

# Pohled ekonomů na smlouvy o rozvoji území

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

Obce a smlouvy s investory, 8. 11. 2017

# Vlastnická práva spojená s půdou

## Evropský systém

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

# Územní plánování jako přidělování práv k výstavbě



100 Kč/m<sup>2</sup>

x



10 000 / 20 000 / 40 000 Kč/m<sup>2</sup>

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

Kč/m<sup>2</sup>

100000

80000

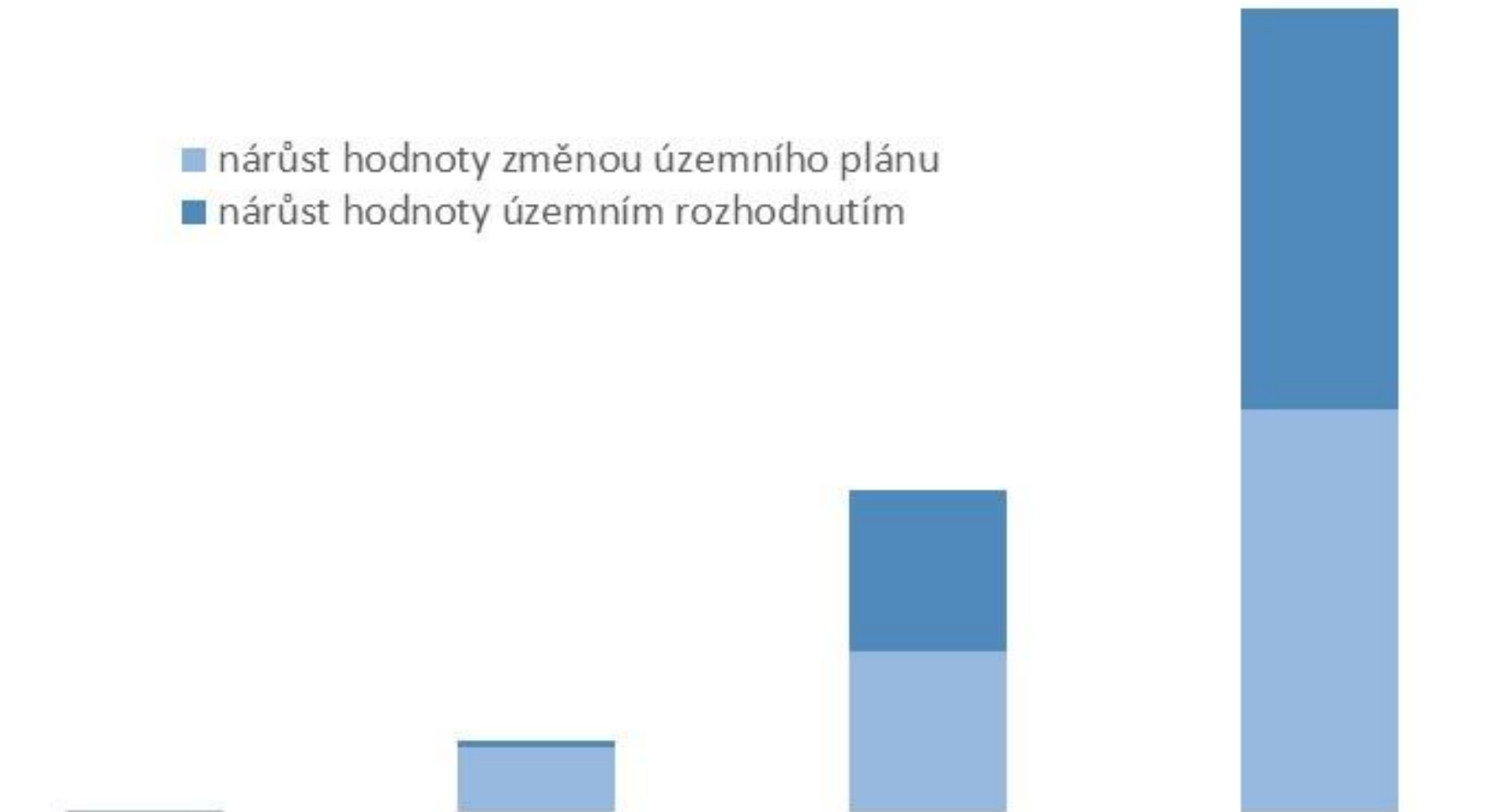
60000

40000

20000

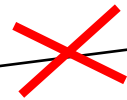
0

- nárůst hodnoty změnou územního plánu
- nárůst hodnoty územním rozhodnutím



# Trend

- Zachycení renty (nezaslouženého zisku)



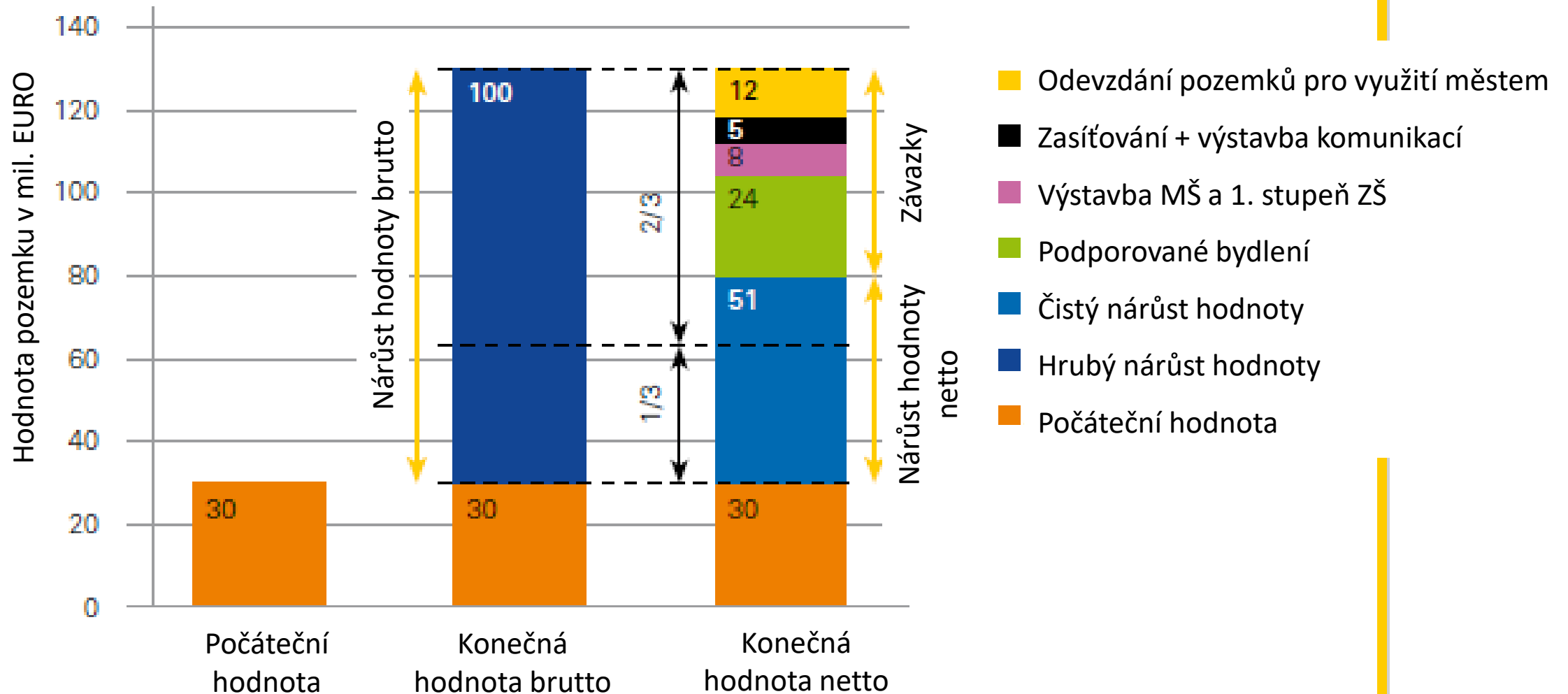
spekulantům, vybraným vlastníkům půdy,  
developerům

Veřejnému sektoru na naplňování  
veřejného zájmu v území

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

# Mnichovský model - Die Sozialgerechte Bodennutzung

## Regulační plán



Žádné právo k  
výstavbě / Omezené  
právo k výstavbě  
koeficientem



**Územní plán**  
Ukotvení práva k  
výstavbě / nárůstu  
koeficientu výstavby



**Územní rozhodnutí**  
Faktické umožnění  
konkrétního objemu  
výstavby

### IDEÁLNĚ

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

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

### PŘÍLIŠ POZDĚ

Smlouva s investorem bez jasné opory  
ve stavebním zákoně

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

# Závěr

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



# Děkuji za pozornost

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Fakulta humanitních studií UK

[eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz](mailto:eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz)

Další informace:

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

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