

# Návrh systému řešení revitalizace brownfields v brněnské aglomeraci

Bc. Ivona Königová

---

Diplomová práce  
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2009/2010

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Ivona KÖNIGOVÁ**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Návrh systému řešení revitalizace brownfields  
v brněnské aglomeraci.**

Zásady pro vypracování:

## Úvod

### I. Teoretická část

- Definujte cíle a metody práce, uveďte dotčenou legislativu.
- Popište historii a vývoj problematiky brownfields v České republice a ve světě.

### II. Praktická část

- Analyzujte brownfields na území města Brna a uveďte příčiny vzniku.
- Konkretizujte možnosti financování revitalizace nevyužitého území z různých finančních zdrojů.
- Navrhněte možnosti revitalizace brownfields na daném území.

## Závěr

Rozsah práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

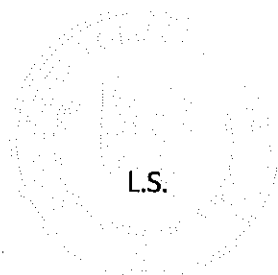
Seznam odborné literatury:

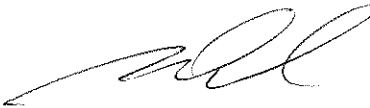
- [1] **KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.**  
[2] **KUČA, K. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Praha : Baset, 2000. 644 s. ISBN 80-86223-11-6.**  
[3] **KUNC, J. Průmyslové zóny v rukou soukromých developerů a efektivnost jejich podnikání (př. Central Park Modřice). 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2005. 307 s. ISBN 80-210-3759-8.**  
[4] **Metodika pro revitalizaci brownfields. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639.**

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **29. března 2010**  
Termín odevzdání diplomové práce: **3. května 2010**

Ve Zlíně dne 29. března 2010

  
doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*




  
prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby <sup>1)</sup>;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 <sup>2)</sup>;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 25. 4. 2010



1) zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b

Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užíje-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpirá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užit či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédáne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Předmětem diplomové práce je problematika brownfields v České republice, zahraničí a především v městě Brně. Je zde popsána současná situace ve městě, možné zdroje financování revitalizace, příklady úspěšné regenerace a také bariéry znovu využití brownfields. Závěrečná část obsahuje jistá doporučení a návrh na zlepšení nynější situace. K získání potřebných statistických a evidenčních údajů, stejně jako k proniknutí a objektivnímu posouzení této problematiky, mi nejvíce napomohly rozhovory s příslušnými odborníky a také terénní průzkumy vybraných lokalit.

Klíčová slova: brownfield, statutární město Brno, regenerace, regionální rozvoj, developer

## **ABSTRACT**

The subject of this thesis is an issue of brownfields in the Czech Republic, abroad and mainly in the city of Brno. It describes the current situation in the city, the possible sources of revitalisation funding, examples of successful regeneration, as well as barriers of brownfield reuse. The final section contains the recommendations and suggestions to improve the current situation. To obtain the necessary statistics and records date and objective assessment of this issue helped the most interviews with relevant experts and field research of selected sites.

Keywords: brownfields, Statutory city of Brno, regeneration, regional development, developer

### Poděkování, motto

Ráda bych tímto poděkovala všem, kteří mi poskytli své cenné rady a zkušenosti při rozhovorech a zjišťování informací, bez kterých bych se ve své práci neobešla. Velké díky za směrování a rady patří také mému vedoucímu diplomové práce RNDr. Oldřichu Hájkovi. V neposlední řadě si poděkování za podporu zaslouží moje rodina a přátelé.

### Prohlášení

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 CÍLE A POUŽITÉ METODY</b> .....	<b>13</b>
<b>2 DISKUZE S LITERATUROU</b> .....	<b>17</b>
<b>3 DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ</b> .....	<b>20</b>
3.1 BROWNFIELD.....	20
3.2 REGENERACE A REVITALIZACE.....	22
3.3 VYMEZENÍ DALŠÍCH POJMŮ .....	22
<b>4 LEGISLATIVA TÝKAJÍCÍ SE BROWNFIELDS</b> .....	<b>25</b>
<b>5 BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE A VE SVĚTĚ</b> .....	<b>28</b>
5.1 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI VZNIKU BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE .....	28
5.2 AKTUÁLNÍ SITUACE BROWNFIELDS NA ČESKÉM ÚZEMÍ.....	29
5.3 STRATEGICKÉ DOKUMENTY ROZVOJE A JEJICH VZTAH K BROWNFIELDS .....	32
5.4 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDS.....	34
5.5 PROBLEMATIKA BROWNFIELDS VE SVĚTĚ.....	36
5.5.1 Studie příkladů ze zahraničí .....	37
5.5.2 Brownfields ve Velké Británii .....	38
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>39</b>
<b>6 ÚZEMÍ BRNĚNSKÉ AGLOMERACE</b> .....	<b>40</b>
6.1 HISTORICKÝ VÝVOJ NA ÚZEMÍ BRNA.....	41
6.2 SOUČASNÝ STAV BROWNFIELDS V BRNĚ .....	42
6.3 MAPA BRNĚNSKÝCH BROWNFIELDS .....	44
<b>7 FINANČNÍ PROSTŘEDKY REGENERACE</b> .....	<b>47</b>
7.1 SOUKROMÉ ZDROJE .....	48
7.1.1 Zainteresované subjekty .....	48
7.1.2 Investice developerů.....	48
7.2 DLUHOVÉ FINANCOVÁNÍ .....	49
7.3 EVROPSKÉ FONDY .....	50
7.3.1 Operační program Podnikání a inovace 2007 – 2013 .....	51
7.3.2 Operační program Životní prostředí 2007 - 2013 .....	54
7.4 PARTNERSTVÍ SOUKROMÉHO A VEŘEJNÉHO SEKTORU .....	56
<b>8 MOŽNOSTI REVITALIZACE VYBRANÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>58</b>
8.1 VYBRANÉ SUBJEKTY ROZVOJE BF V BRNĚ .....	58
8.1.1 Komerční subjekty .....	59
8.1.2 Veřejné subjekty.....	60
8.1.3 Neziskové subjekty .....	60
8.1.4 Ostatní účastníci .....	61
8.2 PŘÍKLAD ÚSPĚŠNĚ REGENEROVANÉHO BROWNFIELDU .....	62
8.3 REVITALIZACE AREÁLU KASÁRNA SLATINA .....	64
8.4 BARIÉRY ZNOVUVYUŽITÍ BF V BRNĚ .....	65
8.4.1 Vlastnické vztahy a jejich souvislost s regenerací .....	65



8.4.2	Ekologické zátěže.....	66
8.4.3	Územní plán města.....	67
8.4.4	Snadná dostupnost investic na „greenfields“ .....	68
8.5	KONCEPCE EKONOMICKÉHO ROZVOJE MĚSTA KERM .....	69
<b>9</b>	<b>SWOT ANALÝZA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS V BRNĚ.....</b>	<b>70</b>
<b>10</b>	<b>NAVRHOVANÁ DOPORUČENÍ .....</b>	<b>71</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>74</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM ELEKTRONICKÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>78</b>
	<b>OSTATNÍ POUŽITÉ ZDROJE .....</b>	<b>80</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>81</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>83</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>85</b>
	<b>PŘÍLOHA P I: ZAHRANIČNÍ PŘÍSTUP MĚST A OBCÍ K REGENERACI .....</b>	<b>86</b>

## ÚVOD

Problematice brownfields v městě Brně je věnována stále větší pozornost a existuje spousta názorů nejen na vhodnou definici tohoto pojmu, ale i na celou situaci. Brownfields jsou pozemky, které ztratily své původní využití a často se na nich nacházejí ekologické zátěže, či chátrající budovy. Může jím být lokalita opuštěná, nevyužitá, bývalý průmyslový závod, sklad či armádní plocha.

Volba tohoto tématu vychází z velkého množství lokalit brownfields v Brně, vzniklých hlavně díky restrukturalizaci průmyslu. Snižují hodnotu svému okolí a přinášejí sebou mnoho problémů. Cílem mé práce je proto analýza současné situace problematiky brownfields a navržení určitých opatření. Existuje mnoho bariér, které brání v jejich oživení. Tyto bariéry jsou v každé zemi i městě odlišné a stejně tak to, jak s tím příslušní aktéři naloží. Proto je důležité sledovat tuto problematiku i jinde a poučit se z jednání ostatních.

Význam problematiky brownfields v České republice bude přiblížen v teoretické části. Budou zde uvedeny příklady řešení této situace v zahraničí, i česká legislativa upravující toto téma. Práce se bude opírat o závěry z Národní strategie regenerace brownfields zpracované agenturou CzechInvest a další strategické dokumenty.

Praktická část se zaměří na lokalitu města Brna a aktuální situaci v dané problematice. Město mělo vždy potenciál průmyslové výroby, který po zániku a privatizaci průmyslových podniků postupně upadal a s ním rostly i chátrající podniky. Oproti jiným českým městům, má Brno velmi lukrativní polohu s kvalitativní pracovní silou, dobrou dopravní infrastrukturou, a databázi brownfields fungující již několik let. Potenciál pro nalezení investorů, kteří město těchto ploch zbaví, je proto vysoký. Avšak investoři stále raději volí nepoškozené zelené pole - greenfields, než brownfield, který v sobě může skrývat doposud neobjevená rizika.

Práce se soustředí také na vymezení základního přehledu možných finančních zdrojů revitalizace. Řešení většinou bývá v nabídce lokality investorovi či developerovi, který má příslušné finance. Čerpat se dá i z evropských fondů. Pro tuto možnost je však nutno splnit mnoho podmínek a kritérií. Je důležité mít přehled o všech využitelných finančních zdrojích a možnostech dotací, které se dají při revitalizaci využít. V kapitole financování proto uvádím aktuální strukturální fondy na podporu brownfields a ostatní možnosti.

Kromě popisu aktuální situace a financování, zde uvedu ukázkou brownfieldu již revitalizovaného, za pomoci zahraničního developera.

Diplomová práce by měla přispět k pochopení problematiky brownfields ve městě Brně. Budu se zde snažit o objasnění nejčastějších bariér, se kterými se potencionální zájemci musí potýkat a navrhnout zlepšení dané situace.

K analýze celé problematiky budu nejčastěji volit rozhovory s příslušnými odborníky a aktuální články na toto téma. Je důležité zahrnout názory zástupců agentur, města, kraje, soukromých investorů a developerů, což povede k možnému porovnání názorů sektoru soukromého a veřejného. Řešením je kompromis vyhovující všem subjektům zapojeným do této problematiky.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 CÍLE A POUŽITÉ METODY

Zájem o problematiku brownfields postupem času roste v České republice i celém světě. Tyto lokality v městě Brně zaujímají jeho podstatnou část, proto primárním cílem mojí diplomové práce, je navrhnout zlepšení současné propagace z pohledu zájemců o tyto plochy. Podle mého názoru by jejich zviditelnění, vhodné podmínky a přístup města, měly příznivý vliv na budoucí investice. Na splnění tohoto základního cíle, využívám nejvíce metodu rozhovoru, kdy zjišťuji pohledy soukromých investorů a developerů a zapojení magistrátu města Brna. Dále je v tomto cíli podstatný terénní výzkum, aktuální internetové články a poznání historie. Důležitý je také pohled na tuto problematiku v zahraničí. Odlišné řešení nám může být v mnoha případech velkou inspirací.

S problémem revitalizace souvisí hlavně sekundární cíl, kterým je analýza možného financování brownfields. Jde o zapojení soukromého i veřejného sektoru, případně jejich spolupráce. Pro subjekty rozvoje je důležitý přehled o veškerých nákladech, které jsou s daným brownfieldem spojeny a o dotačních titulech, které se dají při revitalizaci využít. Dále také postoj bank v době krize a nefinanční podpora města a neziskových organizací. Aktuální stav o této podpoře mi pomohla objasnit konference na téma brownfields, uskutečněná v sídle jihomoravského kraje v únoru tohoto roku.

Z důvodu obsáhlosti tohoto tématu jsem se soustředila na lokalitu města Brna, proto ve třetím cíli věnuji pozornost vymezení území, popisu a charakteristice brownfields v Brně. Předmětem je vysvětlení dané problematiky v současnosti, historické a současné příčiny vzniku brownfields na tomto území. Následně se věnuji změnám ve funkčním využití některých ploch v období transformace ekonomiky po roce 1989. Kapitola obsahuje aktuální aktéry, jejich popis a zapojení. Pro lepší přehlednost jsou jednotlivé kapitoly doplněny o tabulky a grafy.

Za cíl jsem si kladla také uvedení příkladu brownfieldu, který na svoji revitalizaci čeká a příklad úspěšně revitalizovaného brownfieldu a jeho průběh. U úspěšné revitalizace jsem se snažila o osvětlení situace před, i po odkoupení areálu investorem, shrnutí všech překážek, následný stav a budoucí vývoj. Při tomto mapování mi pomohl soukromý developer a prohlídka celého areálu.

Globálně se ve své práci snažím o propojení všech hlavních aspektů regenerace brownfields. Jde o postoj municipality, jednotlivých agentur, developerů, bankéřů a investorů.

### **Použité metody**

Co se týče teoretické části, tak nejčastější zvolenou metodou pro mne byla literatura (především odborné publikace a články), dále pak plánovací a strategické dokumenty města Brna. Díky stále větší aktuálnosti tohoto tématu knižní zdroje nejsou pro splnění všech cílů dostatečné, proto využívám zdrojů internetových, dále rozhovorů s odborníky z Magistrátu Brna, agentury CzechInvest a především majiteli těchto lokalit.

V neposlední řadě bylo zapotřebí tyto lokality osobně vidět a projít si areály s jejich majiteli, kteří mi objasnili současný stav lokality, nebo již zregenerovaného brownfieldu.

### **Rozhovor**

Pomocí rozhovoru získáváme potřebnou informaci díky komunikaci tazatele s dotazovaným. Kromě získávání informací představuje rozhovor formu vzájemného sociálně psychologického působení tazatele a dotazovaného. Tazatel usměrňuje rozhovor, získává informace a dotazovaný potřebné informace vědomě poskytuje. Během rozhovoru projdeme několika fázemi, kdy do komunikační situace vstoupíme, vysvětlíme důvod rozhovoru, následují otázky a odpovědi v určitém pořadí a dokončení rozhovoru. V knize Metodologie marketingového výzkumu autor Malátek V. (2001) uvádí hned několik forem rozhovoru. Často se používá jejich kombinace, což závisí na cíli výzkumu, velikosti, místu provádění výzkumu atd. [10]

Osobní rozhovor je stále na prvním místě ve sběru primárních informací. Literatura uvádí hned několik důvodů: lepší vysvětlení (respondenti mají delší čas na rozmyšlenou a tazatel tak lépe porozumí hodnotě odpovědi), hloubka (tazatel si lépe získá pozornost respondenta na delší dobu, má možnost kontroly a zaznamenává menší počet odmítnutí odpovědět, než při telefonickém rozhovoru), vyšší přesnost (respondent může informace vyhledat, použít telefon, prověřit informace a produkt může také předvést). Existuje i celá řada nevýhod oproti dotazníku, jako je obtížná organizace interview, náklady na dopravu, čas strávený dotazováním. Máme ale zaručeno, že se nám všechny odpovědi vrátí a nemusíme čekat jako při zaslání dotazníků. [3]

## Internet

Internet je celosvětovým propojením sítí. Počítače tak poskytují informace, čímž spojují obchod, výzkumné ústavy, obchodní asociace, vládní agentury, vědecké instituce a soukromé osoby. Programy sloužící k vyhledávání jsou založeny na systému pavouka a hledají klíčová slova mezi biliony stránek. Podle autora knihy „Průzkum trhu“ se člověk může v tak rozsáhlém moři informací lehce ztratit. Jako nejčastější důvody uvádí špatnou strategii hledání, užívání špatného vyhledávače, gramatickou správnost, nebo fakt, že informace nejsou k dispozici v požadované formě. Informace, které hledáme, nám zajistí vhodná strategie a pořadí slov. V této knize uvádí hlavní odborník na internet Lewis Endalar z Manchesterské metropolitní univerzity, že na internetu je možné dozvědět se takřka vše.

V současné době je na internetu zpřístupněno mnoho databází, článků a nejrůznějších referátů. Elektronické databáze nám umožní přístup k mnoha obchodním a ekonomickým informacím, archiv zpráv, finanční zprávy asi 4,5 milionu společností, údaje o jednotlivých státech, ekonomická data a zprávy marketingového výzkumu. Největší výhodou databází je rychlost vyhledávání za použití klíčového slova, dále také aktuálnost informací a dat. Díky internetu můžeme porovnávat zkušenosti s danou problematikou z celého světa. [3]

## SWOT analýza

Podstatou této metody je nalezení a vzájemné porovnání vnitřních silných a slabých stránek zkoumaného objektu, či situace včetně možností a hrozeb, které působí z vnějšku. SWOT analýza je zkratka z anglických slov Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats, tj. síla (silná stránka) – slabost (slabá stránka) – příležitost (možnost) – ohrožení (hrozba). Smyslem je akceptování silných stránek a omezení či odstranění těch slabých, tím se omezuje dopad hrozeb a zvýší příležitosti. Úkolem je v podstatě analýza současné a budoucí situace, určení směru rozvoje a nalezení prostředků pro dosažení cíle. Jak uvádí kolektiv autorů v knize „Úvod do regionálních věd a veřejné správy“, uživatel často narazí také na řadu překážek. V některých případech bývá obtížné hodnotit věci stejně a vhodně je zařadit. Spousta problémů se těžko vtěsná do jednoduchého vyjádření bez přílišného zjednodušení, otevřenosti a upřímnosti. Důležité je zaměřit se na podstatné faktory a správně je pojmenovat. Požadavky v případě SWOT analýzy bývají výstižnost, realističnost a objektivita. [6]

### **Benchmarking**

Benchmarking je analýza a porovnávání procesů, pomocí přesně určených výkonnostních ukazatelů, za účelem stanovení nejlepšího postupu. Vzájemným srovnáváním si můžeme uvědomit silné a slabé stránky, učit se od nejlepších a hledat možnosti zlepšení. Tato metoda je zpravidla používána pro srovnání služeb poskytovaných organizacemi veřejné správy. Cílem je zjistit, jak vykonávají své povinnosti s ohledem na hospodárnost, výkonnost a efektivnost. Součástí benchmarkingu je zveřejnění údajů ke srovnání výkonnosti služeb jednotlivých územních samosprávných orgánů obcí a krajů při poskytování podobných služeb. Srovnání mohou obrátit pozornost ke konkrétní obci, nebo kraji, kde ukazatele výrazně převyšují průměr. Zjištěná data nemusí být však vždy srovnatelná. [24]

### **Pozorování**

Pozorování se používá všude tam, kde je to výhodnější než přímé dotazování. Je součástí každodenního života, kdy každý z nás pozoruje události kolem nás. Probíhá bez aktivní účasti pozorovaného. Výsledky mohou být zaznamenávány písemně či videokamerou. Videá a fotografie nám mohou poskytnout informace, které dotazováním nezjistíme. Umožní nám těsné propojení nasbíraných dat s jejich interpretací. [3]

### **Rešerše literatury**

Rešerše je součástí vědecky orientované literatury a předchází často tvorbě návrhů výzkumných projektů. Cílem je přinést čtenáři aktuální přehled současné literatury o daném tématu a poskytuje podklady, ze kterých můžeme vyhodnotit určitý závěr. Základními etapami rešerše je příprava, kdy formulujeme požadavek (identifikace klíčových pojmů, stanovení vzájemných vztahů) a zvolíme strategii rešerše (postup, způsob jak efektivně získat potřebné informace). Další etapou je výběr vhodného vyhledávacího nástroje, informační průzkum a zpracování rešerše. Chceme-li získat více záznamů, musíme co nejméně zpřesnit dotaz, neomezovat vyhledávání časově, ověřit správnost pravopisu, použít zástupné znaky a příbuzná slova. Naopak pro zpřesnění dotazu a vyhledání tématu, které chceme, omezíme počet zdrojů, které potřebujeme přečíst tím, že se budeme držet tématu a omezíme se na používání pouze zásadních informací. [29]



## 2 DISKUZE S LITERATUROU

Proces regenerace brownfield je čím dál častěji probírán v odborných člancích a literatuře. Ale co to vlastně je brownfield? Názor každého na tuto problematiku se vždy více či méně odlišuje. Za brownfield může být považováno nevyužívané území, narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i volné krajíně. V mnoha politikách a strategiích je právě toto téma vyjádřeno jako hlavní priorita.

Jackson B.J. (2005) a kolektiv v příručce „Brownfields snadno a lehce“ uvádí, že brownfields představují rozsáhlou část zastavěného území v mnoha našich městech (od 3 – 20% jejich zastavěného území). Jejich složité řešení, rizika, nejistoty a náklady a revitalizaci odrazují soukromý sektor od investování. Plochy tak vyžadují různé formy veřejné podpory, aby se mohly dále rozvíjet a být znovu využity. Bohužel existují i brownfields, která své nové využití vůbec nenajdou a podmínky pro jejich regeneraci se rok od roku zhoršují.

Autor této knihy dále uvádí, že revitalizace brownfields ve velkých městech přináší vysídlování chudších vrstev obyvatel a jejich nahrazování bohatšími, čímž se revitalizace jeví jako necitlivá k místní komunitě. Je proto důležité získat podporu veškeré veřejnosti, které se to dotýká, angažovat je a informovat o tom, co se děje v jejich okolí.

V knize “ Brownfields jak vznikají a co s nimi“ vydané o pět let později autorka uvádí, že *„brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne. Pro ozdravění těchto území je poté obvykle nezbytná určitá forma veřejného zásahu. Tím se brownfields dostávají do uzavřeného kruhu. Zanedbané, zdevastované a neudržované budovy i celé areály způsobují úpadek postiženého místa, zvyšují nezaměstnanost a snižují hodnotu majetku obce a tím i její daňové příjmy. Náklady investorů na případnou rekonstrukci se neúměrně zvyšují a investoři tak ztrácejí motivaci rekonstrukci financovat.“*<sup>1</sup>

Pravdou je, že tyto plochy působí nepříznivě na celou společnost. Pokud se však najde zainteresovaný investor s velkým kapitálem, či brownfield s minimálním znečištěním, může být role veřejného sektoru pouze podpurná. Největším problémem jsou ekologicky škodlivé brownfieldy v centrech měst, kde jsou obrovské počáteční náklady na regeneraci.

---

<sup>1</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. *Brownfields : Jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

Kniha dále uvádí, že k plýtvání nezastavěného územím vede nedostatečná regulace nástrojů. To se potom projeví v upřednostňování výstavby na „zelené louce“ a tím růstu měst a obcí. Rozvoj takových suburbálních zón není v tomto případě koordinovaný a je mnohdy provázen prosazováním individuálních zájmů investorů. Dalším důsledkem je i nízká hustota zástavby a prostorové oddělení lidských aktivit. Takovýto rozvoj se vyznačuje vysokými náklady na budování infrastruktury a na zábor půdy. [4]

S tímto názorem se plně ztotožňuji. Růst měst a obcí by se podle mého neměl nějak radikálně omezovat, ale nejdříve by se mělo uvažovat o revitalizaci a opětovném využití území v centrech měst. Jediným způsobem jak tuto postupující suburbanizaci omezit, je dlouhodobý proces revitalizace. Města by měla investory podporovat, protože revitalizace přispěje nejen ke zneškodnění ekologických zátěží, ale ke zpříjemnění prostředí pro širokou veřejnost a další investice.

Autoři anglické knihy „Brownfields Handbook“ vidí brownfields v opuštěných průmyslových plochách, které mohou a nemusí mít škody na životním prostředí. Co je a není brownfield však závisí na místních podmínkách. Faktem je, že nemůžeme absolutně a přesně definovat co je a není brownfield, což představuje jednu z překážek pro jejich další využití. [22]

Naopak přímo jako stará ekologická zátěž je brownfield pojmenován v knize „Ekonomie a politika městského životního prostředí“, kdy jde o různé nemovitosti, které již neslouží svému původnímu účelu a jsou opuštěné. Často jde o kontaminované plochy s různými chemickými látkami po předchozích aktivitách. Staré ekologické zátěže se mohou vyskytovat po jakémkoliv druhu využití pozemku, mohou to být zchátralé nemovitosti bývalých energetických závodů, výrobních hal, zemědělských objektů, vojenských kasáren atd. Často vznikají také po těžební činnosti. [16]

Autor se také zmiňuje o problému zvýšené kriminality v těchto lokalitách, s čímž naprosto souhlasím. Tyto plochy městu škodí především tím, že ceny nemovitostí v okolí klesají, lidé tam nechtějí bydlet ani trávit čas. Může dojít ke koncentraci chudoby a vyšší kriminalitě. Takového případu si obyvatelé města Brna mohli všimnout například u areálu Vaňkovka, kdy před revitalizací bylo toto místo velmi nebezpečné.

Nejčastější definice v evropských prostorech říká, že tato plocha je ovlivněna bývalým využitím pozemku, pozemky mají skutečné nebo zdánlivé problémy znečištění a to hlavně

v rozvinutých městských oblastech, pozemky vyžadují zásah, který by přinesl jejich opětovné využití. [22]

Pravdou je, že v některých případech nemůžeme brownfield přesně definovat. Týká se to podle mne většiny obecních brownfieldů, kde není žádný zájem ze strany investorů a jejich budoucnost leží v rukou obce.

Revitalizace nevyužívaných, neefektivně využívaných, průmyslových, vojenských a dalších ploch vyžaduje systémový přístup v rámci celkového rozvoje státu, měst a obcí. Znovuoživení představuje velké náklady pro veřejné i soukromé rozpočty, avšak z dlouhodobého hlediska se jedná o efektivní proces v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Je důležité, abychom se poučili i ze zahraničního vnímání této problematiky. Ve „Studii zahraničních zkušeností s problematikou brownfields“, se autoři zabývají mimo jiné i výkladem pojmu brownfield. Anglická definice říká, že brownfields jsou využity původně trvalou stavbou a napojeny na pevnou infrastrukturu, nacházející se na území sídel i mimo ně. Jsou zde zahrnuty i dvory a související stavby, stavby obrany, lomy i skládky. Naproti tomu v Belgii, Americe, či Kanadě, se jedná o opuštěnou nebo nevyužitou průmyslovou plochu nebo vybavení, jejíž rozvoj je komplikován reálnou nebo potenciální kontaminací a s potenciálem pro rozvoj a znovu využití. [19]

### 3 DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Tato kapitola vymezuje několik hlavních pojmů vztahujících se k dané problematice. Jde především o snahu definování pojmu brownfield, jelikož neexistuje žádná jednotná mezinárodní definice.

#### 3.1 Brownfield

*Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.*<sup>2</sup>

Oblasti brownfields jsou nepříznivé a působí negativně na další skupiny. Z ekonomického hlediska je to zhoršení podnikatelského klimatu, menší atraktivita pro investory i obyvatele a negativní důsledky na cestovní ruch. Co se financí týče, brownfields zmenšují objemy místních rozpočtů, oblast ztrácí daňovou základnu a klesají výnosy z místních poplatků. Brownfieldy páchají velké ekologické škody, které se často dále prohlubují. Znečišťují podzemní vody, kontaminují stavby a technickou infrastrukturu. Sociální aspekty brownfield jsou vyšší nezaměstnanost, sociální degradace, potřeba sociálních dávek a vyšší kriminalita.

Úpadek firmy a s ním následný vznik brownfieldu sebou nese mnoho primárních problémů pro její zaměstnance, okolní obyvatele i veřejnou správu. Významné jsou však hlavně problémy sekundární, které mohou mít za důsledek degradaci ekonomické i sociální struktury místa. Jde o přesměrování dopravních toků, pokles příjmů místního obyvatelstva, pokles obslužnosti. Brownfields představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí a regionů. [4]

Objekty brownfields můžeme rozdělit podle různých hodnotících kritérií, kterými je například míra ekologické kontaminace, možnosti budoucího využití lokality, dělení podle pů-

---

<sup>2</sup> MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfields* [online]. Praha : [s.n.], 2008 [cit. 2010-04-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.

vodu vzniku, atd. Dalším členěním může být charakter výrobní (probíhala zde průmyslová výroba, chemický průmysl, energetika, těžba surovin, likvidace odpadu, zemědělská výroba) či nevýrobní (obytné, vojenské a administrativní plochy).

### **Ekonomické dělení brownfields**

Z důvodu zaměření této práce, uvádím rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity, která je dána několika faktory. Je jím umístění dané lokality, výše poškození objektu, celková sociální úroveň, míra vzdělání a možnosti případné propagace lokality.

#### **a) Projekt s nulovou bilancí**

Lokalita je velmi dobře umístěna a trh se o ni postará sám. Není třeba investovat veřejné prostředky, i když je možno poskytnout veřejnou nepeněžní podporu, která v důsledku zvýší výhody místní komunity.

#### **b) Projekt s mírnou podporou**

Obvykle tyto typy potřebují silnou veřejnou podporu a intervenci, bez které by se projekt nemohl uskutečnit. Poměr veřejných a soukromých investic, který se většinou uvádí, je 1:5 a více. Tento poměr je jeden z hlavních indikátorů efektivity veřejné investice. Dalším indikátorem je počet nově vytvořených pracovních míst.

#### **c) Nekomerční projekty**

Lokality, u nichž je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli a ochranou životního prostředí. Vzniká zde potřeba vyšší intervence veřejných prostředků (obvykle 1 : 1 až 1 : 4). Tyto projekty jsou vhodné pro využití grantů ze strukturálních fondů.

#### **d) Nebezpečné projekty**

Tato kategorie obvykle ohrožuje lidské zdraví a životní prostředí. Jedná se o havarijní stav. Pokud se zodpovědnosti neujme člověk, který škodu způsobil, platí to veřejná správa z peněz daňových poplatníků.

#### **e) Ostatní projekty**

Další podstatné množství BF se vyskytuje v nekomerční oblasti a bude náročné najít funkční využití. K řešení by bylo třeba vytvořit speciální program, zaměřený především na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

### 3.2 Regenerace a revitalizace

Slovo regenerace znamená v překladu „obnovení“, „znovuoživení“, přičemž zahrnuje stavební obnovu a údržbu určitého území. Regenerace často spočívá v rekonstrukci nevyužívaného objektu, ale někdy to technický stav nedovoluje. V tom případě proces zahrnuje dvě fáze: fázi rekultivace, což je vyčištění území a obnovení stavu, a fázi obnovy, což je uvedení lokality k efektivnímu využívání. Často dochází ke kombinaci obou typů regenerace, kdy se některé objekty rekonstruují a v části proběhne rekultivace a obnova. Regenerace brownfieldů má dobrý vliv na zlepšení životního prostředí a je důležitým nástrojem pro ochranu a posílení ekologických funkcí narušené krajiny. [30]

Při procesu revitalizace se snažíme o návrat krajiny do původního přírodního stavu. Většinou je tento proces třeba provádět s lidskou pomocí. Území a budovy, kde předešlé procesy a využití zanechaly stopy, které ohrožují zdraví a životní prostředí, potřebují obnovit a oživit. Bez vyřešení ekologického znečištění lokality, a jeho sanace, je proces opětovného využití neuskutečnitelný. Ekologické zátěže se musí odstraňovat ve standardu odpovídajícím rizikům nového využití, přičemž technologický pokrok snižuje každý rok ceny odstraňování. Čištění se provádí na základě analýzy rizik, kterým mohou být obyvatelé, živočišné a přírodní zdroje vystaveny. Území s obytným využitím čistíme podle vyššího standardu, což znamená více peněz i času. V některých případech je příroda schopna vyčistit se sama, ale trvá jí to dlouho. [25]

### 3.3 Vymezení dalších pojmů

#### Greenfields

Plochy greenfields se nachází mimo zastavěné území a původně byly určeny k činnosti zemědělské, lesnické a k rekreačnímu využití. Díky změně územně plánovací dokumentace, byly tyto lokality určeny ke komerční a průmyslové zástavbě. Tím dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou za pomoci soukromých a veřejných rozpočtů. Takto jsou připravované plochy postupně zastavovány. Zastavování greenfields není většinou žádoucí. Týká se to hlavně městského území, kde má být důraz na obnovu brownfields. [23]

### Suburbanizace

Suburbanizace je vyšší fáze růstu měst hlavně v průmyslových zemích. Při procesu suburbanizace se lidské aktivity jako je bydlení, obchod, výroba atd. přesunují z jádra měst a venkovských prostor na volné plochy za město. Roste tím potřeba mobility obyvatelstva, budování nové technické a dopravní infrastruktury, vyšší potřeba energií a vody, což ovlivňuje strukturu města. Existují dva přístupy, kdy je na jedné straně liberalizace a na straně druhé různé formy regulace tohoto procesu. Rozvoj příměstských částí souvisí s úpadkem vnitřních částí měst. Typickou zemí suburbanizace rozvinuté do obrovských, pro Evropu nepředstavitelných rozměrů, je Amerika. [6]

Názory odborníků na suburbanizaci se odlišují. Velmi mne však zaujal citát Václava Havla o této problematice. „Žijeme v době, kdy se identita tradičních způsobů pobytu člověka v harmonii s přírodou smazává. Stáváme s obyvateli čehosi, co se dá nazvat aglomerací, nekonečnou hmotou, která je souborem pyšně rozcapených jednopodlažních skladů, parkovišť, supermarketů. A mezi tím cosi jako step. Takto nešetrně zacházíme se svou vlastní, se svou historií.“<sup>3</sup>

### Územní plán

„Územní plán je „místní stavební zákon“ – jeho závažná část má váhu zákona. Územní plán obcí stanovuje základní rámec funkčního využití ploch. Dělí území do dvou základních skupin:

- území, na němž má přednost činnost člověka (urbanizované území).
- území, na němž má přednost příroda před činností člověka (neurbanizované území).“<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> VEJCHODSKÁ, E. *Ekonomie a politika městského životního prostředí*. 1. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze: Oeconomica, 2007. 176 s. ISBN 978-80-245-1241-9.

<sup>4</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. a kol. *Brownfields : Jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

Tyto dvě základní typy ploch stanovují podmínky pro činnosti člověka, nebo ochranu jednotlivých ploch území. Zpracovatelé územního plánu musí řešit požadavky jednotlivých resortů tak, aby bylo dosaženo optimálního výsledku. [4]

Územní plán je základním nástrojem ukazujícím současné prostorové uspořádání jednotlivých druhů využití pozemků a upřesňuje změny pro budoucí rozvoj. Obvykle také rozšiřuje plochy zastavěného území a upřesňuje, o jaký druh zástavby se na nově určených místech bude jednat. Na tvorbě územního plánu se podílí:

- útvar městského úřadu, zabývající se rozvojem obce (administrativní stránka),
- zastupitelstvo (rozhoduje o pořízení územního plánu a schvaluje nový),
- regionálně nadřazený orgán (posuzuje navrhovaný plán),
- místní vlastníci půdy (návrhy a stanoviska),
- veřejnost,
- investoři (je na obci jestli jim vyhoví),
- dotčené orgány (stanoviska ke všem fázím, povinnost je shoda),
- sousední obce,
- subjekt zpracovávající územní plán. [16]

### Infrastruktura

Množina propojených prvků, která celou strukturu drží pohromadě, se nazývá infrastruktura. Jde o doručení základních služeb, které jsou potřebné pro další ekonomický a územní rozvoj. Infrastruktura je souhrnný název pro odvětví, služby a zařízení, které zajišťují předpoklad pro celkový ekonomický rozkvět. Rozvoj infrastruktury je ukazatelem úrovně daného území. Existuje několik způsobů dělení infrastruktury. Je to například ekonomická infrastruktura, určená k poskytování služeb pro obchod a průmysl. Dále sociální, která poskytuje základní služby domácnostem ve smyslu zvyšování kvality života. Můžeme ji dělit i na materiální, lidskou a institucionální. Infrastruktura bývá většinou využívána dlouhou dobu a je značně investičně náročná. [13]



## 4 LEGISLATIVA TÝKAJÍCÍ SE BROWNFIELDS

Hlavní problém je, že pojem brownfields není v České republice právně vymezen a proto je složité ho zahrnout do legislativy. Je nutné, aby se v právu, které se brownfields týká, přesně definovalo, co je termínem míněno. Proces regenerace brownfields ovlivňuje několik oblastí legislativy. Je to především legislativa územního plánování a stavební právo, legislativa životního prostředí, daňová legislativa a občanský zákoník. Při čerpání prostředků z fondů Evropské unie musíme dbát na dodržení evropského práva. Mezi nejvíce dotčené zákony v českém právu patří legislativa územního plánování, stavební právo a legislativa životního prostředí.

### **Legislativa územního plánování a stavební právo**

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. byl schválen v roce 2006 a je platný od 1. ledna 2007. Hlavním cílem byla lepší efektivita činností v oblasti územního plánování a povolování staveb. Zákon je částečným přínosem pro řešení regenerací brownfieldů.

- Zjednodušuje a zrychluje změny územních plánů pro projekty regenerace.
- Nastavuje metody spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v oblasti výstavby, nebo rekonstrukce infrastruktury a obecně v přípravě projektů.
- Případně významněji uplatňuje nástroje vyvlastnění.

Tato nová právní úprava přinesla zásadní změnu v tom, že v územních plánech bude možné vyznačit brownfield jako plochu přestavby. Nepřímou podporu regeneracím přinesla úprava tím, že zpřísnila podmínky pro vymezení nových zastavitelných ploch.

Nový stavební zákon nařizuje orgánům územního plánování sledovat výskyt brownfieldů, urychluje proces územního plánování a řízení z hlediska návaznosti a koordinovanosti ve vydávání závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovuje některé způsoby spolupráce veřejného a soukromého sektoru a možnosti využít veřejnoprávní smlouvu (ta nahradí územní rozhodnutí). Dále obsahuje nové nástroje pro řešení majetkových vztahů, kde stanovuje například nástroj fungující na principu dohody o parcelaci. To umožní vlastníkům podílet se na rozvoji bez prodeje pozemku s možností podílu na zisku z operace. Důležitá je také úprava v oblasti odstraňování staveb. Ta se řídí ohlášením, pokud však není stavebním úřadem rozhodnuto o potřebě povolení. Stavební úřad může nařídit odstranění stavby z důvodu její škodlivosti pro okolí a má větší pravomoc v oblasti zavazování vlastníků ohledně údržby stavby. Nový stavební zákon nekonkretizuje jednotlivé situace, ale spíše

uvádí obecná pravidla. Hlavní změnou je možnost nařídit odstranění stavby a nástroj asanace. Zákon jistě přinesl mnoho zlepšení, ale v porovnání se zahraničím, nevymezil nic konkrétního na problematiku brownfields. [20]

### **Legislativa životního prostředí**

Český právní řád postrádá komplexní úpravu odpovědnosti za ekologické škody, znečištění a odstraňování těchto zátěží. Zákon zabývající se předcházení ekologických škod a jejich nápravě č. 167/2008 Sb. se vztahuje na „nové“ ekologické škody a ne na ty, co se staly v minulosti. Staré zátěže nejsou zákonem upraveny vůbec, nebo pouze okrajově. Česká legislativa životního prostředí (což zahrnuje i podzemní vody), postrádá právní úpravu ochrany půdy včetně limitů přípustného znečištění, což působí problémy při nastavování sanačních strategií a nejistotu u investorů. Právní úprava je zaměřena spíše na znečištění vod, ale týká se i půdy.

Podle typu kontaminované lokality rozlišujeme několik „režimů“ právní úpravy a odstraňování ekologických zátěží:

- Odstraňování ekologických zátěží v rámci privatizačního procesu, což má právní základ v privatizačním zákoně č. 92/1991 Sb.

Majetek, který byl privatizován, přecházel na nabyvatele se všemi právy a závazky. Povinnou součástí privatizačních projektů byl ekologický audit, kdy byla nabyvateli poskytnuta sleva z kupní ceny, nebo s ním stát uzavřel ekologickou smlouvu, ve které se zavázal zátěž zlikvidovat. Podle ekologické smlouvy se lokalita čistí dle původního využití, což přináší určité komplikace. Může dojít ke střetu sanačních limitů pro původní využití a pro nové plánované využití.

- Odstranění závadného stavu dle §42 odst. 1 až 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon upravuje otázku špatného stavu a nápravných opatření, které škodu odstraní. V mnoha případech se z úpravy dle vodního zákona vychází při regeneraci brownfieldů a odstranění kontaminace. Podle zákona je za znečištění vod zodpovědná osoba, která je způsobila, popřípadě její právní nástupce. Často je obtížné určit zodpovědnou osobu a přinutit ji k odstranění zátěže. V zahraničí je tato úprava proto pozměněna a úřad si může vybrat, zda se obrátí na znečišťovatele, vlastníka, či uživatele dané lokality.

- Odstranění závadného stavu dle §42 odst. 4 vodního zákona.

Krajské úřady mohou zřizovat zvláštní účty, ze kterých mohou financovat škody v případě, kdy je nemůžeme uložit původcům a hrozí-li ohrožení povrchových či podzemní vod. To se týká i ohrožení způsobených starými ekologickými zátěžemi.

- Odstranění ekologických zátěží způsobených Sovětskou armádou.

Náklady hrazeny ze státního rozpočtu. Režim je upraven vládními usneseními a proces odstraňování zátěží je v kompetenci Ministerstva životního prostředí.

- Ostatní případy (kontaminace staveb, půdy a konstrukcí)

Nejasnost v právní úpravě, především pak otázka odpovědnosti za znečištění přináší velkou právní nejistotu pro investory, kteří o tyto lokality jeví zájem. Přináší to sebou i problémy v čerpání ze strukturálních fondů na brownfieldové projekty. Existuje zde princip, že platí ten, kdo znečistil, proto nemůžeme z programů čerpat, pokud znečišťovatele známe.

Bylo velmi účelné vymezit pro tuto problematiku zvláštní zákon, který by přesně vymezil co je „brownfield“, upravoval podmínky a nástroje pro revitalizaci, řešil efektivní vyhledávání brownfields a určoval odpovědnost a státní dozor na tomto úseku. Poučit se můžeme i ze zahraničních zkušeností, kdy je například v Belgii zavedena progresivní daň právě na nevyužívané plochy. Zatěžuje tak vlastníka a nutí ho, se o plochy starat, nebo je prodat. [5]

Přenesení zahraničních zkušeností je kvůli naší historii, ekonomickému a společenskému hledisku zatím obtížné.

V rámci EU problematika brownfields nepatří pod žádné oddělení přímo, ale je zahrnuta do problematiky ekonomické, sociální, prostorové a životního prostředí. V EU tudíž není jasný přístup k motiorování, evidování a řešení BF. Brownfields jsou řešena v národních měřítcích jednotlivých států.

## 5 BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE A VE SVĚTĚ

Čím dál více zemí, jejichž území byla dříve využívána k průmyslové, komerční nebo jiné činnosti, si uvědomují nutnost revitalizace těchto ploch. Tato problematika se dostala do popředí zájmu během posledních dvaceti let a k jejímu řešení je zapotřebí vytvářet podmínky, nástroje a iniciativy.

Brownfields jsou problémem ekonomickým, politickým, sociálním, ekologickým a územně plánovacím. Vzniká u nich problém s vlastnickými vztahy, ekologickou zátěží a dlouhá doba přípravy území pro realizaci stavby. Z těchto důvodů jsou nyní ve výhodě „zelené louky“ kde investoři takové problémy řešit nemusí. Brownfields se vztahují často k industriální minulosti, kdy se jedná o průmyslové areály. Může jít také o staré zemědělské areály, drážní pozemky, bývalé vojenské prostory atd. Důsledkem jejich existence jsou ekonomické ztráty, kdy máme uvnitř města pozemky, které nepřinášejí žádné daňové výnosy a jsou velkou přítěží. Cílem každé země je snižování počtu staveb na nenarušené krajině a zvýšení efektivity využití zastavěných území. Regenerace nevyužitých ploch v České republice potřebuje veřejné zásahy. [2]

### 5.1 Historické souvislosti vzniku brownfields v České republice

První brownfieldy v ČR vznikly ve spojení se změnou politických a hospodářských podmínek po roce 1989. V té době docházelo hlavně ke změnám charakteru výrobních území, kdy špatná ekonomická situace velkých podniků byla spojena s útlumem průmyslové výroby a přesunu pracovní síly z výroby do oblasti služeb. Podniky se musely vyrovnávat s prudkými změnami v poptávce, nástupem konkurence, technologickými změnami atd. To vše vedlo ke kolapsu stávajících průmyslově obslužných struktur a ochabnutí dlouhodobě úspěšných firem, což se projevilo poklesem v některých odvětvích. Od roku 2003 přibyla obcím armádní brownfields, dále roste počet drážních brownfields, kde jsou často nejasnosti v majetkových vztazích.

Dlouhodobé restrukturalizaci je vystaven textilní, obuvnický a kožedělný průmysl, dále teď také výroba skla a porcelánu. Původně ekonomické areály jsou druhotně využívány většinou jako skladové prostory pro zboží, pro skládky stavebního materiálu, či dočasné ukládání odpadů. Za posledních deset let prošel změnou také strojírenský a elektrotechnický průmysl. Největší přeměnu prodělal průmysl zemědělský, kde došlo k útlumu a opuštění některých forem hospodaření.

Všechny tyto události vedly k vytvoření předpokladů pro vznik brownfields se všemi aspekty, které jsou pro tento jev charakteristické:

- „*Rozpad vlastnické struktury nemovitostí,*
- *Nepřehlednost majetkových vztahů,*
- *Spekulace s nemovitostmi,*
- *Odhalení ekologických zátěží,*
- *Následná devastace budov a technické infrastruktury.*“<sup>5</sup>

V posledních letech proniká městský způsob života do širší krajiny a kolem nás tak můžeme vidět výrobní areály, velkosklady a logistická centra na hlavních dopravních tepnách. Tím dochází k přemísťování tradičních ekonomických aktivit z vnitřního města a tím vznikají tzv. brownfields. [4]

## 5.2 Aktuální situace brownfields na českém území

Pro možnost regenerace je nutné mít přehled o všech plochách brownfields na našem území a jejich aktuálním stavu. Pomocí veřejných prostředků vzniklo několik odborných studií zabývajících se možnými způsoby monitorování brownfields se všemi ukazateli pro určení budoucího využití. Některá města a kraje již svoje vlastní databáze brownfields mají, a to buď pro účely sledování změn v území, nebo je využívají jako nástroj pro nabídku těchto lokalit investorům.

V roce 2007 dokončila agentura CzechInvest Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields. Studie identifikuje 2355 těchto ploch, které zaujímají rozlohu 10 326 ha s celkovou zastavěnou plochou zhruba 421 ha.

Evidovány jsou všechny brownfieldy v krajích (kromě Prahy) od velikosti cca 1 ha, ale nezahrnuje to tzv. „těžební brownfieldy“. Hrubý odhad nákladů na obnovu je pak 200 mld. Kč. [3]

---

<sup>5</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. a kol. *Brownfields : Jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

Tab. 1: Počet brownfields dle předchozího využití (četnost)

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
zemědělství	821	34,9
průmysl	785	33,3
občanská vybavenost	304	12,9
armáda, voj.prostor	151	6,4
bydlení	95	4,0
cest.ruch, lázeňství, hotel	22	0,9
jiné	177	7,5

Zdroj: [www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

Početně je nejvíce brownfieldů zemědělského a průmyslového původu. Zbývající brownfields jsou objekty občanské vybavenosti, jako školy, zámky, kulturní střediska atd., vojenské objekty, bydlení a objekty cestovního ruchu.

Pokud se však podíváme na celkovou plochu brownfields dle tabulky (Tab.2) vidíme, že skoro polovinu z celkového počtu lokalit zabírají průmyslová brownfields.

Tab. 2: Plocha brownfields dle předchozího využití (ha)

Předchozí převažující využití lokality	Rozloha lokality (Ha)	%
průmysl	4 423,20	42,8
armáda, voj.prostor	2 394,10	23,2
zemědělství	1 840,40	17,8
občanská vybavenost	413,3	4,0
bydlení	88,3	0,9
cest.ruch, lázeňství, hotel	22,4	0,2
jiné	1 144,60	11,1
celkem	10326,3	100

Zdroj: [www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

Od roku 2002 ministerstvo obrany prodalo, nebo zdarma převedlo na nové majitele 1347 nepotřebných objektů v hodnotě 30 miliard korun. Velkou část tvořily bývalé kasárny. Ve většině měst tvoří první místo odumřelé průmyslové podniky.

Důležitou informací je, že u více než poloviny brownfieldů se nevyskytuje ekologická zátěž. Prokázala se jen u 7,5% lokalit a předpokládá se u 38 % lokalit.

Tab. 3: Přehled ekologických zátěží u brownfields v ČR

Existence ekologických zátěží	Četnost	%
ne	1 234	52,4
ano	176	7,5
lze předpokládat	894	38,0
neurčeno	51	2,2
celkem	2355	100

Zdroj: [www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

Pro podrobnější vyhledávání byl vytvořen systém evidence kontaminovaných míst. Databáze obsahuje kromě evidence starých ekologických zátěží (průběžně aktualizována) i archivní databáze skládek, informace o skládkách odpadů a databázi starších údajů o skládkách a zařízeních pro zpracovávání a ukládání odpadů nebo lokalit potenciálně využitelných pro tyto činnosti. Systém dovoluje systematicky evidovat údaje ke kontaminovaným místům. Vytváří jednotnou bázi pro posuzování rizikovosti lokalit a určení priorit při sanaci.

Tab. 4: Lokality brownfields podle typu vlastnictví

Převažující typ vlastnictví	četnost	%
soukromé	1 708	72,5
veřejné	478	20,3
neurčeno	169	7,2
celkem	2 355	100

Zdroj: [www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

V České republice převažuje vlastnictví soukromého sektoru, který vlastní 72,5 % brownfieldů, dále je 20,3% ve vlastnictví veřejném a zbytek jsou BF se smíšeným a neurčitým vlastnictvím. Smíšené vlastnictví může znamenat i vlastnictví jedné lokality soukromým a veřejným subjektem. Některé lokality jsou vlastněny církví.

Dalším významným ukazatelem vypovídajícím o stavu těchto území je to, že 48,6% brownfields se nachází v obcích do 2000 obyvatel a 11,8% v obcích nad 50 000 obyvatel.

Tab. 5: Četnost brownfields podle velikosti obce

Počet obyvatel	četnost	%
0 – 2 000	1 144	48,6
2 001 – 10 000	590	25,1
10 001 – 50 000	344	14,6
nad 50 001	277	11,8
Celkem	2355	100

Zdroj: [www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

Podle mého názoru je počet těchto lokalit v malých obcích velmi vysoký a obce to může vážně ohrožovat. Investoři a potencionální zájemci budou svoje zájmy směřovat do měst a průmyslových center, tudíž malé obce jsou v nevýhodě.

[18]

### 5.3 Strategické dokumenty rozvoje a jejich vztah k brownfields

Sektorové politiky a strategie rozvoje územních celků jsou dokumenty, vytvářející plán pro zpracování programů rozvoje, které mají návaznost na umístění veřejné podpory. Strategické programy rozvoje jsou politické dokumenty, ale realizace není právně vymahatelná.

Na úrovni celé České republiky existují následující strategické dokumenty, které se zabývají regenerací brownfieldů.

#### **Státní politika životního prostředí 2004 - 2010**

Tato politika je inspirací pro ostatní sektorové i regionální politiky z hlediska životního prostředí a měla by napomáhat strategickému rozhodování. Je základním rámcem veřejné podpory, vycházející z větší integrace hospodářských, sociální a environmentálních politik. Brownfields jsou zde řešeny jako jeden z problémů životního prostředí v souvislosti s nedostatečnou ochranou zemědělského půdního fondu a volné krajiny. Jsou vážnou hrozbou udržitelného rozvoje. Chybí dostatečná propagace rozvoje těchto ploch a vzniká zde problém starých ekologických zátěží. Analytická část politiky řadí brownfields mezi vážné hrozby udržitelného rozvoje.



Státní politika ŽP přímo nezahrnuje regeneraci brownfields, ale regenerace souvisí s cíli 1. (Udržitelné využívání přírodních zdrojů, materiálových toků a nakládání s odpady) a 3. (Životní prostředí a kvalita života). [12]

### **Strategie udržitelného rozvoje**

Strategie udržitelného rozvoje pochází z roku 2004, má formální charakter, kde velká část dokumentu se věnuje SWOT analýze v třech pilířích (ekonomický, environmentální a sociální). Problematiku brownfields zahrnuje pilíř ekonomický, kde je problémem orientace nových investic „na výstavbu na zelené louce“ namísto na využití zastavěných, již nevyužívaných ploch a v pilíři ekologickém je to přetrvávající kontaminace půdy v některých městských aglomeracích, nedostatečná regenerace zdevastovaných ploch a nedostatečná evidence a sanace kontaminovaných ploch. V opatřeních strategie tudíž brownfields vystupují jako příležitost pro nový rozvoj v souvislosti s potřebou odstraňování ekologických zátěží a v oblasti územního plánování. [12]

### **Strategie hospodářského růstu ČR**

Ve strategii hospodářského růstu je zdůrazněna ochrana přírodního dědictví. V období 2007 – 2013 potřebné finanční prostředky v oblasti životního prostředí dosahují úrovně 400 mld. Kč. Jedná se o prostředky na čištění odpadních vod, omezování průmyslového znečištění, nakládání s odpady atd. Strategie se dotýká problematiky brownfields nepřímo tím, že se věnuje omezení extenzivní urbanizaci. V posledních letech docházelo k rozsáhlým záborům zemědělské půdy pro výstavbu průmyslových zón apod. Zábor půdy je regulován a zpoplatněn, avšak tyto poplatky jsou nízké a nevzniká tak dostatečná motivace pro regeneraci území ve vnitřních částech obcí. Doporučuje se proto zvýšit odvody a diferencovat je podle druhu stavby a zintenzivnit podporu revitalizací nevyužívaných urbanizovaných území.

### **Strategie regionálního rozvoje ČR**

V současnosti je platná strategie regionálního rozvoje pro období 2007 – 2013 a ministr pro místní rozvoj ve spolupráci s dotčenými ministry má za úkol vyhodnocovat její realizaci každé 2 roky. Dokument představuje v oblasti brownfields strategii pro řešení problematiky ve městech a venkovských oblastech. V analytické části strategie zdůrazňuje dopady rozsáhlé výstavby panelových domů, bez jejich vazeb na okolí. Opuštění těchto domů

by mohlo vést k dalšímu zanedbání péče a přeměně prostoru na deprimovanou zónu. V návrhové části se věnují brownfields dvě osy:

*Priorita 2.1.* Vytváření podmínek pro dynamický hospodářský rozvoj regionu, jejímž cílem je podpora podnikatelského prostředí v regionech a podpora revitalizace brownfields. Problém představují velké průmyslové brownfield, ale ty díky své poloze a velikosti mají šanci najít investora. Malé lokality, nacházející se ve venkovských oblastech se potýkají s obtížnějším ekonomickým využitím. Regenerace a opětovné využití je důležitým nástrojem pro zlepšení životního prostředí a ochrany zelených ploch před zástavbou.

*Priorita 3.4.* Rozvoj a regenerace měst, má za cíl oživení hospodářského život měst postižených útlumem hospodářských aktivit a regeneraci narušených území. Areály je možné proměnit na smíšené a obytné zóny a umístit veřejnou infrastrukturu. [4]

## 5.4 Národní strategie regenerace brownfields

Tato strategie byla zpracována na podporu investičního prostředí a přípravu pro umístění strategických průmyslových zón. Byla zpracována na základě usnesení vlády v roce 2005 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón. Národní strategie je v souladu se základními strategickými a plánovacími dokumenty a dále je specifikuje. Její vizí je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí atd. Cílem bylo využít co nejvíce dotační tituly z EU. Významným podkladem byla vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, kterou v roce 2005 započala agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji.

Hlavními cílem strategie je tvorba prostředí, kde dojde k prevenci vzniku nových ploch podobného typu. Cíle strategie se dělí na střednědobé a dlouhodobé:

Střednědobé cíle (do roku 2013)

- „*Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013.*“

Využití co největšího objemu disponibilních finančních prostředků z fondů EU.

K dosažení je třeba kontroly předkládaných projektů a analýzy vhodnosti projektů pro jednotlivé čerpání z fondů EU.

- „*Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).*“

- „Rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.“<sup>6</sup>

Vzdělávání a školení pracovníků veřejné správy i široké veřejnosti v oblasti využívání prostředků z operačních programů zaměřených na rozvoj lidských zdrojů.

Dlouhodobé cíle (za horizont roku 2013)

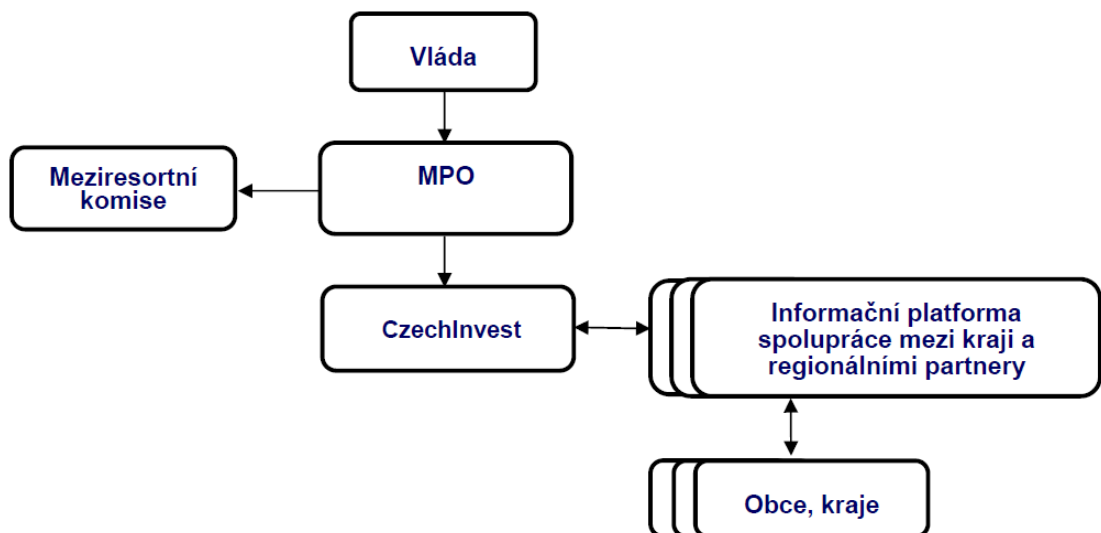
- Snížit počet brownfields, zvýšit prevenci a omezit výstavbu na „zelené louce“.
- Zkvalitnění životního prostředí a odstranění starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách.
- Zajistit efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodněný.
- Zajištění a podpora profesionálně řízené regenerace.

V České Republice je velký počet ploch brownfields a také různorodé typy těchto ploch, proto je zapotřebí spolupráce na regionální a místní úrovni, kde působí především agentura na podporu podnikání a investic Czechinvest. Tato agentura plní v oblasti brownfields: překládá meziresortní komisi projekty, stará se o národní databázi brownfields, konzultuje možnosti financování alternativními zdroji, vyhledává možné investory a partnery, prezentuje možnosti dotace brownfields, doporučuje žadatelům vhodné operační programy.

---

<sup>6</sup> MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfields* [online]. Praha : [s.n.], 2008 [cit. 2010-04-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.

Hlavními aktéry odpovědnými za problematiku brownfields je Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo financí. Důležitá je role meziresortní hodnotitelské komise, pomocí které ministerstvo průmyslu a obchodu koordinuje tuto činnost s ostatními ministerstvy. Úlohou meziresortní komise je hodnotit projekty.



Obr. 1: Platforma spolupráce jednotlivých sektorů

Zdroj: Národní strategie regenerace BF

Pomocí znázornění na obrázku (Obr.1) vidíme, že je nutná podpora profesionálně řízené realizace regenerace. Řešení brownfields je složitým procesem, kdy je nutné propojit národní, regionální i místní úroveň s nutnou politickou podporou.

[30]

## 5.5 Problematika brownfields ve světě

V každé zemi je odlišné politické, sociální a ekonomické prostředí, proto v České republice nemůžeme uplatnit všechny zahraniční přístupy k řešení problematiky brownfields. Můžeme se ze zahraničních zkušeností však poučit a převzít některé z používaných nástrojů, neboť je v naší zemi, na rozdíl od některých jiných oblastí, toto téma relativně nové.

Zeměmi, kterými se můžeme řídit je například Anglie, Francie a Dánsko, z mimoevropských pak Spojené státy. Další strategií zaměřenou speciálně na plochy brownfields je Kanadská strategie z roku 2003. Tyto země zajišťují regeneraci pomocí

centrálních agentur, vedou databázi zachycující aktuální stav brownfields na daném místě a využívají řadu programů a nástrojů podporujících realizaci těchto projektů. Používanými nástroji jsou brownfieldové fondy, pozemkové banky, případně různé daňové nástroje.

Pro revitalizaci jsou ve světě používány různé nástroje, jako jsou daňová zvýhodnění, podpora investic, a v některých zemích je zákaz výstavby mimo městská území, tudíž investoři musí revitalizovat brownfieldy. Důležitým poznatkem je podpora řešení lokalit v kontextu s okolním územím a nikoliv samostatně. [30]

### 5.5.1 Studie příkladů ze zahraničí

Projekt „Studie zahraničních přístupů“ byl součástí programu výzkumu MMR a probíhal v roce 2006. Cílem bylo informování co nejširší veřejnosti o problematice, poskytnutí platformy pro sdílení zkušeností, pomoc obcím a regionům s evidencí a vyhodnocováním problematiky, poukázání na vhodné nástroje a příprava mezinárodního projektu zabývajícího se touto problematikou. Šlo především o zvýšení národního porozumění problematiky „brownfields“, kde proběhlo porovnání mezinárodních zkušeností a analýza stávající situace. Projekt byl zaměřen i na podporu kompetencí místních a regionální samospráv. K vyřešení problematiky brownfields je zapotřebí spolupráce různých oborů, při čemž se naráží na problém nedostatku informací, nejednostech postupů, přístupů, programů atd. [19]

Studie posuzuje přístupy, metody a nástroje, které mohou posloužit k dalším studiím a návrhům řešení problematiky brownfields v Česku. Pro porovnání byly vybrány čtyři země. Při výběru zemí se sledovala taková hlediska, aby bylo porovnání s Českou republikou optimální. Tudíž význam problematiky v dané zemi a adekvátní opatření (Velká Británie), velikost země (Belgie, Nizozemí), dále pak podobnost administrativního uspořádání a tradiční význam měst v řízení rozvoje a plánování (Francie). [40]

Analýza byla rozdělena na popisnou část, kde je základní charakteristika přístupu státu k regeneraci, a na část srovnávacích tabulek. Ty obsahují pro každý z vybraných států databáze a definice brownfields, přístup státu k regeneraci, státní podporu regenerace brownfields, využívání evropských fondů, speciální nástroje pro regeneraci, regiony a jejich přístup k regeneraci, města, obce a jejich přístup k regeneraci, legislativu územního plánování a pozemkové politiky, životní prostředí a znečištění půdy, soukromý a veřejný sektor. [19]

Podrobnější rozdělení podle jednotlivých zemí je uvedeno v příloze P I.

### 5.5.2 Brownfields ve Velké Británii

Největší inspirací pro Českou Republiku může být z evropských zemí hlavně Velká Británie, jenž má nejkompexnější studii, která vyhodnocuje stav brownfields. Je zde vypracována koncepce pro strategii řešení brownfields, jíž předcházela identifikace potenciálních území v celé zemi. Bylo identifikováno zhruba 66 tisíc hektarů dříve využitých půdy, vhodné pro další využití. Další fází je 14 pilotních projektů problematicky obnovitelných lokalit, které budou tvořit komerční a obytné projekty. [19]

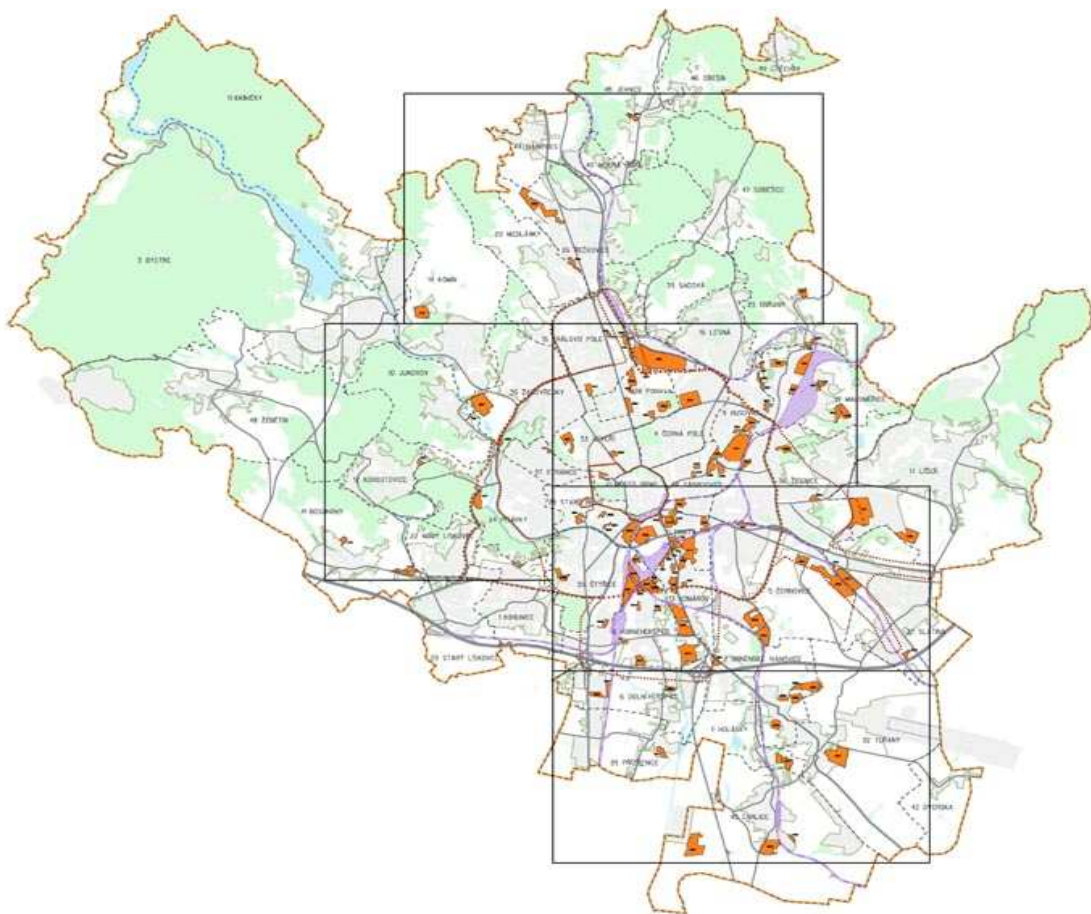
Řízení regenerace je zde silně centralizované, což umožní lepší koordinaci, akceschopnost a vyhodnocování její realizace. Mezi institucemi získávají důležité postavení místní regenerační společnosti, které ve spolupráci s centrální jednotkou a regionálními rozvojovými společnostmi vytvářejí platformu pro spolupráci mezi místní a centrální správou a developery. Do regenerace se zapojují i neziskové a dobrovolné organizace což je dobré pro širší veřejnost. Role regionální správ a měst je omezena již od počátku regenerace. Města i regiony jsou v pozici účastníků projektu, na kterých se podílení svým vlastním rozpočtem. Města bývají často členy partnerských společností a soutěží o státní dotace v rámci integrovaných programů městské regenerace. Výhodou je pak zajištění dlouhodobého financování. [21]

V oblasti výskytu kontaminace a vyhodnocování rizik Británie vyvíjí systém umožňující úředníkům plánovacích úřadů zjišťovat možnost výskytu. Zodpovědnost za identifikaci a odstranění kontaminace zůstává na developerovi, který koordinuje příslušná povolení k dekontaminaci a stavebním pracím. Na veřejné vlastníky stát vyvíjí tlak, tak aby se zbavovaly nepotřebného majetku. U soukromých majitelů je častým rozhodujícím momentem nabízená cena, která závisí na poptávce a dostupných dotacích. [19]

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 ÚZEMÍ BRNĚNSKÉ AGLOMERACE

Brno je druhé největší město v České republice a největší metropolí Jihomoravského kraje. Dopravní infrastruktura je na dobré úrovni a umožňuje využití výhodné strategické polohy města. Samotné město a okolí patří mezi nejvýznamnější lokality koncentrace výrobních kapacit v rámci České republiky a v posledních letech se stává atraktivním cílem pro vyspělé technologie. Roste počet podnikatelských subjektů zaměřených na moderní technologie v oblasti komunikací, informatiky a strategických služeb. Tento rozvoj tvoří z Brna lokalitu vhodnou pro investování především pro zahraniční investory.



Obr. 2: Mapa brownfields v Brně

Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

Město Brno zaujímá plochu 230,22 km<sup>2</sup>, z čehož plochy brownfields tvoří 6,3% zastavěného území. Nejvyšší koncentrace lokalit brownfields je v oblasti Posvitavské průmyslové zóny, která leží v těsné blízkosti historického jádra. Dalším územím je Jižní průmyslová



zóna a další místa, kde jsou velké plochy, nebo vyšší koncentrace malých ploch. Jde o plochy na hranicích katastrálních území Královo pole, Černá pole a Ponava, potom na hranicích Líšně, Slatiny a Černovic. Spousta dalších areálů je rozmístěna po celém území Brna.

[41]

## 6.1 Historický vývoj na území Brna

Lokality brownfields vznikly na území Brna především díky útlumu průmyslové výroby. Během posledních let se změnila struktura zaměstnanosti. Klesl počet pracovníků hlavně v zemědělství a díky útlumu výroby v průmyslových podnicích a těžbě se snížil počet zaměstnanců v průmyslu. Vzrostl počet pracujících ve stavebnictví a v sektoru služeb. Nejvíce se problémy ve strojírenských podnicích začaly projevovat po roce 1997. Zaměstnanost v Brně byla vždy nad průměrem České republiky, ale zmiňovaná restrukturalizace přinesla zvyšování nezaměstnanosti. [7]

Co se týče například textilních podniků, tak po roce 1989 ztratily svůj odbyt a došlo k přezaměstnanosti. Celý areál Mosilany byl rozdělen na Novou Mosilanu a zbytek areálu, které na svoji revitalizaci ještě čeká. Nová Mosilana nyní vyrábí, za pomoci italského partnera. Areál Vlněny na ulici Tkalcovská nejdříve vyhořel a potom byl zdemolován. Na jeho místě vznikl hypermarket. Zbytek textilních podniků je pronajímán menším investorům.

Dalším významným podnikem je areál Zbrojovky, kterou hned zpočátku 90. let postihly velké potíže, díky propadu zbrojní výroby u nás. V roce 1992 vznikla z tohoto státního podniku akciová společnost, která byla privatizována. Neperspektivní výroba byla rušena a došlo ke snižování počtu zaměstnanců. V roce 1999 vyráběla ještě 15 – 20 tisíc loveckých a sportovních zbraní ročně na vývoz, ale došlo k poklesu a po roce 2002 zaměstnávala necelou desítku lidí. V roce 2006 definitivně výrobu ukončila. V roce 2007 byl celý areál vydražen společností J&T.

Co se týče První brněnské strojírny, tak v roce 1993 koupila majoritní podíl akcií společnost Asea Brown Boveri, která v roce 1997 odkoupila i zbytek. V roce 1999 došlo k fúzi společnosti a v roce 2000 byla společnost ve vlastnictví firmy Alstom a podnik byl přejmenován na Alstom Power. Postupem času firma Alstom Power prodala divizi energetického strojírenství společnosti Siemens a divizi průmyslových kotlů a elektrárny společnosti Austrian Energy & Environment. V areálu nyní působí tři společnosti a zaměření strojírny se nezměnilo

Z brněnských plynáren se staly Jihomoravské plynárny a.s. a v roce 2002 německá společnost RWE Gas AG koupila od státu společnost Transgas a.s. včetně Jihomoravské plynárenské a.s. V roce 1992 vznikla akciová společnost Teplárny Brno. Hlavním akcionářem se stala anglická společnost Eastern Group Ltd. V roce 2004 byl převeden majoritní podíl akcií na společnost Tepelné zásobování Brno, a.s. a dále 100% akcií na společnost TEZA Holding, a.s. [15]

V kasárnách Slatina se střídaly různé útvary až do roku 1990, kdy byla ukončena leteckého pluku. Od roku 1991 působil v kasárnách radiotechnický útvar, který prováděl průzkum vzdušného prostoru. Následně se přistěhoval do areálu i spojovací prapor a výcvikový prapor. Areál sloužil svému účelu do roku 2004 a díky transformaci české armády došlo k zániku celé vojenské posádky.

Kasárnu nyní vlastní společnost Jižní centrum Brno, a.s. od roku 2008 na základě směnné smlouvy. Díky této smlouvě město Brno získalo na oplátku v lokalitě jižního centra pozemky, určené v souladu s pláným územním plánem pro výstavbu městské infrastruktury. [27]

## 6.2 Současný stav brownfields v Brně

Pro přehlednost aktuální situace ve městě Brně, pořídil Magistrát města velký projekt na evidenci brownfields, který zpracovala společnost Kovoprojekta. Tento projekt proběhl ve třech etapách, kdy v roce 2006 proběhla evidence lokalit, v roce 2007 první aktualizace a druhá nastala v roce 2009. Účelem bylo především vytvořit evidenci lokalit včetně roztřídění do jednotlivých typů podle původního způsobu využití. Cílem bylo získání nových informací o jednotlivých plochách, celkové hodnocení lokalit, zjištění statistických údajů pro obnovení jejich funkce.

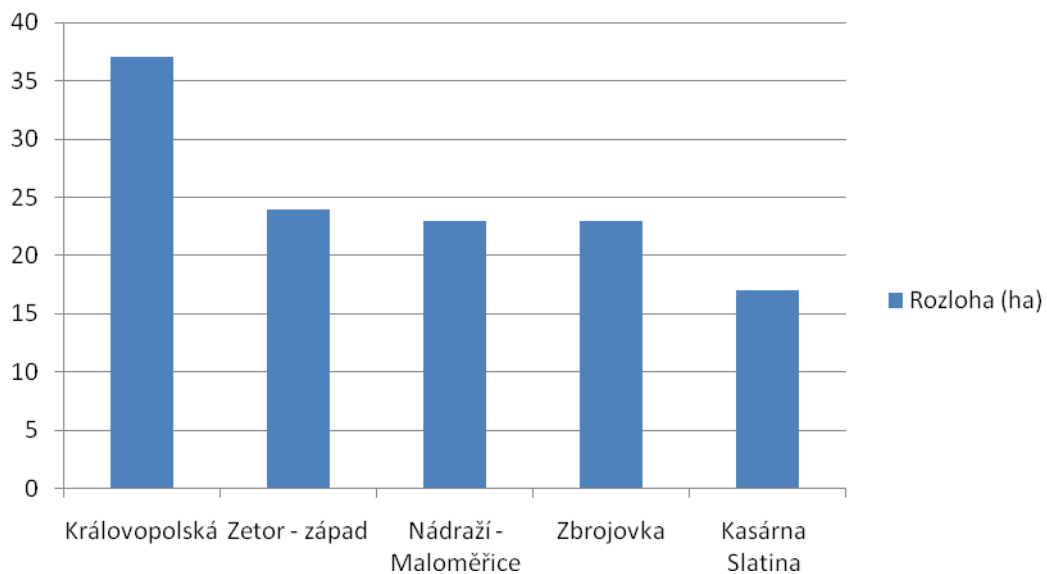
Identifikace lokalit proběhla na základě podkladů z evidence brownfields v roce 2007, terénního výzkumu, konzultací s pracovníky úřadů městských částí, konzultací s pracovníky Magistrátu Brna. Kritériem byla minimální rozloha (0,5 ha) a maximální využití 50% z celkové rozlohy. V červnu roku 2009 odbor územního plánování prezentoval výsledky evidence lokalit brownfields, které jsou zpracovány formou databáze obsahující základní údaje o jednotlivých lokalitách včetně kvalitativního hodnocení. [28]

Evidenci nelze brát jako kompletní přehled všech lokalit BF, ale jedná se o zpracování přehledu v maximální možné míře podle předem daných kritérií. Lokalita je

buď nevyužitá, nebo využitá pouze částečně (využití lokality maximálně do 30% plošné rozlohy, výjimečně do 50%) a má rozlohu od 0,5 ha. Součástí evidence jsou také lokality BF již ve fázi revitalizace. Do databáze lze vkládat nové lokality a staré vyřazovat. Evidence slouží jako jeden z mnoha dalších podkladů pro zpracování nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) a územně analytických podkladů. [43]

Celkem je 19 lokalit nevyužitých, 87 lokalit je využito částečně do 30% rozlohy a 21 lokalit s využitím od 30-50%. Do evidence je zahrnuto 11 lokalit, kde již revitalizace probíhá. Nadpoloviční většinu tvoří výrobní plochy brownfields, kde jde o bývalé textilní závody, strojírenské a zemědělské podniky. [28]

Nejvyšší koncentrace výrobních brownfields je v oblasti tzv. Posvitavské průmyslové zóny, která je v těsné blízkosti historického jádra. Nevýrobní brownfields se ve městě pouze odhadují.



*Graf 1: Lokality brownfields v Brně nad 20 ha*

*Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)*

Ve 20. století v Brně vyrostly tři největší továrny – Zetor, Zbrojovka a Královopolská a nyní jsou z nich tři největší brněnské brownfields.

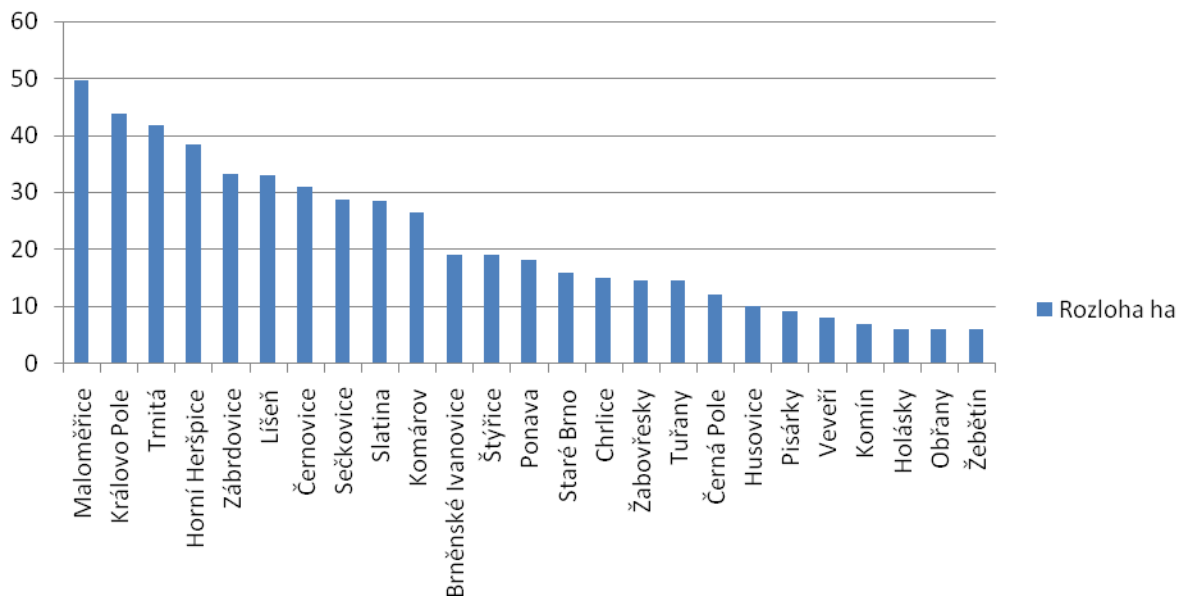
V jednotlivých zónách města jsou plochy brownfields zastoupeny následovně:

Centrální část (zóna A): 1 lokalita o rozloze 1,44 ha

Vnější centrum (zóna B): 72 lokalit o rozloze 265,6 ha

Okrajová část (zóna C): 54 lokalit o rozloze 290 ha.

. [28]



Graf 2: Brownfields v jednotlivých městských částech v ha

Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

Graf (Graf 2) ukazuje celkové plochy brownfields v městských částech. Největší počet lokalit je v oblasti kolem ulice Trnitá a Dorných. Jak je vidět, tak velkou plochu zabírají brownfields v městské části Královo Pole, kde je to způsobeno areálem Královopolské strojírny. V Maloměřicích je to seřazovací nádraží, areál autovrakoviště atd.

### 6.3 Mapa brněnských brownfields

Lokality jsou rozděleny do jednotlivých kategorií podle původního způsobu využití. Ve formuláři A je uveden název, adresa, rozloha, % zastavění, vlastnictví, počet vlastníků, umístění ve městě, plošné využití lokality, původní účel využití, fáze revitalizace, ekologická zátěž, průzkumné práce, ekologický audit, analýza rizik, druh znečištění, doporučení pro opětovné využití a kategorie lokality.

Tab. 6: Členění brownfields v Brně dle kategorií

Kategorie	Stav lokality	Umístění	Počet brownfiels	Rozloha (ha)
1a	Pozemky pravděpodobně bez kontaminace	Dobré umístění, málo budov	19	46,6
1b	Pozemky pravděpodobně bez kontaminace	Dobré umístění, mnoho budov	18	68,0
2a	Pozemky pravděpodobně bez kontaminace	Špatné umístění, málo budov	21	30,1
2b	Pozemky pravděpodobně bez kontaminace	Špatné umístění, mnoho budov	13	41,1
3a	Pozemky pravděpodobně kontaminovány	Dobré umístění, málo budov	7	50,0
3b	Pozemky pravděpodobně kontaminovány	Dobré umístění, mnoho budov	12	65,9
4a	Pozemky pravděpodobně kontaminovány	Špatné umístění, málo budov	12	39,9
4b	Pozemky pravděpodobně kontaminovány	Špatné umístění, mnoho budov	5	39,7
5a	Kontaminované pozemky	Dobré umístění, málo budov	3	26,0
5b	Kontaminované pozemky	Dobré umístění, mnoho budov	10	84,7
6a	Kontaminované pozemky	Špatné umístění, málo budov	5	34,6
6b	Kontaminované pozemky	Špatné umístění, mnoho budov	2	29,7

Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

Dle tabulky (Tab. 6) můžeme vidět, že nejperspektivnější lokality pro revitalizaci patří do kategorie 1a. Jsou dobře umístěny, mají vyřešeny majetkoprávní vztahy a je na nich málo budov, nebo žádné. Převážná většina z této kategorie má investiční záměr. Do skupiny 1b patří různorodé lokality, mezi které patří například zimní stadion a fotbalový stadion za Lužánkami. Dále sem patří atraktivní pozemky v okolí Kraví hory v Masarykově čtvrti.

Naopak do kategorie 5b patří areál Zetoru i Královopolské strojírny, do kategorie 6b pak patří jeden z největších brownfieldů v Brně a to je nádraží v Maloměřicích.

Největší problémy se dají očekávat u kategorie 6b, které jsou kontaminované a je na nich velký počet budov.

Ve formuláři B je uveden přehled údajů v rámci celého města, rozříděného do tří okruhů:

1. Indikátory celkového využití, což je velikost zastavěného území města (souhrnná velikost více oddělených zastavěných území ve správním území města), velikost zastavitelného území (velikost návrhových stavebních ploch za hranicí zastavěného území), navrhované stavební plochy
2. Brownfield indikátory, to zahrnuje poměr BF k zastavěnému území v %, poměr BF k navrhovaným stavebním plochám (poměr celkové plochy všech BF lokalit k navrhovaným stavebním plochám), velikost vymezených zón A, B, C v ha.
3. Kategorie lokalit BF dle národní strategie regenerace BF pro ČR (kategorie 1a – 6b)

Podle dostupných informací je 24 lokalit, kde je nyní znám záměr na budoucí přestavbu. Toto číslo není určité, protože vlastníci mohou mít se svoji lokalitou určitý záměr, ale na odbor územního plánování ho zatím nepředložili.

[28]

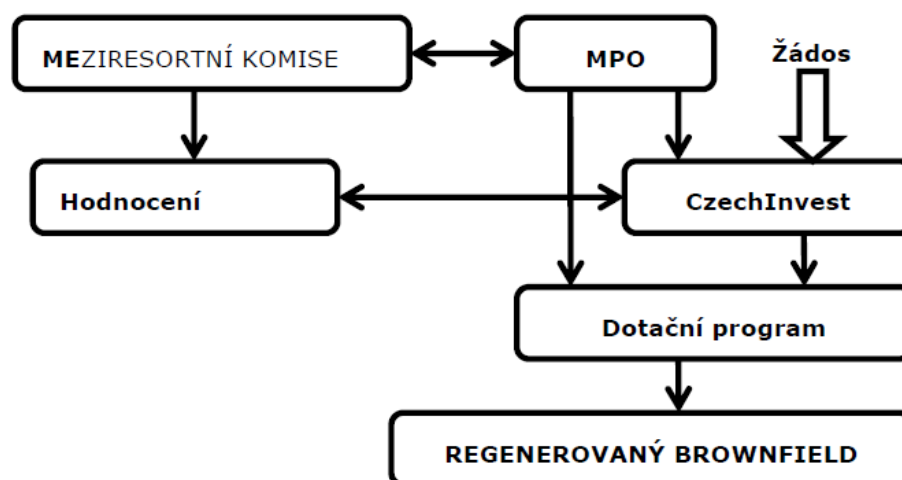
Na stránkách města Brna je k dispozici pro investory také cenová mapa stavebních pozemků statutárního města a geologická mapa, která ukazuje kontaminace území, chráněná území atd.

## 7 FINANČNÍ PROSTŘEDKY REGENERACE

Získání financí na revitalizaci brownfields je velmi náročným úkolem. K nejvyššímu zastoupení by měly patřit soukromé zdroje, zastoupené formami veřejné podpory. V mnoha případech se osvědčilo partnerství soukromého a veřejného sektoru, kde je důležité rozdělení výhod a rizik pro obě strany.

Investice do brownfields můžeme rozdělit na tři základní skupiny. První skupinu tvoří soukromé investiční prostředky, které sledují ekonomicky výhodné investice. Dále jsou do druhé skupiny zařazeny investiční prostředky státu, které jsou určeny pro ekonomicky neefektivní projekty. Mohou být určeny pro výstavbu nové zóny, regeneraci poškozeného území pro nekomerční využití atd. Nejčastější skupinou je však kombinace obou skupin, kterou tvoří Public Private Partnership. Kombinuje soukromé a veřejné investice. [4]

Pro zabezpečení efektivního financování v oblasti podpory regenerace brownfieldů je v Národní strategii navrženo následující schéma:



Obr. 3: Schéma financování regenerace brownfields

Zdroj: Národní strategie regenerace brownfields

Podle národní strategie, bude hlavním zdrojem podpory revitalizace, využití dostupných fondů EU. CzechInvest bude sledovat aktuální výzvy a v jednotlivých projektech bude asistovat při doporučení vhodného dotačního titulu.

## 7.1 Soukromé zdroje

Vzhledem k investičnímu potenciálu mnoha brownfields, jsou častými poskytovateli financí právě investoři a developeři, kteří tím sledují svůj prospěch. Nemohou však poskytnout veškeré potřebné finanční prostředky, proto využívají na svoje projekty bankovní úvěry, což je ve finále výhodné pro obě strany.

### 7.1.1 Zainteresované subjekty

To, jakým způsobem se angažují v procesu investiční výstavby a podle způsobu naložení s hotovou stavbou, dělíme aktivní subjekty územního rozvoje:

*„Stavebníci jsou přímí investoři, kteří rozvojovou stavební nebo nestavební investici financují, kteří tuto investici zároveň realizují a budou zpravidla i jejími uživateli.*

*Investoři jsou právnické nebo fyzické osoby, které podnikají v oblasti věcných investic (např. investiční výstavbě). Investoři jsou individuální (osoby, malé firmy) nebo institucionální (banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy, velké podniky). Investoři dokončenou stavbu hodlají přímo užívat nebo ji alespoň dlouhodobě vlastnit.*

*Developeři jsou podnikatelé, pro které je realizace stavebních investic předmětem vlastní podnikatelské činnosti. Po dokončení stavbu hodlají prodat nebo eventuálně pronajmout. Developer tedy dokončenou stavbu sám zpravidla neužívá, ani ji sám přímo nespravuje.“<sup>7</sup>*

Do územního rozvoje patří celá řada dalších účastníků jako vlastníci pozemků, finanční instituce, realitní kanceláře, pozemkoví makléři, stavební firmy, projektanti staveb, uživatelé atd. Všechny tyto subjekty vstupují do některých fází procesu přímo, nebo nepřímo.

### 7.1.2 Investice developerů

Pod pojmem developer se skrývá někdo, kdo nakoupí pozemky, připraví na nich inženýrské sítě (hrubé stavby) a dále je prodá. Právě developeři jsou častými aktéry revitalizace. Projekty však nekryjí pouze ze svých soukromých zdrojů, ale využívají speciální bankovní úvěry.

---

<sup>7</sup> MAIER, K. ; ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha : Grada Publishing, spol.s.r.o., 2000. 144 s. ISBN 80-7169-644-7.



## 7.2 Dluhové financování

Pro banku jde vždy o návratnost investice. Nezáleží na tom, jestli jde o revitalizaci brown-fieldu, nebo stavbu na zelené louce. Banka se zabývá pouze tím, jako množství finančních prostředků je třeba na daný záměr vynaložit a jaká bude návratnost těchto finančních prostředků včetně úroku z poskytnutého úvěru.

V praxi to probíhá následovně. Developer bance definuje svůj záměr + stručný popis projektu (na co chce peníze). Dále musí doložit:

1. Výpis z katastru nemovitostí (informace o zástavách či dalších omezeních vlastnických či jiných práv k nemovitosti), která je předmětem investiční akce.
2. Detailní projektovou dokumentaci.
3. Investiční comparison (porovnávací tabulka nabídek různých dodavatelů k ověření), že investice je cenově přijatelná a nepřemrštěná.
4. Kolik peněz developer chce půjčit a kolik bude hradit z vlastních zdrojů.
5. Jaké nemovitosti může zaručit do zástavní/úvěrové smlouvy.
6. Jaká je očekávaná návratnost vložené investice (rozumný horizont je 6 let).

Poté již je to jen o vyjednání podmínek, bonitě atd. Díky finanční krizi banky chtějí za stejný obnos půjčených finančních prostředků zhruba o 40% více záruk.

[44]

Do jara roku 2008 poskytovaly banky financování na výstavbu komerčních a rezidenčních projektů finanční pomoc 80 až 90% nákladů a u prémiových lokalit až 100%. V době hypoteční krize však banky zpřísnily podmínky poskytování úvěrů k realizaci developerských projektů.

### Realitní trh a banky v období 2008 – 2009

Development a reality jsou oblastí, kterou finanční krize v roce 2008 zasáhla nejvíce. Podnikání v oblasti rozvoje nemovitostí je velmi závislé na externím financování, hlavně bankovních úvěrech.

K největším změnám patří důkladné posuzování developerských projektů, delší a náročnější administrativní proces. Dále pak developeři musí prokázat vyšší procento vlastních prostředků. Dříve to bylo 5 – 20% a nyní je to 30 – 50%. Dřív měl developer jednoho finančního partnera (jednu banku), nyní banky poskytnou jen část celkových nákladů. Tak je pro

projekt nutné získat více zdrojů financování. Banky teď chtějí větší procento předpronájmů a předprodejů. Dříve stačilo 0-15% a nyní zhruba 30% což stále vzrůstá. Nové podmínky omezily realizaci projektů bez předem známého hlavního nájemce.

Díky poklesu hospodářského růstu, developeři některé rozestavěné projekty pozdrží a některé zcela odloží.

Jednou z alternativ jak získat potřebné finance na dokončení nových projektů je odprodej dokončených nemovitostí. Tato alternativa však v současné době není ideální. Na našem trhu je díky odchodu investičních společností a fondů omezený okruh investorů. Největší zájem je o kvalitní nemovitosti v lukrativních lokalitách a kvalitní nemovitosti s potenciálním dalším rozvojem. Celkově se zhoršily podmínky pro investování. Počet investorů se snížil během druhé poloviny roku 2008 na polovinu a dalším negativem je i česká koruna, která je rizikovým aspektem.

Názor bank je spojen s růstem yieldů a poklesem cen v budoucnu. Dále se očekává vyšší aktivita fondů příležitostí, opatření ze strany EU a jednotlivých vlád. [30]

Nyní dochází také k časté dohodě s bankami, kdy každý projekt má oddělený úvěr (každý projekt sobě). Vznikaly problémy s přesunem finančních prostředků mezi projekty a tím se některé dostávaly do výhody a byly 30% v plusu a jiné zase 10% v mínusu. [32]

### 7.3 Evropské fondy

Hlavním zdrojem podpory je využití dostupných evropských fondů. Agentura CzechInvest sleduje aktuální možnosti i výzvy, a asistuje v konkrétních projektech při doporučení vhodného dotačního titulu. V nabídce dotačních titulů je důležité se dobře orientovat. Aktuálně jsou k dispozici:

1. Tematické operační programy strukturálních fondů EU
  - Integrovaný operační program.
  - Operační program Podnikání a inovace, program Nemovitosti.
  - Operační program Životního prostředí.
  
2. Regionální operační programy
  - Regionální operační program NUTS II Jihovýchod.

3. Ministerstvo zemědělství
  - Program rozvoje venkova.
  
4. Národní programy podpory
  - Program pro podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury.
  - Podpora rozvoje hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionů.
  - Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnému využití.

[34]

### 7.3.1 Operační program Podnikání a inovace 2007 – 2013

Tento operační program je základním dokumentem resortu průmyslu a obchodu pro čerpání finančních prostředků ze strukturálních fondů v období 2007 – 2013. Globálním cílem je zvýšit do konce programovacího období konkurenceschopnost české ekonomiky a přiblížit tak naši úroveň předním průmyslovým zemím v Evropě. Program se zaměřuje na zvyšování konkurenceschopnosti v oblasti průmyslu a podnikání a na přitažlivost České republiky pro investory, na inovace, výzkum, vývoj, na podporu podnikání a růst hospodářství, nové technologie a inovativní výrobky. [31]

Tab. 7: Priority, programy, alokace

Prioritní osa	Oblast podpory	Program	Alokace
1. Vznik firem	1.1 Podpora začínajícím podnikatelům	START	2,6 %
	1.2 Využití nových finančních nástrojů	Jeremie	
2. Rozvoj firem	2.1 Bankovní nástroje podpory MSP	PROGRES	21,8 %
		ZÁRUKA	
	2.2 Podpora nových výrobních technologií a ICT v podnicích	ROZVOJ ICT a strategické služby ICT v podnicích	
3. Efektivní energie	3.1 Úspory energie a obnovitelné zdroje	EKO-ENERGIE	4,0 %
4. Inovace	4.1 Zvyšování inovační výkonnosti podniků	INOVACE	22,4 %
	4.2 Kapacita pro průmyslový V a V	POTENCIÁL	
5. Prostředí pro podnikání a inovace	5.1 Platformy spolupráce	SPOLUPRÁCE	38,4 %
		PROSPERITA	
	5.2 Infrastruktura pro rozvoj lidských zdrojů	ŠKOLICÍ STŘEDISKA	
6. Služby pro rozvoj podnikání	5.3 Infrastruktura pro podnikání	NEMOVITOSTI	7,9 %
		6.1 Podpora poradenských služeb	
	6.2 Podpora marketingových služeb	MARKETING	

Zdroj: Konference Regenerace brownfieldů v Jihomoravském kraji dne 24.2.2010

Podporovány jsou určité oblasti v rámci speciálně vytvořených programů podpory. Ty poté realizují konkrétní podporu podnikatelských subjektů. Realizaci kromě agentury CzechInvest zajišťuje i Českomoravská záruční a rozvojová banka. [18]

Finanční prostředky na regeneraci brownfields, můžeme získat hned z několika programů v rámci Operačního programu Podnikání a inovace. Na regeneraci těchto lokalit je nejlépe vhodná prioritní osa 5., především program Nemovitosti. Jak ukazuje tabulka (Tab.7), na tuto osu je určeno největší procento financí.

### **Program Nemovitosti**

Cílem programu je navázat na program Reality z programovacího období 2004 – 2006. Umožňuje získat finanční podporu na přípravu podnikatelských zón, technologických center, rekonstrukce a částečně i na stavby objektů ve zpracovatelském průmyslu. Cílem tohoto programu je podpora podnikatelských nemovitostí a související infrastruktury, zlepšení investičního a životního prostředí. Program se zaměřuje na fázi přípravy, stavby, regenerace a především rekonstrukci nemovitosti. První výzva byla vyhlášena 2. ledna 2008 na 2 miliardy korun. Díky velkému zájmu došlo k navýšení na 6 mld.

O dotaci z tohoto programu může žádat územní samosprávný celek, nebo podnikatelský subjekt. Dotace je vyplácena ve výši 1 – 500 mil. Kč/projekt, což je omezeno druhem projektu. Vyplácí se zpětně a je to určité procento nákladů projektu.

- Malý podnik 60%.
- Střední podnik 50%.
- Velký podnik 40%.
- Územně samosprávný celek 40% způsobilých výdajů.

Podporované projekty:

- Rekonstrukce objektu (podnikatelé, obec, kraj).
- Projekt přípravy zóny (podnikatelé), realizace nové, nebo rozšíření stávající.
- Projekt výstavby nájemního objektu (obec, kraj).
- Projekt vyhotovení projektové dokumentace (podle typu projektu).

Přímo pro regeneraci brownfieldů je určen projekt Rekonstrukce objektu, který je nejvyužívanějším typem. Podmínkou je, aby žadatel podnikal na území České republiky a prokázal minimálně 2 po sobě jdoucí uzavřená zdaňovací období. Podporované jsou pouze vymezená období. Další podmínkou žádání o dotaci je, že nemovitost musí být ve vlastnictví příjemce dotace, stávající využití je neefektivní, musí zde být soulad s územním plánem, velikost území minimálně 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy objektu, rekonstrukce převyšuje náklady na pořízení nemovitosti, žadatel využije minimálně 75% prostor pro podporovanou aktivitu.

Podpora je vyplácena do šesti měsíců po ukončení realizace projektu a je poskytována přímou dotací.

Do zpětného proplacení můžeme zahrnout běžné výdaje jako:

- nákup pozemku, úpravy pozemku, odstranění nevyužitých staveb, nákup staveb od ekonomicky neprodejné osoby, inženýrské sítě a účelové komunikace, projektová dokumentace stavby, architektonická soutěž, inženýrská činnost ve výstavbě, rekonstrukce.

Příjemce podpory musí podnikat na území ČR mimo Prahu. První fáze podávání žádosti je registrační žádost, kdy žadatel vyplní finanční výkaz a předloží rozvalu, výkaz zisku a ztrát za dvě uzavřená účetní období. Po schválení žádosti následuje plné podání žádosti, kde je popsán projekt a s ním spojený harmonogram rozpočet atd.

Celý Jihomoravský kraj evidoval k datu 29. ledna 2009 počet 54 schválených registračních žádostí a 9 plných žádostí. Požadovaná dotace činila 1,3 mld. Kč. [42]

### **Ostatní možnosti čerpání**

Kromě programu Nemovitosti můžeme využít na stavební úpravy a rekonstrukce i další programy.

### **Program Školící střediska**

Cílem je zajistit kvalitní zázemí pro vzdělávání, personální činnosti a rozvoj lidských zdrojů. Příjemci jsou podnikatelské subjekty. Podporovanými aktivitami je pořízení pozemku a koupě nemovitosti, výstavba, rekonstrukce a modernizace staveb, inženýrské činnosti spojené s rekonstrukcí a výstavbou, projektová dokumentace a vybavení. Podmínkou je vytížení střediska alespoň 30% pracovních dní, a vzdělávání především zaměstnanců podnikatelských subjektů ve vybraných sektorech.

### Program **Prosperita**

Poskytuje dotaci na rekonstrukci objektů pro účely výzkumných parků a podnikatelských inkubátorů. Cílem je zvýšení potenciálu podnikatelského sektoru prostřednictvím podpory spolupráce podniků a VŠ. Příjemci mohou být podnikatelské subjekty, sdružení podnikatelů, veřejné instituce a jejich organizace, ÚSC, výzkumné instituce a vysoké školy. Podporovanými aktivitami je dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, projektová dokumentace, provozní náklady a publicita projektu.

### Program **Potenciál**

Cílem je zvýšení kapacity společností pro realizaci výzkumných, vývojových a inovačních aktivit, tvorba kvalifikovaných pracovních míst a tím rozvoj lidských zdrojů. Příjemci mohou být právnické osoby a fyzické osoby zapsané v OR sídlící na území ČR bez rozdílu velikosti.

### **ITC a strategické služby**

Příjemci podpory jsou právnické a fyzické osoby zapsané v OR se sídlem na území ČR. Cílem programu je podpora vývoje software, centra sdílených služeb, centra oprav high-tech výrobků a technologií. [42]

### **7.3.2 Operační program Životní prostředí 2007 - 2013**

Cílem programu je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí. Operační program vytváří rámec pro přípravu projektů, které mohou být spolufinancovány ze strukturálních fondů a fondu soudržnosti. Je druhým největším českým operačním programem.

Program se skládá ze sedmi prioritních os:

Prioritní osa 1 – zlepšování vodohospodářské infrastruktury a snižování rizika povodní

Prioritní osa 2 – Zlepšování kvality ovzduší a snižování emisí

Prioritní osa 3 – Udržitelné využívání zdrojů energie

Prioritní osa 4 – Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží

Prioritní osa 5 – Omezování průmyslového znečištění a environmentálních rizik

Prioritní osa 6 – Zlepšování stavu přírody a krajiny

Prioritní osa 7 – Rozvoj infrastruktury pro environmentální vzdělávání, poradenství a osvětlu

#### **Prioritní osa 4.2.**

Problematiky brownfields se nejvíce dotýká oblast podpory 4.2. Odstraňování starých ekologických zátěží. Stará ekologická zátěž je zde definována jako závažná kontaminace podzemních vod, povrchových vod, horninového prostředí a stavebních konstrukcí, která ohrožují zdraví člověka.

Původce, který kontaminaci způsobil, neznáme, jinak by platil on. Proto například nemůžeme žádat o podporu z tohoto programu u armádních brownfields.

Výše podpory je až 90% uznatelných nákladů (85% dotace z Fondu soudržnosti, 5% ze státního rozpočtu). Minimální způsobilé výdaje na projekt jsou 0,5 mil. Kč.

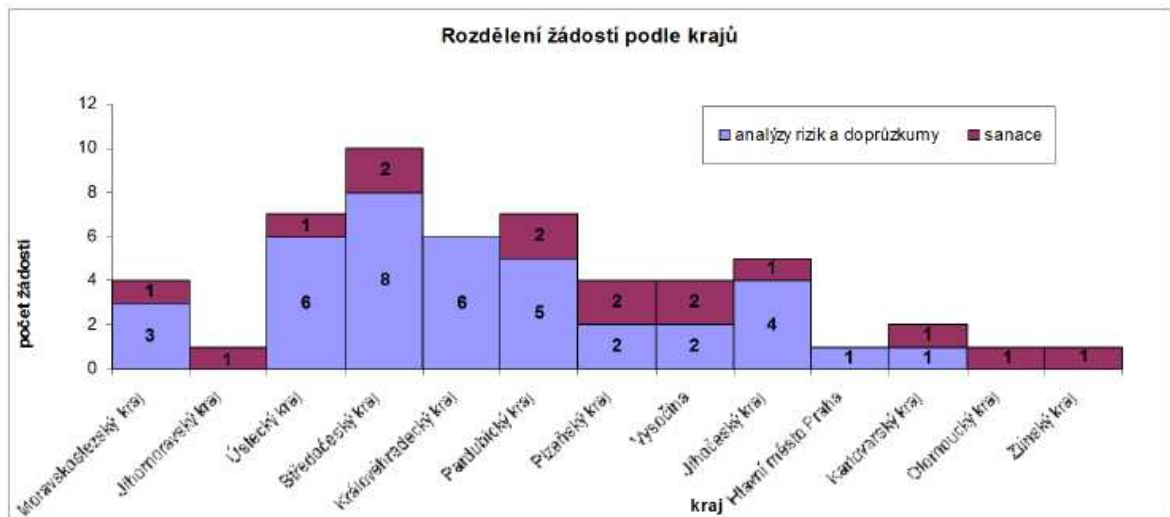
Žadatelé podpory mohou být: obce a města, příspěvkové organizace a organizační složky měst a obcí, svazky obcí, kraje, příspěvkové organizace a organizační složky krajů, státní podniky, státní organizace, občanská sdružení, fyzické osoby – nepodnikatelé, podnikatelské subjekty.

Spadají sem tři kategorie žádostí

1. Inventarizace kontaminovaných a potencionálně kontaminovaných míst, kategorizace priorit pro výběr nejzávažněji kontaminovaných míst k sanaci
2. Realizace průzkumných prací, analýza rizik
3. Sanace vážně kontaminovaných lokalit.

Počet žádostí:

V první výzvě v období 3. září – 26. října 2007 bylo evidováno 5 projektů na analýzu rizik a 4 projekty na sanace lokalit. V rámci páté výzvy (druhá pro osu 4. února) bylo již 44 projektů na analýzu rizik, 3 projekty na sanace a jeden projekt na inventarizaci. [5]



Graf 3: Rozdělení žádostí se stanoviskem MŽP v XI. výzvě podle krajů

Zdroj: Konference Regenerace brownfieldů v Jihomoravském kraji dne 24.2.2010

V jedenácté výzvě (třetí pro osu 4. února) v období 1. srpna – 30. září 2009 bylo 38 projektů na analýzu rizik a 15 na sanace. Další výzva pro oblast podpory 4. února bude srpen – září 2010.

Jak graf (Graf3) naznačuje, tak Jihomoravský kraj i přes všechna znečištění co se nachází především v Brně, je jedním z krajů s nejmenším počtem žádostí.

## 7.4 Partnerství soukromého a veřejného sektoru

Veřejné instituce nemají většinou dostatek finančních prostředků na rozvoj a regeneraci brownfieldů, proto je nutná spolupráce se soukromými investory. Tohoto partnerství se využívá především pro brownfields, které nejsou dostatečně atraktivní pro soukromé developery, ale s přispěním soukromého sektoru jsou životaschopné. Mezi možnosti spolupráce soukromého a veřejného sektoru patří:

### 1) Prodej pozemku soukromému investorovi

Vztah je založen na smlouvě o převodu nemovitosti (brownfieldu) do vlastnictví soukromého investora. Je to nejběžnější varianta a administrativně také nejjednodušší. Jsou zde také nejmenší nároky na účast veřejného sektoru v rámci regenerace brownfieldu. Tato spolupráce umožňuje nejrychlejší zajištění regenerace brownfieldu pomocí soukromé investice. Veřejný sektor pak ale nemůže ovlivnit finální využití, pouze jej usměrnit prostřednictvím územně plánovací dokumentace. Tato varianta je výhodná hlavně pro potencionální investory.



2) Koncese podle zákona č. 139/2006 Sb.

Obec zajistí pomocí soukromého partnera poskytování služeb pro veřejnost. Investor vybuduje infrastrukturu na pozemku veřejného sektoru a zajišťuje její komerční provoz po stanovenou dobu s tím, zabezpečuje poskytování služeb, atd. Obec po dokončení infrastruktury platí soukromému investorovi pravidelné částky, nebo mu umožní vybírat úhrady od uživatelů. Výše plateb je závislá na kvalitě výkonu investora. Smluvní vztah je zde obvykle 20 – 30 let.

3) Dlouhodobý pronájem pozemků po dobu regenerace brownfieldu s následným převodem pozemků do vlastnictví soukromého investora

Tento způsob představuje po první variantě druhý nejméně komplikovaný způsob vztahu. Je zřejmě finančně i časově nejefektivnějším způsobem vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem. Obec si pozemek nechá ve vlastnictví po dobu realizace výstavby, což umožní veřejnému sektoru silnější kontrolní a sankční mechanismy. Nevýhodou pro investora však může být to, že nebude moci použít nemovitost k zajištění financování. Z tohoto důvodu lze čekat vstup banky do smluvního vztahu. Povinností soukromého sektoru jako nájemce je provést projekční činnost potřebnou k realizaci projektu, zajistit povolení pro výstavbu a provoz areálu, zajistit si financování pro realizaci projektu, odstranit staré budovy a vystavět nové, nést rizika spojená s uvedenými činnostmi a platit nájemné po určité době. Povinností veřejného sektoru je pronajmout nájemci lokalitu za podmínek stanovených ve smlouvě, převést na nájemce pozemky pod novými budovami a rekonstruované budovy ve vlastnictví pronajímatele nebo na jinou osobu.

Partnerství soukromého a veřejného sektoru můžeme při regeneraci brownfields využít při fázi rekultivace i fázi obnovy. Samotná rekultivace je příliš riziková a krátkodobá, tudíž pro formu tohoto partnerství nevýhodná.

Projekty public private partnership regenerace brownfields se využívají pro:

- Stavbu administrativních center a úřadů
- Výstavbu bytů
- Stavby škol a nemocnic
- Budování infrastruktury sportovišť a volného času atd.

Pro poskytování veřejných služeb je důležitá snadná dostupnost brownfieldu. [5]

## 8 MOŽNOSTI REVITALIZACE VYBRANÉHO ÚZEMÍ

Při revitalizování vybraného území, nejdříve musíme problémovou lokalitu identifikovat v katastru nemovitostí. Poté následuje fáze průzkumu – počáteční analýza lokality. Dochází ke sběru dostupných informací a dat o území a využití všech mapových podkladů, včetně průzkumu terénu. Vychází se ze současných mapových podkladů a dalších informačních materiálů. Důležité je i využití územního plánu. Pro práci s daty o území jsou používány systémy na bázi geografických informačních systémů, kde se analyzují, spojují a zobrazují data v tematických vrstvách. Musíme zjistit finanční náročnost znovuoživení brownfieldu. [24]

Součástí analýzy brownfields je základní zatřídění podle ekonomického hlediska:

- **životoschopné lokality** - atraktivní pro soukromé investory, dobrá poloha, fungující infrastruktura, přitažlivost pozemku vyvažuje problém zvýšených nákladů; nejčastěji centra velkých měst,
- **hraniční lokality** - soukromé investory je třeba motivovat zvýhodněním ze strany státu a komunální sféry; nejčastěji okrajové části sídel a centra menších měst,
- **neživotoschopné lokality** - obnova v režii státu a obce (nákladná, neatraktivní; nejčastěji malé obce, osady).<sup>8</sup>

### 8.1 Vybrané subjekty rozvoje BF v Brně

Pro analýzu současného stavu a možnému návrhu zlepšení, bylo třeba zvolit vhodné subjekty a shrnout tak požadavky a názory veřejného i soukromého sektoru. Podle kritérií uplatňovaných pro investice do územního rozvoje jsem subjekty rozdělila na komerční, veřejné subjekt a neziskové. V městě Brně působí kromě dále jmenovaných, také spousta dalších významných aktérů, avšak pro potřeby své studie jsem zvolila následující.

---

<sup>8</sup> HAVLICE, M.; VACEK, J. Brownfields ve Velké Británii - cesta pro Českou republiku? . *Stavební listy*. 2005, 10, s. 1-2. Dostupný také z WWW: <<http://www.stavlisty.cz/2005/10/brownfields.html>>.

### 8.1.1 Komerční subjekty

Tyto subjekty sledují investicí pro rozvoj vlastní zisk, nebo jiný užitek. Rozhodování závisí na ekonomické kalkulaci a dosaženého zisku.

#### **CTP Invest**

Tato holandská společnost je jedním z vedoucích komerčních developerů v naší zemi. Nej-silnější postavení má v okolí Brna a Ostravy. CTP rozvíjí spoluprací s městem Brnem a místní technickou univerzitou. Patří jim nejméně 120 hektarů a další pozemky kupují. V Brně nyní plánují stavbu několika set tisíc metrů čtverečních kanceláří i přes doposud nezaplňené prostor. Pro tohoto developera je město velmi atraktivní. Společnost je nyní jedním z největších soukromých majitelů pozemků v Brně. Kromě tří průmyslových zón a areálu Škrobáren provozuje v Brně administrativní centrum Spielberk. [17]

#### **Real Spektrum**

Společnost REAL SPEKTRUM působí na českém realitním trhu od roku 1991. Kromě realitního servisu se zabývá rovněž rezidenčním, komerčním a průmyslovým developmen-tem a realitními investicemi. V Brně společnost spolupracuje s Magistrátem města, Regio-nální rozvojovou agenturou jižní Moravy a brněnskou obchodní a hospodářskou komorou. Pro Magistrát města zpracovává detailní analýzy tuzemského realitního trhu přes pozemky, nemovitosti až po průmyslové a logistické plochy.

REAL SPEKTRUM se podílí na organizaci pravidelných realitních konferencí v Brně.

Konferencí se účastní zástupci vlády, municipalit, státní institucí, zástupci bank, develope-rů, investorů a velkých stavebních firem. [33]

#### **Jižní Centrum Brno**

V roce 1994 založilo město Brno společnost Jižní centrum a.s., za účelem přípravy a řízení projektu Jižní centrum. Cílem je tvorba podmínek pro další přirozený rozvoj města s mo-derní infrastrukturou a službami v dané části města. Město chce uspokojit nároky podnika-telských subjektů, proto připravuje rozvojové území v sousedství historického jádra. V praxi společnost funguje tak, že na ni město převádí svoje pozemky, které získá od státu. Tyto pozemky jsou pro město nákladné a společnost Jižní Centrum a.s. za ně přebere zod-povědnost, nabízí je zahraničním investorům a prezentuje na veletrzích. Snaží se budoucí-mu investorovi zjednodušit postup. [26]

### 8.1.2 Veřejné subjekty

Rozhodování závisí na obecné prospěšnosti a zvýšení blahobytu celé společnosti.

#### **Krajský úřad jihomoravského kraje**

Úřad plní úkoly v samostatné působnosti, které mu uloží zastupitelstvo a rada a napomáhá činnosti výborů a komisí. Vykonává přenesenou působnost. Člení se na odbory a oddělení. Současným ředitelem krajského úřadu je Ing. Jiří Crcha.

Jihomoravský kraj problematiku brownfieldů řeší především prostřednictvím Regionální rozvojové agentury jižní Moravy. Brownfieldy se objevují v dokumentech kraje, kdy nejvíce aktuální úloha Jihomoravského kraje je definována v Programu rozvoje na období 2010 – 2010, v návrhové části v aktivitě B 3.7. Problematiku brownfieldů řeší Jihomoravský kraj i v podkladech a dokumentech územního plánování, konkrétně v Zásadách územního rozvoje. Je zde i definován výběr lokalit, což v dokumentech územního plánování umožní např. vyvlastnění těchto lokalit v případě, že majitelé těchto lokalit nebudou mít zájem s nimi něco dělat. [40]

#### **Magistrát města Brna**

Magistrát města plní úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností v přenesené působnosti na území celého města, není-li zákonem nebo právním předpisem stanoveno jinak. V čele Magistrátu stojí primátor města Roman Onderka. Nejvyšším orgánem v samostatné působnosti je zastupitelstvo města a výkonným orgánem je jedenáctičlenná Rada města Brna. Nadřízeným všech pracovníků je tajemník, který plní funkci statutárního orgánu zaměstnavatele dle zvláštních předpisů. Řízení Magistrátu města je rozděleno do 5 úseků. Odbor územního plánování a rozvoje zajišťuje aktivní politiku podpory hospodářského rozvoje města. Klade důraz na přímé zahraniční investice, nové technologie a především také regeneraci brownfields a vojenských areálů. [28]

### 8.1.3 Neziskové subjekty

Tyto subjekty sledují vždy specifické cíle, z nichž následně vyplývají různá kritéria.

#### **CzechInvest**

Agentura podporuje malé a střední podnikatele, podnikatelskou infrastrukturu, inovace a získávání zahraničních investic z oblasti výroby, strategických služeb a technologických

center. Zastřešuje celou oblast podpory podnikání ve zpracovatelském průmyslu z prostředku Evropské Unie a ze státního rozpočtu. Agentura propaguje Českou republiku za hranicemi jako lokalitu vhodnou pro umístění mobilních investic, podporuje české firmy při snaze zapojit se do dodavatelských řetězců nadnárodních společností a smí nadřízeným orgánům předkládat žádosti o investiční pobídky. CzechInvest přispívá k rozvoji domácích firem, českých a zahraničních investorů i celkového podnikatelského prostředí. V oblasti problematiky brownfields agentura mapuje a identifikuje lokality vhodné pro realizaci projektů v krajích ČR (Národní databáze BF), pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR agentura připravila ve spolupráci s dalšími veřejnými institucemi podklady pro Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR a podílí se na jejím doplňování. Dále také poskytuje informace o programech podpory na regeneraci brownfieldů financovaných ze státního rozpočtu i ze strukturálních fondů EU, připravuje a organizuje prohlídky nemovitostí, pořádá a účastní se seminářů o regeneraci brownfields. [18]

### **Regionální rozvojová agentura jižní Moravy**

RRAJM byla založena v roce 1997 za účelem zabezpečení administrace programu pro Fond malých projektů v rámci příhraniční spolupráce v regionu jižní Morava a Dolní Rakousko. Její aktivity byly postupem času rozšířeny o asistenci zahraničním investorům, konzultaci a přípravu projektů do strukturálních fondů se zaměřením na města a obce. Nyní se agentura aktivně zapojuje hlavně ve sféře přípravy projektů do Strukturálních fondů EU, podpory investic do regionu, vybraných informačních služeb, administrace Fondu Malých Projektů a rozvoje prostředí pro šíření inovací a podpory regenerace brownfieldů. V oblasti regenerace brownfieldů zastává roli zprostředkovatele. RRAJM jde hlavně o zajištění informačního kanálu mezi koncovými uživateli a institucemi, které mají bezprostřední vztah k potenciálním dotačním titulům. [34]

#### **8.1.4 Ostatní účastníci**

Do územního rozvoje a problematiky brownfields vstupuje i celá řada dalších účastníků s různými cíli. Jsou to především vlastníci pozemků, stavební firmy, projektanti staveb, odhadci cen nemovitostí, právní poradci a koneční uživatelé. [10]

## 8.2 Příklad úspěšně regenerovaného brownfieldu

Areál bývalé společnosti Škrobárna Brno se nachází v jižní části města, městské části Brno – jih, na katastrálním území Trnitá. Lokalita je mezi ulicemi Dorných a Masná a uprostřed se nachází řeka Ponava.

Na území areálu byla zahájena průmyslová činnost v roce 1844 založením první chemické továrny na výrobu ferro kyanidu draselného. Časem docházelo k rozšíření této továrny o další výrobu. Od roku 1911 došlo k budování a rozvoji největší škrobárny na našem území. Koncem druhé světové války bylo zničeno asi 75% všech provozů. Po roce 1945 docházelo k obnově zničených provozů, znovu byla rozšířena škrobárenská výroba. Šedesátá a sedmdesátá léta areál dost znehodnotily díky přestavbám. Výroba bramborového škrobu byla ukončena roku 1990 a areál byl přebudován na výrobu pšeničného škrobu. Výroba na bázi škrobu byla ukončena v roce 1996 a nový vlastník se zaměřil na pronájem prostor v centru města.

Potom, co objekt nebyl udržován více než 15 let, byla většina objektů ve špatném technickém stavu, říční náhon byl zanesen odpady, usazeninami a naplaveninami, veškerá infrastruktura byla ve velmi špatném stavu. Původní provozy byly zaměřené na výrobu chemických látek na bázi škrobu a škrobových derivátů, proto v souvislosti s tím, docházelo v minulosti k porušování zákonných předpisů, zejména v oblasti vypouštění odpadních vod, překračováním povolených limitů a skladování nebezpečných látek na nezabezpečených skládkách. Zdrojem kontaminace horninového prostředí a podzemní vody byly sklady technického benzínu a motorové nafty.



Obr. 4: Areál bývalé Škrobárny v roce 2005

Zdroj: Interní zdroje firmy CTP

Vlastníkem areálu se stala firma CTP Invest, která tento učebnicový brownfield odkoupila v roce 2005 od firmy J&T Invest. Záměrem firmy J&T bylo tento areál postupně rozprodat, proto měla firma CTP problémy s odkupem celého areálu a musela jednat s více majiteli. Záměrem nového vlastníka je vybudování komerčního území se strategickými službami, administrativou a lehkou výrobou. V průběhu realizace záměru, musela společnost vynaložit velké finanční prostředky na odstranění ekologických zátěží, a likvidaci většiny objektů. Revitalizace se týkala i říčního toku Ponávka. [44]

V roce 2005 těsně po odkoupení areálu, město stanovilo, že po celé ploše musí být rozvedeno parní vyhřívání, které v té době bylo pro areál velmi nevýhodné. Další problém vznikl se začátkem staveb v roce 2006. První stavební práce ukázaly, že je v zemi více ekologické zátěže než se očekávalo. Bylo vykopáno 750 tun škodlivin a tato investice stála 8 mil. korun. Společnost musela čerpat ze svých soukromých zdrojů a bankovního úvěru, protože na fondy EU jako soukromý developer, nemá nárok.

Třetím zádrhelem bylo žádání o stavební povolení, kde docházelo ke zbytečnému protahování a firma nemohla dodržet svoje původní plány.

### **Současný stav areálu**

Tohoto významného developera zasáhla, stejně jako ostatní, v roce 2008 hospodářská krize, proto nyní nedochází k progresivnímu rozvoji. Čtyři z šesti postavených budov jsou plně využívány a obsazeny investory. Další 2 čekají na dokončení.



*Obr. 5: Současný stav areálu*

*Zdroj: vlastní fotodokumentace*

V areálu je nyní zhruba 45 firem a je zde zaměstnáno 450 pracovníků. Tento počet by byl mnohem vyšší, ale většina firem zde má umístěny sklady a překladiště místo administrativních prostor.

V roce 2010 firma zamýšlí dostavení dvou budov, k čemuž jsou potřeba nové finanční prostředky. Díky obrovským nákladům na odstranění ekologických zátěží a neekonomickému vytápění, firma 80% současných zisků dává na splátky úvěru. Do budoucna plánuje výstavbu kancelářských prostor na volných plochách areálu. To vše až po odeznění hospodářské krize. [44]

### 8.3 Revitalizace areálu Kasárna Slatina

Areál Kasáren ve Slatině je v současnosti zabezpečen a ve vlastnictví Jižního Centra Brno a.s. Jedná se o východní část města, na kterou navazuje „Černovická terasa“, kde okolní zástavbu tvoří průmyslové a obchodní projekty. Tento areál v minulosti sloužil pro potřeby armády. Kasárna má svůj vlastní vjezd, objekty, které sloužily posádce, parkování, sklady, učebny i kanceláře. Celý areál je propojen s obslužnými komunikacemi. Je zde plocha parkovišť a pozůstatky sportovních hřišť. Areál je nyní oplocený a zabezpečený ostrahou. Hlavní dominantu areálu tvoří správní budova, postavena v roce 1937. Celkem se jedná o cca 67 410 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.



Obr. 6: Umístění areálu Slatina

Zdroj: [www.kasarnaslatina.cz](http://www.kasarnaslatina.cz)



V blízkosti areálu se nachází brněnské letiště, je zde napojení na dálnici D1 vzdálené cca 1,5 km. Městská část Slatina má vlastní železniční stanici a je díky počtu 9000 obyvatel obsluhována v dostatečném rozsahu i MHD. [27]

Společnost vyhlásila obchodní veřejnou soutěž, kdy se snaží vyhledat zájemce o areál za účelem jeho revitalizace. Jde o obchodní veřejnou soutěž developerů a investorů a bude vyhodnocen projekt s nejvhodnějším využitím této rozvojové lokality pro město Brno a jeho obyvatele. O výsledku soutěže se má rozhodnout do 2. července 2010. Společnost prezentovala areál na veletrhu investičních příležitostí MIPIM 2010, dále ho propagovala formou reklamní kampaně, internetové prezentace, formou tištěné inzerce, zveřejněním v developerském časopise atd.

Potencionálním investorům firma poskytuje k nahlédnutí materiály o průzkumu znečištění a zprávu o likvidaci objektu podzemních skladů. O potencionálních ekologických zátěžích firma ovšem přehled nemá. Vše financuje z interních zdrojů, avšak delší ponechání areálu, je velmi nákladné, co se údržby týče. Jižní centrum Brno a.s. se proto snaží pro Kasárny Slatina co nejdříve najít investora. [45]

## **8.4 Bariéry znovuvyužití BF v Brně**

Samotné finance problematiku brownfields vyřešit nedokážou. Je zapotřebí vhodných priorit, strategií, programů, právních rámců, podpory podnikání a přístupů všech zúčastněných. Na základě rozhovorů a jednání se zvolenými subjekty dále uvádím největší problémy při snaze o regeneraci brownfields lokalit. Jedná se především o zkušenosti firmy CTP, jelikož je nejvýznamnějším developerem na území města Brna.

### **8.4.1 Vlastnické vztahy a jejich souvislost s regenerací**

Vlastnické vztahy jsou jedním z největších aktuálních překážek regenerace. Lokalita má v mnoha případech více vlastníků, kteří se mezi sebou nejsou schopni dohodnout, nebo o oblast nemají zájem.

To, co veřejná správa může pro podporu revitalizace udělat, je pomoc s marketingem a zahrnutí do změn územně plánovací dokumentace. Podmínkou je však aktivní přístup majitele a souhlas do zařazení nabídky. Veřejné vlastnictví je spojeno často se složitými převody (např. armádní majetek), nebo si je veřejné instituce drží jako rezervu pro budoucí investici. Soukromé vlastnictví, především co se týče malých a středních podniků, má o brownfieldy naopak zájem. Nejméně aktivními vlastníky jsou velké podniky a neaktivněj-

šími jsou ty, kteří mají podnikání v nemovitostech jako hlavní činnost (developerské společnosti, realitní kanceláře atd.)

Tab. 8: Brownfields v Brně podle typu vlastníka

Převažující typ vlastnictví	Četnost	%
Kombinované	385,55	68
Kraj	4,08	1
Město	9,6	2
Ostatní formy	142,2	26
Stát	14,83	3

Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

Brownfields v Brně patří většinou více vlastníkům jak vidíme v tabulce (Tab.8). Kombinované vlastnictví představuje velkou překážku pro budoucí revitalizaci a v Brně tento druh vlastnictví tvoří téměř polovinu z celého počtu. Jednoho vlastníka má jen 19 lokalit a 5 z nich je ve vlastnictví Brna. [43]

Právě tento druh vlastnictví může být velkou překážkou v následné revitalizaci, přinášející zdoluhavá jednání a často i nemožnost řešení. Velký investor chce většinou odkoupit celý areál a vybudovat nové centrum, mnohdy ho však odradí velký počet vlastníků, které občas není možné dohledat, nebo kteří svůj podíl vůbec prodat nechtějí.

V případě převahy veřejného zájmu o regeneraci nad zájmy vlastníka může dojít k vyvlastnění objektu. Vlastník neplní svoji povinnost údržby nemovitostí a ty ohrožují životní prostředí a zdraví obyvatel. [4]

#### 8.4.2 Ekologické zátěže

Poškozené životní prostředí většinou problematiku brownfields doprovází. K většině průmyslových prací se váže používání určitých materiálů, které mohou ohrozit životní prostředí a představovat určitá rizika pro následné využití. Lokalitu potom není možné využít bez potřebného obnovení přírodních funkcí. Investoři se snaží zjistit informace o možném ekologickém poškození a o prostředcích umožňujících jejich odstranění. Ekologické zátěže představují totiž další rizika, vyšší náklady a delší dobu na záměry a projekty ve vybraném území. Ekologický problém se odráží v kupní ceně lokality. Buď se prodává pozemek

s ekologickou zátěží za nižší cenu, nebo již vyčištěný pozemek. Záleží na tom, jestli se problém rozhodne řešit kupující či prodávající. Problém nastává, když je lokalita umístěna tam, kde je trh slabý nebo žádný.

Ekologická zátěž se musí odstranit ve standardu, který odpovídá riziku nového využití. Čištění se provádí na základě analýzy hodnotící rizika, kterým by mohli být obyvatelé, živočichové a přírodní zdroje vystaveny. Například území s obytným využitím budeme čistit podle vyššího standardu, než průmyslové objekty a to bude znamenat více finančních prostředků a času. [25]

Tab. 9: *Brownfields s ekologickou zátěží*

Ekologické zátěže	Počet	%
Lokalita s ekologickou zátěží	22	17
Lokalita s předpokládanou ekologickou zátěží - průzkumné práce provedeny	33	26
Lokalita s předpokládanou ekologickou zátěží - neprovedeny průzkumné práce	66	52
Ekologická zátěž neprokázána	6	5

Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

Ekologické zátěže sahají mírně nad průměr České republiky jak jsme viděli v tabulce (Tab.3). Můžeme si to odvodit díky historickému dění ve městě. Brno bylo vždy městem průmyslu a to se jistě promítlo i do kontaminace území. Důležité je, aby byly ekologické zátěže prozkoumány a evidovány. Investor má totiž právo o nich vědět předem a je zjistit až v průběhu stavby.

### 8.4.3 Územní plán města

Územní plán stanovuje funkční využití ploch, vzájemné uspořádání a základní regulaci území. Jsou zde vymezeny hranice zastavěného území i hranice zastavitelného území. V oblasti našeho územního plánování stále existuje nedostatečná propojenost s principy ekonomiky využití území a s reálním trhem.

Důležité je, aby se stal nástrojem, který pomáhá odstraňovat nepříjemná rizika v území. Z tohoto důvodu by bylo zapotřebí, aby kromě limitů území a strategických úvah o budoucím využití, byly evidovány i existující a známá ekologická poškození území. Je nutné shromážďování vhodných analýz a scénářů o pravděpodobnosti poškození území již při návrhu umístění investičního záměru. Potom by bylo možné při přípravě strategických a územních plánů brát ohled na případné ekologické poškození. [25]

Brněnský územní plán platí od roku 1994 a jako celek již nedostačuje potřebám rozvoje města. Ten by měl pružněji reagovat na projekty investorů, jelikož v době ekonomické krize je podpora podnikání velmi potřebná. Současný plán města je přeregulovaný a příliš rigidní. V lokalitách brownfields nedovoluje výstavbu bytů a domu s obchody. Investoři, kteří s takovým nápadem přišli, museli počkat, až se změní územní plán, což trvá rok a půl.

Magistrát města pracuje nyní na novém územním plánu, který má být platný v letech 2010 až 2020. Návrhy má na starost architekt Jaroslav Dokoupil ze studia ArchDesign. Nový územní plán měl platit v roce 2010, avšak došlo ke dvouletému zpoždění a bude platit nejdříve od roku 2012. Existují tři varianty územního plánu a díky dlouhému zpracovávání třetí verze, se musely stávající dvě varianty aktualizovat. Podle náměstka primátora města Brna, zpoždění vzniklo díky plánování některých dopravních staveb a projektanti kreslí mapu bez silnice R43 (hlavní dopravní tah na Svitavy, procházející městskou částí Bystrc), proti které část občanů protestuje. Konečná varianta se však vybere až při schvalování plánu. Dalším zpožděním je podle náměstka nový stavební zákon. Ten městu ukládá, aby všechny veřejně prospěšné stavby zahrnuté v plánu projednalo s majiteli parcel. [35]

Mezi hlavní cíle plánu patří omezení suburbanizace a revitalizace zanedbaných území. Podle plánu by se brownfields měly přeměnit hlavně na menší obchodní střediska, parkoviště, sportovní centra, plochy zeleně a administrativní centra. [45]

#### **8.4.4 Snadná dostupnost investic na „greenfields“**

Další bariérou je uvolňování stále nových rozvojových ploch a okrajích měst a obcí. I přes to, že v obcích existují rozsáhlá brownfields, v nových územních plánech se uvolňuje pořád více nových ploch. Obce se potřebují rozvíjet a nalákat nové investory, proto rozvoj směřují na zelené louky. Tím se však situace pro brownfields výrazně zhoršuje a také to pomáhá ke vzniku dalších. Realizace investičního záměru je na zelené louce mnohem levnější a rychlejší než na zastavěném území. [25]

Rozšiřování stavebních investic na pozemky ve volné krajině má negativní dopad především i na infrastrukturu. Dochází k nevyužívání původní a k výstavbě nové dopravní a technické infrastruktury, která představuje nový zdroj znečišťování. Můžeme si vzít příklad z různých měst Spojených států. Dříve zde nebyla problematika brownfields věnována pozornost a teď stojí urbanisté před neřešitelným úkolem, kdy je město roztažené a není kde stavět.

Měli bychom si však uvědomit, že ze současných greenfields se postupem času mohou stát brownfields. Investor může po ukončení smlouvy kdykoliv z lokality odejít a pokud se nenajde nový, budova chátrá a je stále těžší ji obsadit.

## **8.5 Koncepce ekonomického rozvoje města KERM**

Dokument rozvoje byl veřejně představen 8. prosince 2009, kdy jej schválilo Zastupitelstvo města Brna. Koncepce není nástroj pro boj s ekonomickou krizí, ale jde o strategický dokument, určující priority veřejné intervence. Nejvyšší přidanou hodnotou je pomoc expertů, kteří ji městu poskytli zdarma.

Klíčových je v tomto dokumentu devět doporučení. Nejdůležitějším je propojení Brna s dopravními uzly globálního významu, levně a účelně. KERM doporučuje také realizovat projekty, které zvýší atraktivitu Brna jako centra vědy, výzkumu a podnikání.

Doporučením pro brownfields je vytvořit a udržovat kompletně připravené nabídkové balíčky pro investory. Nabídkové balíčky by měly obsahovat reálná data, skryté náklady (ekologické zátěže), prodejnost (o prodeji bylo závazně rozhodnuto) a celou podstatou by měla být především komplexnost. Potencionální investor díky balíčku bude moci analyzovat ekonomickou stránku svého projektu, rychleji realizuje výnos a to zrychlí jeho daňový odvod a výnos veřejných prostředků. Kompletní koncepcí obsahuje 9 hlavních doporučení, 21 projektových záměrů a 22 konkrétních doporučení. [36]

## 9 SWOT ANALÝZA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS V BRNĚ

Swot analýza je založena na informacích, získaných rozhovory s jednotlivými developery, investory, realitní kanceláří, Regionální rozvojovou agenturou a CzechInvestem. Většina problémů se týká nejen Brna, ale vztahuje se na celou Českou republiku.

Tab. 10: SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Dopravní obslužnost (nižší dopravní náklady).	Nedostatečná právní úprava brownfields.
Dostatečný počet kvalifikované pracovní síly.	Nejasné množství ekologických zátěží.
Základní přehled o lokalitách brownfields.	Neúplný přehled o vlastnických vztazích.
Započetí řešení tohoto problému (KERM).	Zastaralost současné databáze BF.
Velký počet programů na pomoc regeneraci brownfields.	Nekoordinovaný systém pro investory.
Agentury napomáhající řešení této problematiky.	Špatná spolupráce soukromého a veřejného sektoru.
Speciální tým řešící problematiku brownfields na Magistrátu města.	Nemožnost developerů čerpat finanční prostředky z fondů EU.
	Vyšší náklady na výstavbu na brownfields než na zelené louce.
	Nedostatek pilotních projektů.
	Neochota vyvlastnění objektu ve prospěch regenerace.
Příležitosti	Hrozby
Větší využití Public Private Partnership.	Další doposud neobjevené ekologické Zátěže.
Nový územní plán.	Neschopnost určit budoucí využití.
Možnost využití zkušeností ze zahraničí a z jiných měst.	Ekonomická krize.
Více pilotních projektů.	Zmeškání možnosti využít finanční prostředky z fondů EU z aktuálního programovacího období.
Velké množství již připravených lokalit.	Nedostatek zkušeností.

## 10 NAVRHOVANÁ DOPORUČENÍ

Na základě rozhovorů s vybranými subjekty, kterých se tato problematika týká, bych ráda doporučila návrhy na zlepšení situace v Brně. Většina bariér se netýká pouze města, ale i problematiky brownfields v jiných městech a zahraničí. V současné době ekonomické krize, investoři hledají připravené příležitosti, kdy jim budou poskytnuty veškeré informace. Mezi největší bariéry patří ekologické zátěže, vlastnické vztahy, špatná spolupráce veřejného a soukromého sektoru, neaktuálnost informací, nepřehlednost o možných dotačních titulech

### ▪ riziko ekologické zátěže

Zájemce by při investici do brownfields potřeboval vědět veškeré informace, které se dají zjistit. Ty do jisté míry obsahuje mapa brownfields, zveřejněná na stránkách města Brna, avšak informace v ní obsažené, nejsou dostačující. Pro investora by bylo vhodné připravit návrh toho, jak by se dal problém s ekologickou zátěží řešit, přesné vyčíslení ekologických zátěží spojené s odhadem na jejich vyčistění.

### ▪ vlastnické vztahy

S lokalitami brownfields jsou často spojeny nevyjasněné vlastnické vztahy. Investor chce například koupit rozlehlý pozemek, ten je však vlastněn mnoha majiteli a pro něj je potom zdoluhavé je všechny dohledávat a přesvědčovat je k prodeji jejich dílu. Některé území, jsou vázány s žalobami z minulosti. I přes náročnost a zdoluhavost dohledávání těchto vlastníků, by bylo dobré se snažit o jejich evidenci a připravit tak investora na tuto situaci. Tento problém je problémem obecným a netýká se pravděpodobně pouze Brna. Pokud brownfield koupíme a poté zjistíme, že uprostřed naší lokality vlastní malou část uprostřed soukromý majitel, cela realizace plánované výstavby se může značně zkomplikovat.

### ▪ nízká úroveň spolupráce soukromého a veřejného sektoru

Státní správa není schopna reagovat, když developer potřebuje rychle najít nějaké území a dát dohromady nabídku. Na Magistrátu Brna byl vytvořen speciální tým, zabývající se zmíněnou problematikou, ten však při vyřizování dotazů mnohdy nereaguje a často investorům spíše znepříjemňuje jejich situaci. Bylo by dobré tuto situaci zlepšit a vycházet zájemcům vstříc.

**▪ malé množství pilotních projektů**

Zajisté by také pomohlo více pilotních projektů, které by byly provedeny za spolupráce města a soukromého sektoru. To by vedlo ke zviditelnění města a dobrému příkladu funkčnosti tohoto propojení.

## Návrh

Jistým řešením pro tyto bariéry by byl expertní balíček, řešící komplexnost, aktuálnost dat a možnosti řešení objektu. Obsahoval by veškerá zjištěná data o území a možné hrozby, které by se mohly vyskytnout. Stejně tak vyčíslení ekologických zátěží spojených s objektem a hrubé náklady na jejich odstranění. Součástí by byly i majetkové vztahy a s nimi spojeny veškeré nejasnosti a žaloby, napojení na infrastrukturu a dopravní napojení. Tento balíček by byl nabízen všem potenciálním zájemcům o vybranou lokalitu. Byl by připravován zejména pro nosná brownfields a k pilotním projektům.

---

Jakmile se investor bude lépe orientovat, povede to k realizaci stavby a tím i jeho výnosu, což zrychlí daňový odvod a výnos do veřejných rozpočtů.

**▪ neaktuálnost zveřejňovaných informací**

Veřejně přístupná mapa brownfields lokalit na internetových stránkách města Brna, eviduje tyto lokality, avšak uvedená data potřebují stálou aktualizaci. Při nahlédnutí do této databáze jsou některá data více než rok stará a jejich situace se stále přitom mění.

**▪ informace o využití možných dotačních titulů**

Zahraniční zájemce nemá přehled o možnostech finanční podpory brownfields v českém prostředí. Kromě současného mapování situace agenturou CzechInvest a zveřejňování možných programů na webových stránkách, by na tyto možnosti mohli být investoři upozorněni při projevení zájmu o lokalitu.



**▪ nepřehlednost při hledání pověřeného úřadu, odboru či agentury**

Při vyřizování všech potřebných povolení a dokladů, ať už při odstraňování staveb, či výstavbě nové, nemá zájemce ucelený přehled o tom, na koho se obrátit. V mnoha případech narazí na neochotu a jazykovou bariéru úředníků.

## Návrh

Doporučila bych zaměstnání speciálního pracovníka, který by se věnoval aktualizaci této databáze i vyřizování potřebných dotazů. Mohl by vystupovat při prezentacích brněnských lokalit a zkoumat zahraniční zkušenosti. Pracovník by působil na odboru územního plánování, udržoval současnou databázi aktuální a měl přehled o všech možných lokalitách a jejich stavu. Dále by mohl informovat zájemce o aktuálních dotačních programech a možnostech toho je využít. Stejně tak by byl zodpovědný za informace o agenturách napomáhajících řešení této problematiky, příslušných odborech a celkovému sdělení, na koho se má zájemce při vyřizování veškerých dokumentů obrátit.

---

Celá problematika brownfields v Brně je mnohem složitější a je zapotřebí zapojení subjektů k jejich postupnému odstraňování. Zkušenosti by Česká republika a právní úprava mohla čerpat ze zahraničí, kdy je například v Belgii systém řešen zavedením progresivní daně z nevyužitých nemovitostí, která vlastníka nutí starat se o nemovitost, nebo ji někomu prodat. Celý tento proces je však dlouhodobým řešením.

## ZÁVĚR

Jak jsem zmínila na začátku svojí práce, problematika brownfields je velmi rozsáhlým tématem a je do ní zapojeno velké množství subjektů. Odstranění zdevastovaných, či nějak poškozených ploch je během na dlouhou trať. Těmi, kdo jsou schopni brownfields revitalizovat, jsou soukromí investoři a developéři. Ti se však neobejdou bez podpory veřejného sektoru.

Řešení problematiky si nejdříve vyžadovalo obecný přístup k pochopení základních pojmů a problémů brownfields v České republice. První část proto obsahuje vysvětlení pojmu brownfields, nutnou legislativu, situaci na našem území i v zahraničí.

Další část již byla věnována brněnské lokalitě a nutnosti brownfields regenerovat. V Brně jsou tyto plochy již aktivně mapovány, ale chybí zde informovanost, potřebný marketing atd. Podle zjištěných informací je pro revitalizaci nejdůležitější to, aby daný subjekt měl veškeré informace o daném území. Ať už obnovu provádí veřejný či soukromý sektor, potřebuje vědět, co vše ho čeká a mohl vyčíslit hrubé náklady.

Po průzkumu mezi soukromými firmami je jednou z největších bariér znovuoživení brněnských brownfields právě neúplnost potřebných informací, čímž může vzniknout problém, kterým nám vzrostou náklady o miliony korun. Týká se to výskytu skrytých ekologických škod, o kterých investor při koupi pozemku nevěděl a musí je odstranit pomocí vlastních finančních prostředků. Dále je důležité vědět o všech vlastnících lokality a vztazích, které se na ni vážou.

Bariérou může být i určitá neochota pověřených subjektů při poskytování informací. Překážkou je i jazyková bariéra na úřadech a zdlouhavé jednání. To se týká především stavebního povolení, kdy developer byl díky časovému omezení v některých případech donucen začít stavbu bez něj.

Město Brno má zavedenou mapu brownfields, která informace o lokalitách poskytuje. Rok od roku se tyto informace mění a je třeba je aktualizovat. Zahraniční investoři mají většinou dlouholeté zkušenosti a snaží se prosadit svůj záměr. Často musí dojít ke kompromisu mezi kupcem a městem, kde velkou roli hraje dodržení územního plánu.

Konečným návrhem je vytvoření takových balíčků pro investory, které by obsahovaly informace o stávající situaci brownfields, včetně zmíněných vlastnických vztahů, ekologické situace, návrhem možného nového využití (v souladu s územním plánem) a upozornění o

možných problémech. Také by bylo vhodné pověřit jednu osobu na Magistrátu města, aktualizací městské databáze, informování investorů o všech povoleních, které je nutno vyřídit, o možných dotačních titulech a financích, které mohou využít atd

Lokality brownfields škodí okolí svým vzhledem a mnohdy i ekologickým znečištěním. Často jsme nuceni kolem takových míst chodit každý den. Jak ukázal průzkum, existuje velké množství bariér pro to, aby se brownfields daly obnovit a znovu využít. Tyto plochy se nacházejí mnohdy na velmi lukrativních místech a skrývá se v nich velký potenciál.

Připravením vhodných podmínek pro investory, může město získat obnovu historického jádra, nová pracovní místa, finanční zdroje, zvýšení turistického ruchu a mnoho dalších výhod.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] DOLEŽELOVÁ, L.; VEJVODA, O. Brownfieldy - pohled do strategií vlastníků lokalit. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2008, ročník XI, číslo 6, s. 1-7.
- [2] DRKOŠOVÁ, M. Brownfields a jejich opětovné využití v městě Brně. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2005, ročník VIII, číslo 4, s. 1-6.
- [3] HAGUE, P. *Průzkum trhu*. Brno : Computer Press, 2003. 229 s.  
ISBN 80-7226-017-8.
- [4] KADEŘÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. a kol. *Brownfields : Jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [5] Kolektiv autorů. *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. 1. vyd. Praha : IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2008. 112 s. ISBN 978-80-86684-56-7.
- [6] Kolektiv autorů. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 4. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2004, 447 s. ISBN 80-86473-80-5.
- [7] KUČA, K. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Praha : Baset, 2000. 644 s. ISBN 80-86223-11-6.
- [8] KUNC, J. Průmyslové zóny v rukou soukromých developerů a efektivnost jejich podnikání (př. Central Park Modřice). 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2005. 307 s. ISBN 80-210-3759-8.
- [9] MAIER, K.; ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha : Grada Publishing, spol.s.r.o., 2000. 144 s. ISBN 80-7169-644-7.
- [10] MALÁTEK, V. *Metodologie marketingového výzkumu*. 1. vyd. Opava : Slezská univerzita v Opavě, 2001. 110 s. ISBN 80-7248-119-3.
- [11] Metodika pro revitalizaci brownfields. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s.  
ISBN 80-239-7639-1
- [12] Ministerstvo životního prostředí. Regenerace brownfields. *Planeta*. 2007, ročník XV, číslo 3, s. 1-11.

- 
- [13] OSTRŽÍŽEK, J. *Public private partnership, příležitost a výzva*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2007. 284 s. ISBN 978-80-7179-744-9
- [14] PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: Teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 280 s. ISBN 978-80-247-2097-5.
- [15] TRMAČ, V. *Vývoj posvitavské průmyslové zóny v Brně*. [s.l.], 2007. 47 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita.
- [16] VEJCHODSKÁ, E. *Ekonomie a politika městského životního prostředí*. 1. vyd. VŠ ekonomická v Praze: Oeconomica, 2007. 176 s. ISBN 978-80-245-1241-9.

**SEZNAM ELEKTRONICKÝCH ZDROJŮ**

- [17] *CTP Invest* [online]. 2010 [cit. 2010-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.ctpinvest.cz/>.
- [18] *CzechInvest* [online]. 1994-2010 [cit. 2010-04-12]. Brownfieldy. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [19] DOLEŽELOVÁ, L.; JACKSON, B.J. Regenerace brownfields - zahraniční zkušenosti : Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu. In *Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04*. [s.l.] : [s.n.], 2004 [cit. 2010-04-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.rrajm.cz/download/bf/studie%20prikladu%20zahranici.pdf>>.
- [20] DOLEŽELOVÁ, L. Studie přínosů nového stavebního zákona pro regeneraci brownfieldů : Nové institucionální nástroje pro rozvoj území a přípravu pozemků v problémových oblastech se zaměřením na revitalizaci nevyužívaných objektů a ploch. In *Výstup z projektu NPV II č. 2D06025*. [s.l.] : IREAS, Institut pro strukturální politiku o.p.s, 2009 [cit. 2010-04-12]. Dostupné z WWW: <[http://www.ireas.cz/download/projekty/www\\_nin/analyza\\_prinosu.pdf](http://www.ireas.cz/download/projekty/www_nin/analyza_prinosu.pdf)>.
- [21] *English Partnership* [online]. 2003-2008, 2008 [cit. 2010-04-11]. National Brownfield Strategy. Dostupné z WWW: <<http://www.englishpartnerships.co.uk/brownfieldstrategy.htm>>.
- [22] FERBER, U.; NATHANAIL, P.; et al. *Brownfields Handbook : Lifelong Educational Project on Brownfields* [online]. [s.l.] : Leonardo da Vinci pilot project, May 2006 [cit. 2010-04-08]. Dostupné z WWW: <[http://fast10.vsb.cz/lepob/index1/handbook\\_eng\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index1/handbook_eng_screen.pdf)>.
- [23] GREMLICA, T.; ŠTÍPKOVÁ, R.; NOVÁK, J. Revitalizace "brownfields" v ČR. *Ústav pro ekopolitiku, o.p.s* [online]. 2003, [cit. 2010-02-03]. Dostupný z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>>.
- [24] HAVLICE, M.; VACEK, J. Brownfields ve Velké Británii - cesta pro Českou republiku? . *Stavební listy*. 2005, 10, s. 1-2. Dostupný také z WWW: <<http://www.stavlisty.cz/2005/10/brownfields.html>>.
- [25] JACKSON, Jiřina Bergatt. *Brownfields snadno a rychle*. [on-line] 1.vyd.Praha. IURS 2004. 40 s. Dostupné na <<http://www.brownfields.cz/publikace/Brownfields.pdf>>

- [26] JIŽNÍ CENTRUM BRNO a.s. [online]. 2010 [cit. 2010-04-01]. Dostupné z WWW: <[www.jcbrno.cz](http://www.jcbrno.cz)>.
- [27] *Kasárna Slatina* [online]. 2009 [cit. 2010-04-11]. Popis areálu. Dostupné z WWW: <[www.kasarnaslatina.cz](http://www.kasarnaslatina.cz)>.
- [28] *Magistrát města Brna* [online]. 2009 [cit. 2010-04-11]. Mapa brownfields. Dostupné z WWW: [www.2brno.cz](http://www.2brno.cz).
- [29] MÍRKOVÁ, Miluše. Bibliografická a rešeršní činnost. Rešerše. [online]. [cit. 2010-04-12]. Dostupný z WWW: [home.zcu.cz/~mirkova/FFhum/Resersni\\_cinnost\\_FF.pps](http://home.zcu.cz/~mirkova/FFhum/Resersni_cinnost_FF.pps)
- [30] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfields* [online]. Praha : [s.n.], 2008 [cit. 2010-04-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.
- [31] *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2008 [cit. 2010-04-12]. Operační program Podnikání a inovace (OPPI) 2007-2013. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/dokument12175.html>>.
- [32] NĚMCOVÁ, M. Role bank a investiční aktivita na českém realitním trhu. *BANKOVNICTVÍ.IHNED* [online]. 2009, [cit. 2010-02-11]. Dostupný z WWW: <[http://bankovnictvi.ihned.cz/2-36838100-900000\\_d-8f](http://bankovnictvi.ihned.cz/2-36838100-900000_d-8f)>.
- [33] *Real Spektrum Group a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.realspektrum.cz/>.
- [34] *Regionální rozvojová agentura* [online]. 2004-2009 [cit. 2010-04-11]. Brownfields. Dostupné z WWW: < <http://www.rrajm.cz/brownfields-2.html> >.
- [35] Územní plán Brna vyjde vstříc investorům. *REALIT* [online]. 2009, 1., [cit. 2010-04-12]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/uzemni-plan-brna-vyjde-vstric-investorum>>.
- [36] ZEŽULKOVÁ, M. KERM pomůže zvýšit konkurenceschopnost Brna. *Brněnský metropolitan* [online]. 2010, 1., [cit. 2010-04-12]. Dostupný z WWW: <<http://metropolitan.brno.cz/index.php?nav01=7816&nav02=17784&nav03=17805>>.

**OSTATNÍ POUŽITÉ ZDROJE**

- [37] Doleželová, L. Institut pro strukturální politiku (IREAS), rozhovor dne 24.2.2010.
- [38] Fajkus, J. Real Spektrum, rozhovor dne 5.2.2010.
- [39] Grulich, T. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor regionálního rozvoje – oddělení strategického rozvoje, emailová komunikace.
- [40] Hladík, J. Regionální rozvojová agentura, rozhovor dne 2.11.2009.
- [41] Janošíková H., Magistrát města Brna, Kancelář strategie města, rozhovor dne 30.11.2009.
- [42] Kuljovská, L. CzechInvest, prezentace na téma Operační program Podnikání a Inovace 2007 – 2013, Konference Regenerace brownfieldů v Jihomoravském kraji dne 24.2.2010.
- [43] Petrák, J. Magistrát města Brna, Kancelář strategie města, rozhovor dne 6.1.2010.
- [44] Škaryd, A. Firma CTP, Projektový manažer, rozhovor, emailová komunikace a prohlídka areálu Škrobárny.
- [45] Tomášek, M. Jižní centrum Brno a.s., Technický referent, rozhovor dne 29.3.2010.



**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

KERM	Koncepce ekonomického rozvoje města.
RRAJM	Regionální rozvojová agentura jižní Moravy.
CTP	Central trade park.
MŽP	Ministerstvo životního prostředí.
ITC	International trade center.
OR	Obchodní rejstřík.
EU	Evropská Unie.
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu.
ÚPmB	Územní plán města Brna.
BF	Brownfield.
ŽP	Životní prostředí
Sb.	Sbírka
ČR	Česká republika
NUTS	Nomenklatura územních statistických jednotek
MIPIIM	Mezinárodní veletrh investičních příležitostí

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obr. 1: Platforma spolupráce jednotlivých sektorů .....</i>	<i>36</i>
<i>Obr. 2: Mapa brownfields v Brně .....</i>	<i>40</i>
<i>Obr. 3: Schéma financování regenerace brownfields .....</i>	<i>47</i>
<i>Obr. 4: Areál bývalé Škrobárny v roce 2005 .....</i>	<i>62</i>
<i>Obr. 5: Současný stav areálu.....</i>	<i>63</i>
<i>Obr. 6: Umístění areálu Slatina .....</i>	<i>64</i>

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tab. 1: Počet brownfields dle předchozího využití (četnost).....</i>	30
<i>Tab. 2: Plocha brownfields dle předchozího využití (ha).....</i>	30
<i>Tab. 3: Přehled ekologických zátěží u brownfields v ČR .....</i>	31
<i>Tab. 4: Lokality brownfields podle typu vlastnictví.....</i>	31
<i>Tab. 5: Četnost brownfields podle velikosti obce .....</i>	32
<i>Tab. 6: Členění brownfields v Brně dle kategorií.....</i>	45
<i>Tab. 7: Priority, programy, alokace .....</i>	51
<i>Tab. 8: Brownfields v Brně podle typu vlastníka.....</i>	66
<i>Tab. 9: Brownfields s ekologickou zátěží.....</i>	67
<i>Tab. 10: SWOT analýza .....</i>	70

**SEZNAM GRAFŮ**

<i>Graf 1: Lokality brownfields v Brně nad 20 ha .....</i>	43
<i>Graf 2: Brownfields v jednotlivých městských částech v ha .....</i>	44
<i>Graf 3: Rozdělení žádostí se stanoviskem MŽP v XI. výzvě podle krajů .....</i>	56

## **SEZNAM PŘÍLOH**

P I: Zahraniční přístup měst a obcí k regeneraci

## PŘÍLOHA P I: ZAHRANIČNÍ PŘÍSTUP MĚST A OBCÍ K REGENERACI

	Anglie	Francie	Belgie - Flandry	Nizozemí
Jsou regenerace politickým tématem?	Ano.	Regenerace jsou důležitou politickou agendou, zejména kvůli sociálním problémům. Politici jsou v oblasti urbanismu vyškoleni.	Nejasnost pojmu brownfields, bližší pojem městská obnova.	Regenerace je aktuálním tématem nejméně dvě desetiletí.
Jak jsou řízeny regenerace v malých městech a obcích?	V některých případech jsou regenerace řízeny v rámci spolupráce místních správ.	Malé obce se mohou sdružovat s městskými nebo místními obcemi. Sdružením obcí jsou i některá velká města.	Interkomunální agentury.	Interkomunální spolupráce se uplatňuje v případě řešení společných problémů.
Jakou mírou přispívá na regenerace místní rozpočet?	Municipální rozpočet se na projektech zásadně nepodílí. Místní správa se podílí na financování rozsáhlejších projektů regenerace jako členové a finanční partneři rozvojových společností.	Výše podílu městského rozpočtu na operacích regenerace území závisí od typu řízení operace: přímá režie, developer.	Případ od případu.	Největší položkou, kterou municipalita přispívá na realizaci projektů, jsou půjčky.
Jsou zajištěny víceleté podpory?	Ano 5 - 7 let.	Ano 5 a více let.	Ne.	Víceleté plánování a financování je zaručeno.
Jak funguje spolupráce místní správy se státními agenturami?	Místní správa se postupně stále více zapojuje do spolupráce.	Pokud je na území města realizován projekt řízený státem, město má své zastoupení v radě rozvojových společností.	Nejsou.	Se státem municipalita aktivně spolupracují.

<p>Kolik měst má vlastní rozvojové agentury pro regeneraci?</p>	<p>Existuje 14 URC, počet joint ventures není znám.</p>	<p>Mnoho - Města zakládají vlastní rozvojové společnosti, nejčastěji smíšené.</p>	<p>Největší agentury pro regeneraci mají Antverpy a Gent.</p>	<p>Pro městské regenerace se nejčastěji uplatňuje princip partnerství. Municipality vstupuje do joint-venture se soukromým sektorem.</p>
<p>Formy účasti místní správy na projektech regenerace.</p>	<p>Základní kompetencí místních správ zůstává příprava a schválení územních plánů a vydávání smluv. V atraktivních oblastech mohou municipality vyjednat s developery různou formu participace na veřejném vybavení.</p>	<p>Město může řídit operace přímo příslušnými úřady, např. rozvoje města. Při formě řízení smíšenou společností město obvykle uděluje společnosti půjčku a participuje na nákladech veřejného vybavení, které přesahují rozpočet operace. V případě svěřené operace vybranému soukromému může město rovněž přispívat realizací veřejného vybavení.</p>	<p>Mezi hlavní aktivity agentur v oblasti regenerací patří nákup a vybavování pozemků i územní plánování.</p>	<p>Města tradičně nakupují a vybavují většinu pozemků, které se následně prodávají developérům a bytovým družstvům. Tato tradice se nyní mění. Ve výjimečných podmínkách mohou obce udělovat vlastní granty. Hlavním prostředkem rozvoje měst je příprava pozemků a péče o prostředí.</p>

Zdroj: [19]