing, John Wuley&Sons, 2015
- Community Infrastructure Levy, Guidance Note 1, Example Calculations of CIL Liability, Caerphilly County Borough, 2014
- Drixler, E., Friesecke, F., Koetter, T., Weitkamp, A.: Die Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien fuer bazahlbaren Wohnraum?, DVW gesellschaft fuer Geodaesie, Geoinformation und Landmenegement e.V., 2014
- The EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies, Bruxelles, 1997
- Hartmann, Thomas, Spit, Tejo: Dilemmas of involvement in the land development – comparing an active Dutch and passive german approach, Land Use Policy, 2015, 42: 729-737
- Healey, P., Purde, M, Ennis, F., Negotiating Development: Rationales and practice for development obligations and planning gain, E&FN Spon, 1995
- LHM: Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006, Dostupné z: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>
- LHM: Wohnungspolitisches Handlungsprogramm, „ Wohnen in München VI“ 2017 – 2021, Dostupné z: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html>
- Mareček, J., Podklady pro metodiku a vzor plánovací smlouvy, MMR, 2008

- Muñoz Gielen, Demetrio: Proposal of Land readjustment for the Netherlands, *Cities*, 2016, 53:78-86
- Muñoz Gielen, Demetrio, Lenferink, Sander: The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after economic crisis in the Netherlands, *European Planning Studies*, 2018, 26.4:768-791
- Muñoz Gielen, Demetrio, van der Krabben, Erwin: Public Infrastructure, private Finance, Developer obligations and Responsibilities, Routledge, 2019
- Needham, Barrie, *Dutch land-use planning: The principles and the practice*, Routledge, 2016
- Needham, Barrie, Buitelaar, Edwin, Hartmann, Thomas: *Planning, Law, and Economics: The Rules We Make for Using Land*, Routledge, 2019
- Peace, Liz: *A New Approach to Developer Contributions*, London, 2016
- Sairinen, Rauno: *Regulatory reform of Finnish environmental policy*, Helsinki, 2000
- van der Krabben, Erwin, Lenferink, Sander: The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy, *Habitat International*, 2018, 75: 114 – 121
- van der Krabben, Erwin, Needham, Barrie: Land readjustment for value capturing: a new planning tool for urban redevelopment, *Town Planning Review*, 2008, 79.6: 651-672
- Vejchodská, Eliška, Šindlerová, V., Felcman, J.: *Ekonomické nástroje v územním rozvoji: Přehled ekonomických nástrojů využívaných v zahraničí. Souhrnná výzkumná zpráva TAČR ÉTA TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování*
- Die Sozialgerechte Bodennutzung, Der Münchner Weg, Referat fuer Stadtplanung und Bauordnung, Muenchen, 2009*
- Detailed Planning in Helsinki, City Planning department, 2012 Finland – A Nordic Approach to Spatial Planning,*
- Flaechenmanagement in Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, 2009*

Fundamente fuer ein neues Stueck Stadt, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, 2013

Manuál PPP Asociace na podporu projektů veřejného a soukromého sektoru, Asociace PPP, Praha, 2009

King´s Cross Central, Implementation Strategy, London 2004

PPP projekty v České republice, Šance, riziko?, Transparency International, Jan Pavel, 2007

Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten, Schlussbericht, Bundesamt für Raumentwicklung, ECOPLAN, Bern, 2000

Stavební zákon, Finsko, National Building Code of Finland, 2002

Stavební řád Vídně, Bauordnung für Wien – BO für Wien, 2012

Vorbereitende Untersuchungen Mitte Altona, Hamburg, 2012

Zákon o územním plánování Dolního Rakouska, NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ, 1976

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o územním plánování, Finsko (Land Use and Building Act No. 132, (132/1999, doplněk 222/2003)

Zákon o obecní infrastruktuře, Velká Británie, Community Infrastructure Levy, 2013

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva financí ČR č 323/2002 Sb, o rozpočtové skladbě

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

<https://www.dolomitenstadt.at/2010/12/15/wichtiger-schritt-gegen-grundstuckspekulation/>

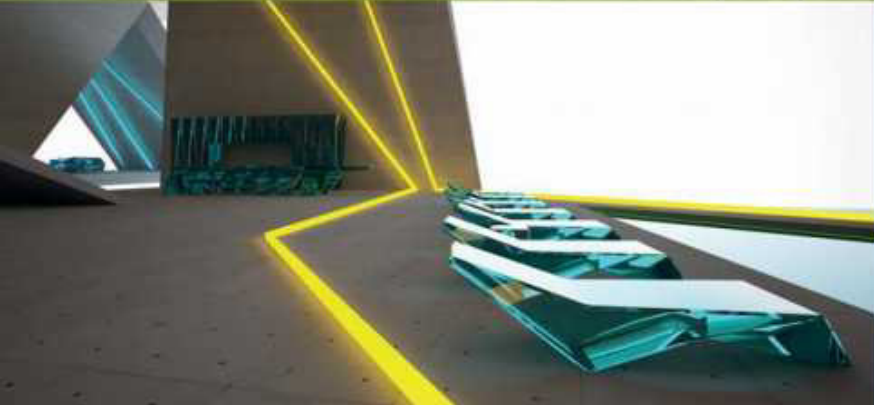
<https://www.southampton.gov.uk/planning/community-infrastructure-levy/charging-schedule.aspx>

[http://www.comune.assisi.pg.it/wp-content/uploads/2014/11/QSV\\_scenari\\_futuri.jpg](http://www.comune.assisi.pg.it/wp-content/uploads/2014/11/QSV_scenari_futuri.jpg)

<https://www.shulmans.co.uk/our-services/planning/planning-agreements-and-cil>

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)

[en.uuttahelsinki.fi](http://en.uuttahelsinki.fi)



Městská  
část  
Praha 10

2020 © MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10