

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze diplomové práce

**Právní regulace a ekonomické aspekty výstavby na
zelené louce a na brownfields**

Helena DRÁPALOVÁ

© 2015 ČZU v Praze

Právní regulace a ekonomické aspekty výstavby na zelené louce a na brownfields

Souhrn

Diplomová práce se zabývá právní regulací a ekonomickými aspekty výstavby na zelené louce a na brownfields v České republice. Práce se zaměřuje jednak na právní ochranu zemědělské půdy při stavební činnosti, analyzuje ekonomické nástroje kvantitativní ochrany zemědělské půdy vyplývající z platné právní úpravy a zároveň mapuje stimulační nástroje podporující výstavbu na brownfields z veřejných prostředků. Cílem práce je zhodnotit podle výsledků analýz, dotazníkového šetření a praktického příkladu výstavby na zelené louce a na brownfields, zda zpřísnění legislativních podmínek v roce 2011 vedlo ke snížení ztrát zemědělské půdy v souvislosti se zástavbou, a zda finanční podpora projektů brownfields z veřejných prostředků dostatečně motivuje realizátory projektů k tomu, aby uskutečňovali své investiční záměry na regeneraci brownfields před výstavbou na zelené louce. Výsledky hodnocení jsou v závěru diplomové práce zobecněny a na jejich základě jsou navrženy nové přístupy umožňující progresivnější využívání brownfields v regionech.

Klíčová slova

Zemědělský půdní fond, ochrana zemědělské půdy, výstavba na zelené louce, brownfields, regenerace, operační programy, státní programy, regionální rozvoj

Cílem předložené diplomové práce je zanalyzovat ekonomické nástroje ochrany zemědělské půdy při stavební činnosti dané platnou právní úpravou a současné stimulační nástroje poskytované z veřejných prostředků k výstavbě na brownfields. Cílem práce je zároveň vyhodnotit, zda změna legislativních podmínek v roce 2011 měla vliv na snížení rozlohy odnímané zemědělské půdy při zástavbě a zda dosavadní dotační stimuly z veřejných prostředků vedly k podpoře zájmu o regeneraci brownfields. Na základě výsledků analýz, dotazníkového šetření a praktického příkladu výstavby na zelené louce a na brownfields navrhnout nové přístupy umožňující progresivnější využívání brownfields v regionech před výstavbou na zelené louce.

Pro splnění cíle byla řešena teoretická i analytická část práce ve dvou aspektech, a to z hlediska právních a ekonomických nástrojů ochrany zemědělské půdy resp. „zelené louky“ při stavební činnosti a z hlediska dotačních stimulů z veřejných prostředků pro výstavbu na brownfields.

Na základě platné právní úpravy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF) byla v práci provedena analýza kvantitativní ochrany zemědělské půdy a ekonomických nástrojů ochrany zemědělské půdy při stavební činnosti. Byl nastíněn způsob výpočtu odvodu za odnětí půdy ze ZPF a zjištěné poznatky byly v analytické části práce doplněny porovnáním výše úbytků zemědělské půdy a výnosů z odvodů za odnětí půdy ze ZPF za období 2005 – 2014. Ve sledovaném období bylo zřetelné, že do roku 2010 jsou meziroční i denní úbytky půdy vyšší než v období po roce 2011. Vzhledem k tomu, že od nabytí účinnosti novely do roku 2014 uběhlo čtyřleté období bylo pro další výpočty pracováno se čtyřletým obdobím před novelou a po novele, aby byly zjištěné výsledky lépe porovnatelné. Porovnáním výměry zemědělské půdy za stejné období před novelou a po novele bylo zjištěno, že úbytek za období 2011 – 2014 (po novele) oproti období 2007 – 2010 (před novelou) se snížil o 2 132 ha. Lze tak konstatovat, že působení právní úpravy platné po roce 2011 se projevilo na poklesu úbytku zemědělské půdy.

Z porovnání úbytků zemědělské půdy a výše odvodů za její odnětí je možné usuzovat, že novela v roce 2011 měla přímý vliv na pokles zabírané půdy zejména v roce 2011, kdy klesly jak výměry odnímané půdy, tak výše odvodů. V následujících letech se stále snižuje výše odvodů za odnímanou půdu, ale rozsah zabírané půdy se pozvolna opět zvyšuje. Novela zákona o ochraně ZPF si stanovila za cíl ochránit především kvalitní půdu. Zvolila k tomu regulační prostředek v podobě zavedení koeficientu ochrany půdy (KOP), který zdatelně zvyšuje výši odvodů. V této souvislosti lze dovozovat, že pokud dochází ke snižování výše odvodů a rozloha odnímané půdy

neodpovídá míře snížení odvodů, je častěji vyjímána půda s nižší kvalitou. Tuto skutečnost podporuje i zjištění, že stavitelé dopravních staveb, ale i obytných domů využívají pro své záměry půdu v nižší kvalitě, což naplňuje záměr novely, která měla za cíl odvrátit pozornost investorů od staveb na kvalitní půdě, nikoliv úplně zmrazit využívání půdy pro stavební činnost. Z tohoto pohledu novela svůj účel splnila. Z uvedených zjištění vyplývá, že působení novely zákona o ochraně ZPF v roce 2011 se přímo projevilo na zvýšení odvodů za odnímanou kvalitní půdu a začíná se nevyplácet pro stavební činnost takovou půdu využívat. Lze konstatovat, že se novela projevuje i na snížení rozlohy odnímané kvalitní půdy. Novela tak donutila investory zamýšlet se nad svými záměry a hledat pro ně nové lokality nebo pro ně využívat méně kvalitní půdu. Pokud by tento trend pokračoval a zábory na kvalitní půdě budou postupně minimalizovány, může docházet i k postupnému snižování příjmů do veřejných rozpočtů z titulu odvodů za odnětí půdy ze ZPF, jak naznačily výstupy z provedeného zkoumání.

V rámci práce byla dále provedena analýza ekonomického nástroje na podporu projektů regenerace brownfields z dotačního programu Nemovitosti Operačního programu Podnikání a inovace. Analýza naznačila, že vyřizování žádosti o dotaci, kterou musí investoři projektů na regeneraci brownfields podstupovat je složitý a zdoluhavý administrativní process, zda je dostatečně motivující pro investory projektů brownfields bylo předmětem dotazníkového šetření. Dotazování se zúčastnili investoři projektů brownfields, kteří již byli příjemci dotace z uvedeného programu. Výsledky dotazníkového šetření ukázaly, že investoři - respondenti obohacení zkušeností naráží při realizaci svých projektů s finanční podporou z veřejných prostředků na řadu komplikací, zejména v oblasti administrativy, kterou vidí ve složitém zpracování žádosti o dotaci a v časových prodlevách při proplácení dotace. Proto si ve většině případů najímali ke zpracování žádostí o dotaci poradenskou firmu. Aby se zvýšil zájem o regeneraci brownfields s možností využití dotačního programu, většina z oslovených se shodla na potřebě zjednodušení celého administrativního procesu, zvláště pak na jeho urychlení a na možnosti průběžného financování jednotlivých etap projektu. I přes tyto překážky hodnotili své projekty pozitivně. Výsledek dotazníkového šetření ukázal, že finanční podpora z veřejných prostředků je velkou možností, jak pomoci při regeneraci brownfields, a tím pomáhat vracet brownfields prospěšnému znovuužívání.

Problematika řešená v diplomové práci byla zkoumána i na konkrétních příkladech výstavby na zelené louce a na brownfields na území města Lovosice v Ústeckém kraji. V případě „Cukrovaru“ se jednalo o úspěšnou regeneraci brownfields, který pomohl zvýšit přitažlivost a

hodnotu jedné z lokalit ve městě v podobě sportovně zábavného komplexu a restaurace. Druhým příkladem bylo velké Logistické centrum, který si vyžádal zábor 8,8268 ha kvalitní půdy. Současná situace, kdy objekt nemá využití a vlastník hledá kupce, naznačuje, že díky špatnému odhadu investorů a chybnému manažerskému rozhodování se mohlo jednat o zbytečný zábor půdy, ale stavba již stojí, bylo by tak pro osud města Lovosice dobré najít nové příležitosti využití tohoto halového objektu co nejdříve, jinak by se z něho za pár let mohl stát další brownfields.

Ochranou zemědělské půdy z hlediska její rozlohy není sledován cíl, aby se zastavil hospodářský rozvoj a navždy se zmrazilo současné využívání půdy pro stavební činnost, ale je žádoucí, aby využívání přírodního zdroje, kterým půda je, bylo uvážlivější a udržitelnější. Z pohledu novely zákona č.334/1992 Sb. účinné od 1.1.2011 výsledky zjišťování provedená v diplomové práci potvrzují, že působení novely v roce 2011 se přímo projevilo na zvýšení odvodů za odnímanou kvalitní půdu i na snížení odnímaných ploch ze ZPF. Investoři hledají pro své záměry jiné lokality a zajímají se o brownfields. Výsledky z dotazování investorů, kteří mají již zkušenosti s regenerací brownfields a využili dotaci z veřejných prostředků, potvrdili, že by se nebránili jít do regenerace brownfields znovu. Nejčastěji však zmiňovaná připomínka ze strany oslovených, která jim celý projekt znepříjemňuje, se týkala velké administrativní náročnosti a zdlouhavosti procesu přidělení dotace. V této souvislosti autor v práci zřehlednil průběh administrace žádosti o dotaci a doplnil je o informace, které mohou být pro případné žadatele o dotaci užitečné. O nepříjemné administrativní zátěži při vyřizování žádosti o dotace již Agentura CzechInvest ví a snaží se ji odstraňovat pomocí různých elektronických aplikací, které mají žadatelům pomoci. Na dostupnost k informacím si dotázaní respondenti příliš nestěžovali, ale problém měli se srozumitelností informací, a i na těchto úpravách ChechInvest pracuje, například aplikací eAccount.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková-IFEC, 2007, 178 s. ISBN 80-903409-6-2.

KADEŘÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOUTSKÝ Jaroslav. *Staré průmyslové regiony – vývojové tendence, možnosti rozvoje*. Ústí nad Labem:Univerzita J.E.Purkyně, 2011, 125 s. ISBN 978-80-7414-440-0.

THORNTON, Gareth, FRANZ, Martin, EDWARDS, David, PAHLEN, Gernot, NATHANAIL Paul. *Environmental Science and Policy. The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe*. 2007, volume 10,issue 2. 116-134 s. ISSN 14629011.

Právní předpisy

Česko. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992, Ústava České republiky

Česko. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992, Listina základních práv a povinností

Česko. Zákon č. 17/1992 Sb. ze dne 5. prosince 1991, o životním prostředí

Česko. Zákon č. 114/1992 Sb. ze dne 19. února 1992, zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny

Česko.zákon č. 334/1992 Sb. ze dne 12. května 1992, o ochraně zemědělského půdního fondu

Česko. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Elektronické zdroje

CABERNET. *Brownfield Definition* – překlad autora. [on-line]. 2015 [cit.2015-01-10]. Dostupný z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>

CENIA, česká informační agentura životního prostředí. *Statistická ročenka životního prostředí ČR 2014*, s.305. [on-line]. Aktual. 28.7.2014 [cit.2015-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://issar.cenia.cz/issar/page.php?id=1598>>

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. [on-line]. 2008. [cit.2014-09-01]. Dostupné z www:

<<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>

CZECHINVEST. *Národní databáze brownfieldů*. [on-line]. [cit.2014-09-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfielddy.cz/>>

CZECHINVEST. *Operační program Podnikání a inovace*. [on-line]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupný z WWW: < <http://www.czechinvest.org/podnikani-a-inovace>>

CZECHINVEST. *Statistika čerpání dotací z program OPPI*. [on-line]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupný z WWW:

<<http://eaccount.czechinvest.org/Statistiky/StatistikaCerpaniDotaci.aspx>>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistická ročenka ČR 2014 - rozloha ČR k 31.12.2013*. [on-line]. 2015. [cit.2015- 03-20]. Dostupný na WWW:

<https://www.czso.cz/csu/czso/320198-14-r_2014-0200>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Pozemky podle druhů v České republice (stav k 31.12.) 1989-2014*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný z WWW:

<<https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech>>