

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

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

Helena DRÁPALOVÁ

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Helena Drápalová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

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

Název anglicky

Legal regulation and the economic aspects of construction in the greenfield and brownfields.

Cíle práce

Posouzení ekonomických nástrojů ochrany zemědělské půdy při stavební činnosti dané platnou právní úpravou, zda dostatečně zabraňují nadměrné a nevratné ztrátě půdy v porovnání s možnostmi podpory výstavby na brownfields z veřejných prostředků, včetně návrhu nových přístupů umožňujících progresivnější využívání brownfields v regionech.

Metodika

- definice výchozích teoretických pojmů
- charakteristika předpisů právní ochrany zemědělské půdy při stavební činnosti
- posouzení ekonomických nástrojů ochrany zemědělské půdy dle platné legislativy
- řešení problematiky brownfields v podmínkách České republiky
- financování projektů brownfields doplněné dotazníkovým šetřením s realizátory projektů
- analýza praktického příkladu výstavby na zelené louce a na brownfields
- návrh nových přístupů k využití brownfields v regionech

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

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

Doporučené zdroje informací

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, Nathanaël Paul. Environmental Science and Policy. The challenge of sustainability:incentives for brownfield regeneration in Europe. 2007, volume 10, ISSN 14629011.

Vyškovská Monika, Horká Lenka. Regenerace brownfields jako příklad trvale udržitelného rozvoje regionů. In Rajčák M., Kollárová D. Trvalo udržitelný rozvoj regiónov a podnikov pomocou inovatívnych a zelených technológií. Trnava:Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave, 2012, ISBN 978-808105-430-3.

Předběžný termín obhajoby

2016/02 (únor)

Vedoucí práce

JUDr. Daniela Světlíková

Elektronicky schváleno dne 10. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 25. 10. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Právní regulace a ekonomické aspekty výstavby na zelené louce a na brownfields" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. listopadu 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Daniele Světlíkové za ochotu, cenné rady, připomínky a odborné vedení, které mi při psaní diplomové práce poskytla.

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

Legal regulation and the economic aspects of construction in the greenfield and 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

Summary

The diploma thesis deals with the legal regulation and the economic aspects of construction in the greenfield and in the brownfields in the Czech Republic. The thesis is partly aimed at the legal protection of agricultural land at construction activities; it analyzes economic instruments of a quantitative protection of agricultural land as resulting from the applicable legislation; and at the same time, it monitors stimulation instruments supporting the construction in the brownfields from public funds. The object of the thesis is to evaluate, based on the results of the analyses, a questionnaire survey and a practical example of the construction in the greenfield and in the brownfields, investigating whether the stricter legislative conditions in 2011 resulted in reduction of the agricultural land losses in relation to the construction, and whether the financial support to the brownfield projects from the public resources sufficiently motivates the project implementers to carry out their investment plans of the brownfield regeneration preferentially to the construction in the greenfield. The results have been generalized in the end of the diploma thesis; based on them, new approaches have been proposed to enable more progressive utilization of the brownfields in regions.

Key words

Agricultural land resources, agricultural land protection, construction in the greenfield, brownfields, regeneration, operation programs, national programs, regional development

Obsah:

1. ÚVOD.....	9
2. CÍL PRÁCE A METODIKA.....	10
2.1. Cíl práce.....	10
2.2. Metodika.....	10
3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	13
3.1. Definice výchozích teoretických pojmů.....	13
3.1.1. Zelená louka.....	13
3.1.2. Brownfields.....	14
3.2. Právní ochrana zemědělské půdy při stavební činnosti.....	16
3.2.1. Prameny právní úpravy.....	17
3.2.2. Zemědělský půdní fond.....	22
3.2.3. Zásady ochrany.....	30
3.2.4. Ochrana kvantity.....	31
3.2.5. Ekonomické nástroje.....	32
3.2.6. Ochrana zemědělské půdy – dílčí zhodnocení.....	37
3.3. Brownfields v podmínkách České republiky.....	37
3.3.1. Financování projektů brownfields.....	42
3.3.2. Brownfields – dílčí zhodnocení.....	47
4. ANALYTICKÁ ČÁST.....	48
4.1. Komparace úbytku zemědělské půdy a výše odvodů.....	48
4.2. Podpora brownfields z veřejných prostředků v ČR – dotazníkové šetření...54	
4.3. Lovosice město.....	69
4.3.1. Lovosice - Cukrovar, příklad regenerace brownfields.....	70
4.3.2. Lovosice – Logistické centrum, příklad výstavby na zelené louce... 73	
5. ZOBECNĚNÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ, NÁVRH, ZÁVĚR.....	76
6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	79
7. SEZNAM TABULEK.....	84
8. SEZNAM GRAFŮ.....	85
9. SEZNAM OBRÁZKŮ.....	85
10. SEZNAM ZKRATEK.....	86
11. SEZNAM PŘÍLOH.....	86

1 ÚVOD

Na ochranu zemědělské půdy je do naší legislativy zapracována celá řada předpisů, které vznikaly postupně a po roce 1989 nahrazovaly zastaralé nevyhovující předpisy a následně byly v případě potřeby novelizovány. Zemědělství jako takové by mělo zabezpečit základní výživu obyvatel státu, potravinovou bezpečnost i potřebné nepotravinářské suroviny. Základním předpokladem fungování zemědělství je existence zemědělské půdy, její kontinuita a řádné zacházení s půdou tak, aby byla dodržena zásada trvale udržitelného rozvoje, která by měla prostupovat všechny lidské činnosti. Proto byl na ochranu zemědělské půdy, jakožto základního přírodního bohatství země přijat zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Výzvou do budoucna je ochrana zemědělského půdního fondu před nadměrným úbytkem v souvislosti s rozrůstáním obytných aglomerací obcí a měst, výstavbou průmyslových zón, těžební činnosti nebo výstavbou dopravní infrastruktury. Omezená rozloha půdy, kterou nelze rozmnožit, nahradit ani přenést je důvodem, proč je zapotřebí směřovat nové investice do opětovného využívání brownfields a půdu chránit účinnými nástroji znesnadňujícími výstavbu na zelené louce.

Zde je namístě ve shodě se slovy Mgr. Tomáše Gremlici z Ústavu pro ekopolitiku, o.p.s. doplnit, že „*dokud nemáme uklizeno v zastavěném území obcí a měst, nemůžeme si dovolit zabírat k zástavbě nová a nová území z volné krajiny*“.¹

K tomu, aby byl povzbuzen zájem investorů o regeneraci již jednou zastavěných území před výstavbou na zelené louce, se jeví jako potřebné, aby stát vhodnými nástroji pozitivně stimuloval k výstavbě na brownfields a negativně při zástavbě volné krajiny, zejména zemědělské půdy. Diplomová práce je exkurzem do uvedené problematiky s cílem zhodnotit, zda se projevilo zprůsnění legislativních podmínek v roce 2011 na snížení úbytku zemědělské půdy v souvislosti se zástavbou a zda finanční podpora projektů brownfields z veřejných prostředků motivuje realizátory projektů k tomu, aby uskutečňovali své investiční záměry na regeneraci brownfields před výstavbou na zelené louce.

¹ GREMLICA, T. Obnova brownfields je pomalá. *EkoList* [on-line].11.2.2005[cit.2014-09-10]. ISSN 1802-9019. Dostupný z: <<http://ekolist.cz/cz/publicistika/rozhovory/tomas-gremlica-obnova-brownfields-je-pomala>>.

2 CÍL PRÁCE a METODIKA

2.1 Cíl práce

Cílem 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.

2.2. Metodika

Pro splnění cíle bude teoretická i analytická část práce řešena 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. Práce bude zpracována na základě studia odborné literatury dané problematiky, souvisejících právních předpisů a dostupných statistických přehledů a dalších veřejných i interních informačních zdrojů, které budou uvedeny v seznamu použité literatury. Teoretická část bude zpracována metodou popisu dané problematiky a syntézy poznatků z různých odborných zdrojů doplněná vlastními komentáři. Nejprve budou definovány základní pojmy zelená louka a brownfields s určením hodnotového rozdílu mezi nimi. Následně bude provedena analýza legislativních podmínek pro ochranu zemědělského půdního fondu s vymezením předmětu ochrany zemědělského půdního fondu, stanovením základních zásad kvantitativní ochrany a ekonomických nástrojů. Zároveň bude zmapován stav zemědělské půdy a její úbytky na sekundárních datech z veřejných informačních zdrojů Českého úřadu zeměměřičského a kartografického, Ministerstva životního prostředí a Českého statistického úřadu. Data budou seříděna a zpracována do tabulek, znázorněna do grafů a bude provedeno dílčí zhodnocení stavu

zemědělské půdy a výše odvodů za její odnětí. V dalším kroku teoretické části práce bude na základě příslušné odborné literatury a internetových zdrojů Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest zpracováno popisem institucionální, legislativní a finanční řešení problematiky brownfields v České republice, doplněné o popis dotačního nástroje z veřejných prostředků užívaného k podpoře regenerace brownfields, programu Nemovitosti Operačního programu podnikání a inovace a doplněné s dílčím zhodnocením.

V analytické části práce bude nejprve provedena komparace vypočtených absolutních hodnot meziročních úbytků zemědělské půdy a výše příjmů veřejných rozpočtů z odvodů, za její odnětí. Data budou seříděna do tabulek za období od 1.1.2005 do 31.12.2014 za účelem zjištění, zda se zpřísnění legislativních podmínek v roce 2011 projeví na snížení rozlohy odnímané zemědělské půdy při stavební činnosti. Statistická data k výnosu odvodů za odnětí zemědělské půdy ve sledovaném období budou čerpána z výročních zpráv hospodaření Ministerstva financí, z databáze Státního fondu životního prostředí a statistických ročenek České informační agentury životního prostředí (CENIA).

Následně bude kvantitativním výzkumem pomocí dotazníkového šetření zjišťováno, zda legislativní opatření spolu s dotační podporou státu obrací zájem investorů k využívání brownfields pro své investiční záměry. Výzkum bude proveden mezi příjemci dotace z programu Nemovitosti, Operačního programu Podnikání a inovace 2007 – 2013 (OPPI) ze strukturálního Evropského fondu pro regionální rozvoj. Jedním z cílů programu bylo podpořit projekty realizované ve všech fázích životního cyklu nemovitostí včetně regenerace brownfields. Program spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR a zprostředkujícím subjektem pro žadatele o podporu je Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest (Agentura CzechInvest). Tato forma kvantitativního výzkumu bude využita, neboť umožní provést výzkum na velkém počtu respondentů, bude proveditelná v krátkém čase, s malými náklady a umožní syntézou získat z výsledků jednotlivé závěry. Dotazníkové šetření bude mapovat zkušenosti a názory příjemců dotace spojené s uvedeným programem podpory. Skupina respondentů bude vybrána z databáze příjemců dotace z uvedeného programu, veřejně dostupné na webových stránkách Agentury CzechInvest. Na vzorku respondentů, který nebude zahrnut ve výběrovém souboru, bude před zahájením dotazníkového šetření proveden pretest pro ověření srozumitelnosti pokládaných otázek a pro případné odhalení vad výzkumu.

Dotazník bude vytvořen v programu Microsoft Excel a bude obsahovat 14 otázek, které se budou týkat zrealizovaných projektů regenerace brownfields, zkušeností respondentů s vyřizováním žádostí o dotaci a výhledu do budoucna a 1 otázky identifikační o příjemci dotace. V dotazníku budou použity vedle uzavřených otázek, které umožní respondentovi vybírat odpověď pouze z nabízených možností, také polootevřené otázky, při kterých bude respondent volit odpověď z nabízených možností s možností vypsát i vlastní odpověď, jako u otázek otevřených. Dotazníkové šetření bude probíhat v měsících leden a únor 2015. Ke sběru dat bude využita metoda CAMI, respondentům budou dotazníky rozeslány prostřednictvím elektronické pošty spolu s průvodním dopisem, který podá informaci o předmětu dotazování, instrukci k vyplnění dotazníku, ujištění o zachování anonymity při zpracování výstupních dat a e-mailový kontakt, na který budou moci vyplněný dotazník vrátit. Elektronické adresy respondentů budou zjišťovány z webových stránek jejich podniků. Vzor dotazníku s průvodním dopisem bude přílohou A této práce. Výsledky dotazníkového šetření budou zpracovány v relativních četnostech a budou graficky znázorněny s využitím programu Microsoft Excel. Vyhodnocení v absolutních četnostech bude provedeno do tabulky a bude přílohou B této práce.

Aplikace zkoumané problematiky v praxi bude doplněna pomocí metody případové studie, a to popisem konkrétního příkladu výstavby na zelené louce a na brownfields na území města Lovosice v Ústeckém kraji. V závěru diplomové práce budou výsledky zhodnoceny a bude navrženo řešení.

Statistické údaje budou platné ke dni 31. prosince 2014, pokud nebude v textu uvedeno jinak. Práce bude zpracována k právnímu stavu ke dni 30. dubna 2015, odkazy na právní předpisy se budou týkat vždy platných znění nebo jejich posledních znění, pokud nebude v textu výslovně uvedeno jinak.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

3.1 Definice výchozích teoretických pojmů

V diplomové práci jsou používány pojmy “zelená louka” a “brownfields”. Vzhledem k tématu práce je vhodné tyto pojmy definovat a přesně vymezit a z hlediska trvale udržitelného rozvoje² také upozornit na hodnotový rozdíl mezi nimi.

3.1.1. Zelená louka

Zelená louka nebo také v anglickém jazyce greenfields, představuje nezastavěné pozemky nebo volné plochy na území obcí, které dosud slouží k zemědělskému účelu nebo jsou ponechány svému přirozenému vývoji v krajině.³ V České republice je tento termín používán stále častěji ve spojitosti s investicemi na zelené louce, neboť změnou v územně plánovací dokumentaci⁴ se mohou z těchto pozemků stát rozvojová území s možností bytové, průmyslové či komerční zástavby s technickou a dopravní infrastrukturou, tedy nové lokality lákající investory.⁵ Zemědělská půda je však omezený vzácný přírodní zdroj, který nevyrobíme ani nepřestěhujeme, je proto namísto s půdou zacházet zodpovědně s ohledem i na příští generace, aby úbytky půdy z důvodu jejího zastavění nepůsobily jako negativní externalita životního prostředí. Nepříznivý vývoj v ubývání zemědělské půdy potvrzují i dostupné statistiky, ze kterých vyplývá, že za posledních 25 let, došlo k celkovému snížení výměry zemědělské půdy o 80 704 ha. Podrobněji se touto problematikou zabývá kapitola 3.2.2.

² §6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí – definice: "Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů."

³ EVROPSKÝ ÚČETNÍ DVŮR, *Zvláštní zpráva č.23/2012*. [on-line]. 2015 [cit.2015-01-10]. Dostupný z WWW: <http://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR12_23/SR12_23_CS.PDF>

⁴ zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon – územně plánovací dokumentací se rozumí Zásady územního rozvoje (§36 a násl.) a Územní plán (§45 a násl.) umožňující provádět změny využití území krajem či obcí

⁵ RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, *Politická ekonomie*, [on-line]. 2006, č. 5, s 636. [cit.2014-09-10]. Dostupný z WWW:

<<https://www.vse.cz/polek/abstrakt.php3?IDcl=576>>

Nepříznivé tempo zastavování zemědělské půdy z pohledu trvale udržitelného rozvoje proto nelze akceptovat.

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. Omezená rozloha půdy, kterou nemůžeme rozmnožovat, nahrazovat ani přenášet,⁶ zdůvodňuje potřebu půdu chránit a nové investice pro výstavbu orientovat na plochy, které byly již jednou zastavěny a dnes je řadíme mezi brownfields.

3.1.2 Brownfields

Brownfields je pojem převzatý z anglického jazyka a je používán v nelichotivém významu pro staré, opuštěné, nevyužívané objekty a areály, které se často nacházejí v zastavěných území obcí. Jeho český překlad “hnědá pole” se v literatuře téměř nepoužívá, ale lze se setkat s označením “deprimující zóny”, jak to činí Ministerstvo pro místní rozvoj nebo také “narušené pozemky” užívané Ministerstvem životního prostředí. Obecně je mezi odborníky pro danou problematiku využíván anglický název brownfields⁷ a čím dále častěji se dostává i do povědomí naší veřejnosti. Jak nechvalné názvy napovídají, brownfields jsou původci problémů, které zpravidla překáží dalšímu rozvoji obcí tím, že deprimují okolí a znamenají ztrátu atraktivity daného místa jak pro obyvatelstvo, návštěvníky ale i pro investory. V České republice pomáhá problematiku brownfields řešit Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, která je představuje jako objekty vhodné pro podnikatelské záměry a umožňuje vrátit je jejich prospěšnému znovuuzívání. Zároveň brownfields definuje jako: „*Nemovitosti (pozemek, objekt, areál), které jsou nedostatečně využívány, zanedbané a mohou být i kontaminované. Vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfields nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace*”.⁸ V rámci Evropské unie se otázkami regenerace brownfields zabývá síť odborníků CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network), která definuje brownfields: “*Jako*

⁶ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, s. 12

⁷ KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M., *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, s. 4

⁸ CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, s. 3 [on-line]. 2008. [cit.2014-09-01]. Dostupné z [www:<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>](http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf)

území postižené dřívějším způsobem využití včetně okolních pozemků, území opuštěné nebo nedostatečně užívané, situované v částečně nebo plně urbanizované oblasti, které vyžaduje zásah, opravu, aby mohlo být znovu využíváno a které může mít problémy se skutečnou nebo domnělou kontaminací”⁹ Obě definice se v zásadě neodchylují. Při procesu regenerace brownfields dochází k rekonstruování stávajících staveb s cílem je začít znovu využívat nebo se původní stavby demolují a nahrazují stavbami novými. V souvislosti s brownfields můžeme zaznamenat také proces revitalizace, který pomáhá vracet původně nefunkční lokality zpět přírodě. K revitalizaci se přistupuje v případech, kdy technicky dožilé objekty již nelze rekonstruovat a po odstranění zátěží je území rekultivováno a dáno do stavu, který se podobá zelené louce. Znovuoživením takových lokalit je splněna základní podmínka trvale udržitelného rozvoje.

Investoři přistupují k regeneraci brownfields rezervovaně, uvědomují si, že využití brownfields může být oproti výstavbě na zelené louce složité a rizikové. Rizikové faktory výstavby na zelené louce a při regeneraci brownfields podle Jiřiny Bergatt Jackson z Instutu pro udržitelný rozvoj sídel uvádí následující tabulka 1.¹⁰

Tabulka 1 Rizika projektů výstavby na zelené louce a při regeneraci brownfields

Rizika projektů výstavby na zelené louce	Rizika projektů při regeneraci brownfields
Riziko realitního trhu	Riziko celkové deprivace oblasti
Riziko konceptu projektu	Technické riziko ekologického poškození
Riziko míry zkušenosti investora	Zodpovědnostní rizika ekologického poškození
Riziko časového faktoru	Riziko komplikovaných majetko-právních vztahů
Riziko finančního trhu	Riziko zvýšené časové náročnosti projektu
Právní rizika	Rizika vyšší finanční náročnosti projektu
Dodavatelská rizika	Rizika vyšší ceny financování projektu
Příjmová rizika	Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
	Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu

Zdroj: vlastní zpracování dle JACKSON J. B. a kolektiv. *Brownfields snadno a rychle*.

⁹ CABERNET. *Brownfield Definition* – překlad autora. [on-line]. 2015 [cit.2015-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>>

¹⁰ JACKSON J. B. a kolektiv. *Brownfields snadno a rychle*. s.5 [on-line]. 2004 [cit.2014-30-09]. Dostupný z WWW: <<http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>>

Důvody proč investoři s obnovou brownfields váhají jsou tedy známé. Zejména se jedná o neuspořádané majetkoprávní vztahy, o značnou zdevastovanost budov, o ekologické zátěže nebo archeologická rizika. Řešení těchto překážek regeneraci brownfields prodražuje a prodlužuje. Na druhou stranu mají tyto objekty i své komparativní výhody.¹¹ Zpravidla nevyžadují změny v územně plánovací dokumentaci, lokality jsou již napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, často se nachází v blízkosti dostupné pracovní síly, dodavatelů nebo zákazníků. Tyto výhody pro investování do brownfields působí jako pozitivní externality jinak defektního území¹² a mohou částečně vyvažovat výše zmiňovaná negativa. Investoři vždy zvažují výhody a nevýhody těchto projektů, zejména z ekonomických hledisek, zda se jimi vynaložené prostředky neminou účinkem, ale u regenerací brownfields je těžkostí a nejistot hodně a investoři od svých záměrů ustupují.

Pro povzbuzení zájmu investorů o regeneraci již jednou zastavěných území před výstavbou na zelené louce, se jeví jako potřebné, aby stát vhodnými nástroji pozitivně stimuloval k výstavbě na brownfields a zástavbu volné krajiny, zejména zemědělské půdy brzdil účinnější ochranou.

Jakými nástroji stát zajišťuje ochranu zemědělské půdy při stavební činnosti a jakými podmínkami motivuje investory k rozhodnutí pro brownfields namísto toho, aby realizovali své investiční záměry na zelené louce, je popsáno v následujících kapitolách.

3.2 Právní ochrana zemědělské půdy při stavební činnosti

Zemědělská půda je důležitým výrobním prostředkem v zemědělství, zajišťuje člověku obživu, je složkou životního prostředí¹³ a plní ekologickou funkci. Právní ochrana zemědělské půdy je tak klíčová nejen pro zajištění úrodnosti půdy, ale také pro možnost zachování její rozlohy při nezemědělských činnostech, zejména při výstavbě. Zemědělskou

¹¹ KOUTSKÝ, J., *Staré průmyslové regiony – vývojové tendence, možnosti rozvoje*, s. 16

¹² KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M., *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, Předmluva s. VIII

¹³ §2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí uvádí výčet složek životního prostředí, mezi které patří zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie

půdu tak vlastníci a uživatelé nemohou užívat jen podle svého nezávislého uvážení, ale musí se řídit povinnostmi stanovenými ve zvláštních právních předpisech.¹⁴

3.2.1 Prameny právní úpravy

Obecný základ pro ochranu půdy jako složky životního prostředí a neobnovitelného přírodního zdroje je dán již ústavním pořádkem. Ústava České republiky v čl. 7 hovoří o povinnosti státu „*dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství*“ a Listina základních práv a svobod zejména v čl. 35 odst. 3 zakazuje výkonávat práva, která ohrožují nebo poškozují „*životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem*“.¹⁵

Tyto požadavky na právní ochranu půdy se promítají do více právních předpisů zaměřených především na ochranu kvality půdy a odstraňování jejího znečištění, jako příklad lze uvést zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech.

Dále jsou to předpisy, které chrání půdu společně s jinou složkou životního prostředí, příkladem je zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách nebo zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

Do přehledu lze uvést také předpisy, které chrání půdu určováním podmínek pro využívání území zohledňující i ekologické dopady, takovými právními předpisy jsou například zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a zejména **zákon č. 183/2006 Sb.** ze dne 14.3.2006, o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „*stavební zákon*“). Především jeho část o územním plánování vychází z komplexních informací o území a zahrnuje i požadavky na ochranu hlavně zemědělských ploch. Na jejich základě pak vytváří podmínky nejen pro výstavbu, ale také ovlivňuje budoucí

¹⁴ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, s.129

¹⁵ Tamtéž, s. 19

uspořádání území z hlediska jeho udržitelného rozvoje a vlivu na životní prostředí.¹⁶ Zejména ustanovení § 18 odst. 5 omezuje možnost umisťovat stavby v nezastavěném území pouze na stavby výslovně v zákoně vyjmenované. Jedná se o stavby, zařízení a jiná opatření, která v souladu s charakterem území mají ve veřejném zájmu chránit životní prostředí a jeho hlavní složky.¹⁷ Toto striktní omezení, které má zamezit živelné zástavbě, bylo zmírněno novelou z roku 2008 v podobě zákona č. 191/2008 Sb., který svým ustanovením § 188a umožnil umisťovat další stavby v obcích, které nemají územní plán popřípadě územně plánovací dokumentaci a využitelnost výjimky časově omezil do 31.12.2015. Další novelou, zákonem č. 350/2012 Sb. ze dne 19.9.2012 byla lhůta prodloužena do 31.12.2020. Zřejmě tak budou vyvolávány i v budoucnu snahy investorů o snížení administrativního omezení výstavby v nezastavěném území. Územní plánování, vedle toho, že vytváří koncepci budoucího využití území a jeho rozvoje, stanovuje také podmínky, které umožňují měnit účelové zařídění nebo také kategorizaci půdy podle potřeb a stavu daného území. Podle tohoto předpisu se územní plánování řídí od 1.7.2007, dosud je prováděný osmi prováděcími vyhláškami, zejména prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti a vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávních smluv a územního opatření.

Právní úprava ochrany zemědělského půdního fondu

Pro ochranu zemědělské půdy se stal základním pramenem platné právní úpravy **zákon č. 334/1992 Sb.** ze dne 12.5.1992, o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), prováděný vyhláškami č. 13/1994 Sb., o úpravě některých podrobností ochrany zemědělského půdního fondu a č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. S účinností od 1.7.1992 nahradil původní zákon č. 53/1966 Sb., o ochraně

¹⁶ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, s. 27

¹⁷ §18 odst.5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) – *“V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra……”*

zemědělského půdního fondu, který do té doby půdu chránil převážně jako základní prostředek zemědělské výroby zajišťující potravinovou soběstačnost státu. Na základě společenských změn po roce 1989 byla v novém zákoně o ochraně ZPF již posílena ekologická funkce zemědělské půdy a její ochrana.¹⁸ Ve srovnání s právní úpravou platnou po roce 2011 spočívala změna zejména ve způsobu výpočtu a výši odvodů, která byla nižší. Nebyly stanoveny koeficienty tříd ochrany, kterými se nově násobila snížená sazba půdy. Snížená sazba odvodů se již neupravovala a představovala pro trvalé odnětí sazbu konečnou. Při dočasném odnětí byl postup výpočtu poměrné části stejný. Před rokem 2011 se pro určení základní ceny pro výpočet vycházelo z hlavní půdní jednotky a podle jejího zařazení v klimatickém regionu byla stanovena cena. Odvody nebyly vyměřovány pro 1 m², ale pro výměru 1 ha a výnosy z odvodů se staly ze 40 % příjmem obce a z 60 % příjmem státního rozpočtu.¹⁹ Zákon o ochraně ZPF byl dosud 15krát novelizován, většinou v souvislosti s jinou právní úpravou.²⁰

Novela zákona o ochraně ZPF od 1.1.2011

Významnější novelou byl zákon č. 402/2010 Sb., který společně se změnou zákona o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie²¹ výrazně zvýšil od 1.1.2011 odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve vazbě na rozrůstající se výstavbu solárních elektráren na zemědělské půdě. Novela přinesla velkou změnu pro výpočet odvodů. Při výpočtu se vychází ze základní ceny za 1 m² zemědělské půdy vynásobené ekologickou vahou, nebo součtem těchto vah. Nově je součástí výpočtu koeficient tříd ochrany, případně koeficient pro snížení odvodů pro možnost, že se jedná o znečištěnou půdu ropnými látkami nebo stavy eroze. Jinou možnost pro snížení odvodu novela nedává. Postup výpočtu je podrobněji popsán v kapitole 3.2.2., zabývající se ekonomickými nástroji a výpočtem odvodů. Novela zároveň upravila rozdělení příjmů z vybraného odvodu mezi veřejné rozpočty. Ze 75 % jsou příjmem státního rozpočtu, z 15 %

¹⁸ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, s.133

¹⁹ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění platném do 31.12.2010

²⁰ Např. v souvislosti s přijetím zák. č. 132/2000 Sb. k reformě státní správy nebo přijetím stavebního zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

²¹ Zákon č.180/2005 Sb. ze dne 31.3.2005 (zrušen ke dni 1.1.2013)

příjmem Státního fondu životního prostředí a z 10 % příjmem obce.²² Do té doby příjmy z odvodů plynuly ze 40 % do rozpočtu obce a z 60 % do státního rozpočtu. Obce tak přišly zkrátka. Lze se však domnívat, že zvýšení odvodů přineslo zvýšenou ochranu kvalitní zemědělské půdy, jak naznačila i praktická část práce. Komparaci úbytku půdy a výnosů odvodů za období 2005 – 2014 se věnuje kapitola 4.1.

Novela zákona o ochraně ZPF od 1.4.2015

Poslední novelizační návrh na změnu zákona o ZPF předložilo vládě Ministerstvo životního prostředí v říjnu 2014. Dne 6.3.2015 byl ve Sbírce zákonů publikován zákon č. 41/2015 Sb., který upravil znění zákona o ZPF s účinností od 1.4.2015 s výjimkou ustanovení § 3 odst. 4 a § 3b odst. 4, která nabývají účinnosti dnem 1.1.2016 a stanovují jednak povinnost užívat pozemky v souladu s charakteristikou druhu pozemku za účelem zajištění ochrany ZPF a dále stanovují postupy orgánů ochrany ZPF pro předávání údajů v evidenci mimo jiné i o odvodech za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

Nové znění zákona o ochraně ZPF přináší od 1.4.2015 některé změny, respektive cíle, které mají vést ke zvýšení a lepšímu zabezpečení ochrany ZPF, a to:²³

- Přesněji vymezuje případy, kdy dochází k porušení zákona o ochraně ZPF a zároveň zvyšuje sankce za toto porušení. Porušení zákona označuje jako správní delikty a přesně je specifikuje. Za správní delikty ukládá pokuty, a to fyzické osobě za specifické případy do výše 1 000 000 Kč, u právnických osob a živnostníků až do výše 10 000 000 Kč. Dochází tak k výraznému zvýšení v porovnání s předchozí úpravou.
- Posiluje kontrolu nad dodržováním zákona prostřednictvím úpravy kompetencí orgánů ochrany ZPF. V oblasti ochrany ZPF ruší jeden stupeň státní správy, konkrétně pověřeného obecního úřadu, jehož činnosti bude nově vykonávat úřad s rozšířenou působností. Zároveň přechází kompetence z úřadů na Českou inspekci životního prostředí ke kontrole obsahu škodlivých látek v půdách.²⁴

²² Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění platném od 1.1.2011

²³ POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Důvodová zpráva k hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., s. 4-5.* [online]. 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=111434>>

²⁴ Tamtéž, s.5

- Zpřísnuje podmínky, za kterých bude možné půdu ze ZPF vyjmout, a to úpravami postupu pro výpočet odvodů, ekologických vah vlivu a zrušením koeficientů pro snížení odvodů. Nejkvalitnější půdu v I. a ve II. třídě ochrany půdy bude nově odejmout ze ZPF pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převáží nad veřejným zájmem její ochrany. Důvodem pro zvýšení této ochrany je podle důvodové zprávy i skutečnost, že v minulosti docházelo ke spekulativním operacím s nejkvalitnějšími a lukrativními zemědělskými pozemky.²⁵
- Stanovuje povinnosti ke zvýšení protierozní ochrany půdy a detailněji vymezuje povinnosti vlastníka, respektive nájemce dotčené půdy. Jako ochranu před erozí lze vlastníkovi, nebo nájemci půdy uložit opatření, které se pokusí erozi předejít, nebo ji alespoň zmírnit. Mohou být předepsány speciální osevnické postupy, meliorační opatření pro zlepšení půdních vlastností. V krajním případě může také provedena změna druhu pozemku. Vlastník, nebo jiná osoba oprávněná se zemědělskou půdou nakládat, např. nájemce pozemku musí půdu udržovat v souladu s charakterem dané půdy. V novele je specifikováno pouze pár výjimek, nicméně hlavní změnou je, že v zákoně je uvedeno, že se musí půda udržovat.²⁶

Novela dále obsahuje výraznou změnu, a to zejména snížení odvodů za odnětí půdy ze ZPF pro dopravní nebo průmyslové stavby v průmyslových zónách. Toto opatření má motivovat investory k tomu, aby pro zástavbu využívali přednostně plochy přiléhající k již existujícím průmyslovým zónám nebo které se v zónách již nacházejí a nebyly tak zabírány plochy se zemědělsky využívanými pozemky. Dále zavádí výjimku z odvodů pro stavby drah, za předpokladu, že stavebníkem a následně i vlastníkem bude stát. Odvodům za odnětí půdy ze ZPF nebudou podléhat ani stavby cyklistických stezek, pokud budou realizovány v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. V důsledku novely došlo i ke změně poměru výnosu z odvodů za vynětí půdy ze ZPF. Podíl státního rozpočtu klesl ze 75% na 55 % a podíl obcí, v jejichž obvodu se odnímaná půda nachází, vzrostl z 10% na 30%. Příjem rozpočtu Státního fondu životního prostředí ČR ve výši 15% zůstal zachován.

²⁵ POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Důvodová zpráva k hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., s. 5.* [online]. 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=111434>>

²⁶ Tamtéž, s.5

Schvalování novely provázal i diskutovaný senátorský návrh osvobozující od odvodů za odnětí půdy ze ZPF obce a kraje při výstavbě krajských a obecních silnic, který měl podpořit stavby obchvatů malých měst a obcí. Návrh byl Poslaneckou sněmovnou ČR odmítnut. Podle současného ministra životního prostředí Mgr. Richarda Brabce pozměňovací návrh obsahoval i další změny, které snižovaly ochranu ZPF a poškozovaly cíl novely.²⁷ Jednalo se např. o zrušení povinného souhlasu úřadů ochrany ZPF k vynětí půdy ze ZPF u pozemků určených pro stavby bydlení a občanské vybavenosti v souladu s územními plány.

Legislativní proces projednáváného novelizačního zákona č. 41/2015 Sb. byl ukončen v průběhu zpracování diplomové práce. Autor v práci zmínil změny, které tato právní úprava přinesla a s ohledem na zkoumané období se jí v práci dále nebude zabývat. Pro svá další teoretická ale zejména analytická východiska práce autor vychází ze znění zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, účinném před 1.4.2015.

3.2.2 Zemědělský půdní fond

Zákon o ZPF ve svých ustanoveních vymezuje předmět ochrany, kterým je zemědělský půdní fond, jeho kvalitativní a prostorovou (kvantitativní) ochranu²⁸, stanovuje podmínky pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a pro odvody za její odnětí, dále vymezuje působnost orgánů ochrany zemědělského půdního fondu a sankce. Zákon o ochraně ZPF tak upravuje nejen povinnosti při užívání zemědělské půdy pro zemědělské účely, ale také vymezuje povinnosti, které jsou spojené s využíváním zemědělské půdy k jiným účelům než zemědělským, především ke stavební, těžební, a průmyslové činnosti. Rozbor vybraných ustanovení tohoto zákona, která se vztahují k prostorové ochraně zemědělského půdního fondu v souvislosti s jeho užíváním ke stavební činnosti by měl ukázat, do jaké míry se státu daří zajišťovat ochranu zemědělské půdy a předcházet jejím ztrátám na rozloze.

²⁷ MINISTERSTVI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. Tisková zpráva. *Poslanci odsouhlasili dvě klíčové novely zákona připravené MŽP*. [on-line]. 11.2.2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný na WWW: <http://www.mzp.cz/cz/news_150209_reakce_PSP>

²⁸ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, s.129

Zemědělský půdní fond je bezpochyby nejvýznamnější složkou půdy. Pojem zemědělský půdní fond byl poprvé právně ukotven v zákoně č. 48/1959 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 9.7.1959 (ust. § 2). Zákon zároveň určoval povinnost chránit zemědělskou půdu, zejména ornou, jako zemědělský půdní fond. Následující právní úpravy termín zemědělského půdního fondu přebíraly a postupně upřesňovaly jeho skladbu až do současné podoby uvedené v zákoně o ochraně ZPF.

Podle platné právní úpravy tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, v zákoně označované také jako zemědělská půda, jsou jimi:²⁹

- „orná půda
- *chmelnice*
- *vinice*
- *zahrady*
- *ovocné sady*
- *trvalé travní porosty a půda, která má být zemědělsky obhospodařovaná, ale dočasně obdělávána není*
- *rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže*
- *nezemědělská půda zajišťující zemědělskou výrobu, např. polní cesty, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící před zatopením či technická protierozní opatření*³⁰

Ve statistikách jsou však poslední dva jmenované druhy pozemků vedeny jako půda nezemědělská. V této souvislosti je namístě poznámka, že veškerá půda je v současné době v České republice evidována ve veřejném seznamu, kterým je katastr nemovitostí, a to na základě zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí³¹ (dále jen „katastrální zákon“). Rozčlenění půdy se pro účely katastru nemovitostí provádí podle přílohy katastrální vyhlášky.³² Správu v oblasti této evidence zajišťuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. V práci bude autor nadále pracovat s rybníky a půdami nezemědělské povahy jako s půdami nezemědělskými. Za půdu nezemědělskou jsou v katastru nemovitostí dále

²⁹ § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

³⁰ § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

³¹ Katastr nemovitostí byl zřízen k 1. 1. 1993 na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

³² Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

považovány lesní pozemky, vodní plochy (pozemky na nichž je koryto vodního toku, vodní bažina), zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Vedle evidence půdy Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (ČÚZK) funguje v České republice od roku 2004 veřejný registr zemědělské půdy Land Parcel Identification System (LPIS) pro evidenci zemědělské půdy podle užitelských vztahů a byl vytvořen na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Tento geografický informační systém slouží primárně pro evidenci zemědělsky obhospodařovaných ploch pro administraci dotací vázaných na zemědělskou půdu. LPIS vede a metodicky řídí Ministerstvo zemědělství.

Údaje v evidenci zemědělské půdy podle LPIS a ČÚZK se liší. V roce 2014 vykazuje ČÚZK výměru zemědělské půdy 4 215 621 ha. LPIS evidoval 3 554 313 ha zemědělské půdy, rozdíl ve výši 661 308 ha je způsoben odlišnou metodikou její evidence. ČÚZK eviduje zemědělskou půdu podle katastrálního zákona a na základě zápisů do katastru nemovitostí. LPIS eviduje zemědělskou půdu podle využití půdy a užitelských vztahů v tzv. půdních blocích s minimální výměrou 0,1 ha.³³

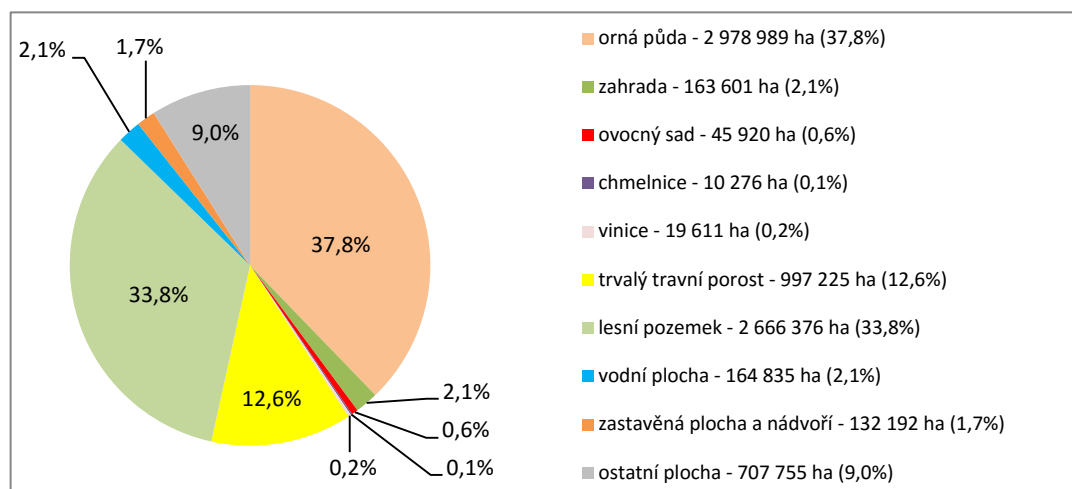
Vzhledem k uvedenému, jsou statistické údaje pro účely této práce čerpány ze souhrnných přehledů o půdě z katastru nemovitostí, neboť je jedním z datově nejrozsáhlejších a nejucelenějších informačních systémů státní správy³⁴ v této oblasti u nás.

Následující graf informuje o stavu půdy v České republice podle jednotlivých druhů pozemků včetně procentního podílu, tak jak je evidoval ČÚZK v katastru nemovitostí v posledním dostupném roce 2014.

³³ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Zemědělství 2014*, s. 176 – 177. [on-line]. 11.2.2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný na WWW: <http://www.mzp.cz/cz/news_150209_reakce_PSP>

³⁴ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Informace o katastru*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-01-31]. Dostupný na WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>>

Graf 1 Stav půdy v ČR podle druhů v roce 2014 (% z celkové výměry 7 886 779 ha)



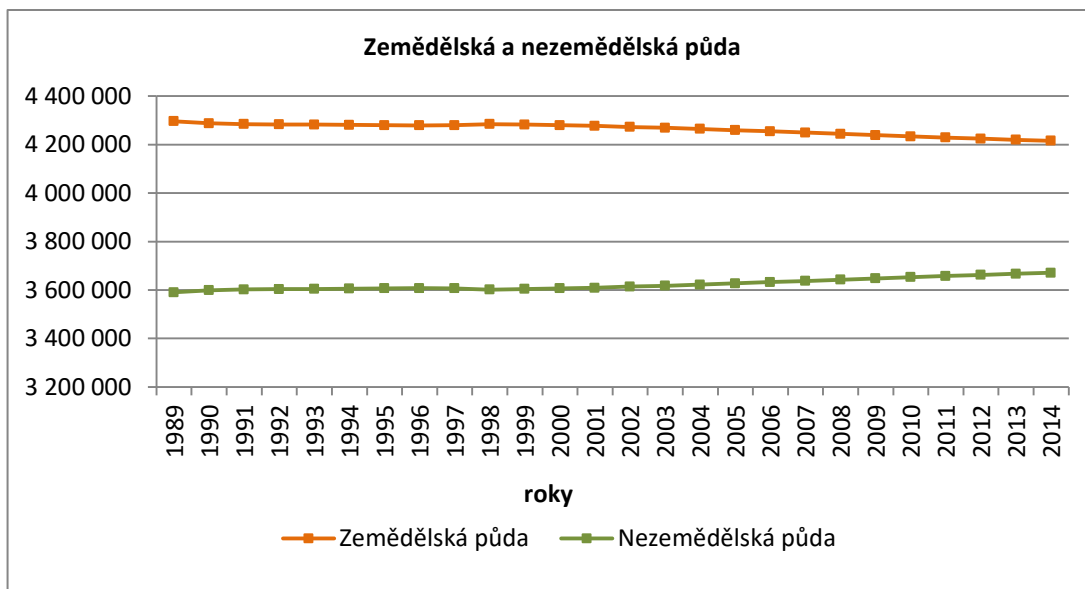
Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČÚZK.. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>>

Z grafu 1 vyplývá, že 53,4 % území státu tvoří zemědělská půda (orná půda, zahrada, ovocný sad, chmelnice, vinice a trvalý travní porost) a 46,6 % půda nezemědělská (lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha). Největší složkou zemědělské půdy je orná půda s podílem 37,8% z celkové výměry všech pozemků a největší díl z nezemědělské půdy zaujímají lesní pozemky z 33,8% celkové výměry všech pozemků.

Následující graf 2 dokumentuje vývoj celkové rozlohy zemědělské a nezemědělské půdy v letech 1989 až 2014. Podkladem pro grafické zpracování byla data ze statistických ročenek ČÚZK o půdním fondu, seřazená do souhrnné tabulky za sledované období. Zdrojová tabulka je přílohou C této práce. Časové období v rozsahu 25 let vypovídá o dlouhodobém trendu snižování celkové rozlohy zemědělské půdy a naopak u nezemědělské půdy je znatelné její zvyšování, sice mírné, ale průběžné. Rozdíly výměr ploch mezi rokem 1989 a rokem 2014 znamenají k 31.12.2014 u zemědělské půdy úbytek o 80 704 ha (4 296 325 ha - 4 215 621 ha) a u nezemědělské půdy přírůstek o 81 123 ha (3 590 035 ha - 3 671 158 ha). Vypočtené hodnoty se nerovnají, i když by mělo platit, že o jakou výměru plochy se zemědělská půda sníží, tak o stejně velkou plochu se nezemědělská půda zvýší. K uvedené nesrovnalosti dochází v důsledku průběžného upřesňování výměr všech pozemků vedených v katastru nemovitostí, které provádí ČÚZK na základě nově zjištěných geodetických informací a přepracováváním katastrálních map,

tzv. změnou katastrálního operátu. Na tyto statistické nepřesnosti ČÚZK upozorňuje i ve svých ročních souhrnných přehledech o půdním fondu.³⁵

Graf 2 Vývoj rozlohy zemědělské a nezemědělské půdy ČR, stav k 31.12. (1989-2014) v ha



Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ. Dostupný z WWW:
<https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech>

Ztráta zemědělské půdy od roku 1989 do roku 2014 v rozsahu 80 704 ha dosahuje 1,88 % z celkové výměry všech pozemků ČR a může zdánlivě působit, vzhledem k procentuální výši, že je nicotná. Pro jasnější prostorovou představu, jak velkou rozlohu úbytek představuje, bylo autorem provedeno srovnání výše úbytku s katastrální výměrou Hlavního města Prahy, která dle Českého statistického úřadu zaujímá 49 615 ha.³⁶ Úbytek představuje rozlohu více jak jedné a půl Prahy (1,63). V tomto srovnání se ztráta zemědělské půdy již tak bezvýznamně nejeví. Průběžné sledování stavu zemědělské půdy státem je důležité již jen proto, že může vést k zavádění operativních a účelných opatření, která omezí převádění zemědělské půdy do nezemědělského užívání.

Podrobněji je v práci sledován stav úbytku zemědělské půdy, v rozhodném období pro tuto práci od 1.1.2005 do 31.12.2014. Výsledky jsou uspořádány do tabulky 2, která

³⁵ Např. ČÚZK. *Ročenka půdního fondu 2014*. Dostupný na WWW: < http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2014.aspx >

³⁶ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Malý lexikon obcí ČR 2014* [on-line]. 2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný na WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>>

poskytuje informace o meziročních i denních úbytcích zemědělské půdy. Zdrojem dat pro zpracování výsledků byly Ročenky půdního fondu ČÚZK za uvedené období. Denní úbytky byly na základě zdrojových dat dopočítány. Výstupy budou využity pro interpretaci výsledku v analytické části práce, v kapitole 4.2. při porovnání kritéria úbytku zemědělské půdy a kritéria výše výnosů za její odnětí v uvedeném období.

Tabulka 2 Úbytky zemědělské půdy v ČR, stav k 31.12. (2005 – 2014)

Rok	výměra (ha)	meziroční úbytek (ha)	denní úbytek (ha)
2005	4 259 481	5 092	13,95
2006	4 254 406	5 075	13,90
2007	4 249 179	5 227	14,32
2008	4 244 086	5 093	13,95
2009	4 238 975	5 111	14,00
2010	4 233 501	5 474	15,00
2011	4 229 167	4 334	11,87
2012	4 224 389	4 778	13,09
2013	4 219 867	4 522	12,39
2014	4 215 621	4 246	11,63

Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ (pramen ČÚZK).

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

Od 1.1.2011 nabyla účinnosti novela zákona o ochraně ZPF, v podobě zákona č. 402/2010 Sb., který výrazně reguloval intenzitu zástavby (dále jen „novela“). V tabulce je pro větší názornost rok 2011 včetně příslušných hodnot zvýrazněn barevně. Ve sledovaném období je 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, je pro další výpočty pracováno se čtyřletým obdobím před novelou a po novele, aby zjištěné výsledky byly porovnatelné. V meziročním srovnání úbytku půdy v letech 2007 – 2010 (před novelou) činí průměrný roční úbytek 5 226 ha. V meziročním srovnání úbytku půdy po novele za období 2011 - 2014 činí průměrný roční úbytek půdy 4 470 ha. Od roku 2011 se tak ubývání půdy zpomalilo.

Dále byla porovnána výměra zemědělské půdy za stejné období před novelou a po novele. Rozdíl výměr ploch před novelou mezi roky 2007 a 2010 znamená úbytek zemědělské půdy ve výši -15 678 ha (4 233 501 ha - 4 249 179 ha). Rozdíl výměr ploch po

novele mezi roky 2011 a 2014 značí úbytek zemědělské půdy -13 546 ha (4 215 621 ha - 4 229 167 ha). Rozdíl úbytků zemědělské půdy před a po novele činí **2 132 ha** (15 678 ha - 13 546 ha) a vyjadřuje, o kolik se snížil úbytek zemědělské půdy za období 2011 – 2014 (po novele) oproti období 2007 – 2010 (před novelou). Lze konstatovat, že působení právní úpravy platné po roce 2011 se projevilo na poklesu úbytku zemědělské půdy.

Nejcennější složkou zemědělské půdy je orná půda. Její úbytek vlivem zastavění znamená většinou nevratnou ztrátu půdy „živitelky“, jejích produkčních schopností umožňujících výživu obyvatel i s nepříznivým dopadem do životního prostředí. „*Zakrytí povrchu půdy nepropustným materiálem*“, je jev nazývaný „soil sealing“³⁷ v jehož důsledku dochází z hlediska katastru nemovitostí ke změně pozemků druhu orná půda na druhy pozemků zastavěné plochy a nádvoří a na ostatní plochy. Na pozemky druhu zastavěné plochy a nádvoří se mění pozemky, které byly zastavěné budovami a přilehlými dvory. Na pozemky s druhem ostatní plocha se zpravidla mění pozemky, které byly využity pro stavbu příjezdových a obslužných komunikací, odstavných ploch nebo parkovišť.³⁸

Změna orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy je sledována pouze za období 2009 – 2014, neboť data před rokem 2009 nejsou v ročních souhrnných přehledech o půdním fondu ČÚZK vykazována ve stejném členění a nebylo by možné je využít pro relevantní srovnání. Změnu orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy dokumentuje tabulka 3.

³⁷ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Zemědělství 2014*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015. 132 s. Dostupný také z WWW: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/publikace-zemedelstvi/zemedelstvi-2014.html>

³⁸ Příloha o technických podrobnostech pro správu katastru k vyhlášce č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

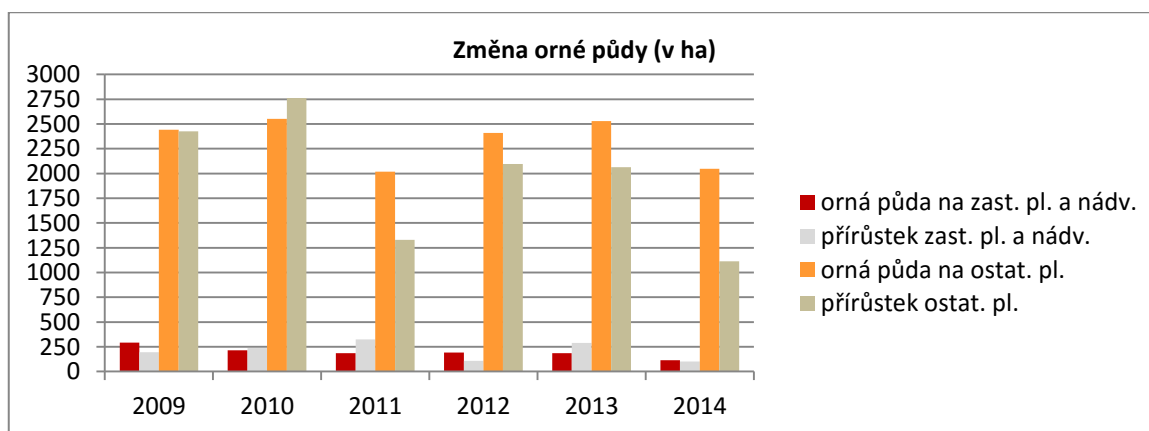
Tabulka 3 Změna orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a na ostatní plochy a jejich přírůstky, stav k 31.12. (2009 – 2014) (v ha)

Rok	přeměna orné půdy na:			Přírůstek		
	zastavěné plochy a nádvoří	ostatní plochy	celkem	zastavěných ploch a nádvoří	ostatních ploch	Celkem
2009	293,45	2 442,19	2 735,64	194	2 426	2 620
2010	216,25	2 552,38	2 768,63	239	2 760	2 999
2011	184,85	2 018,70	2 203,55	326	1 331	1 657
2012	193,73	2 410,21	2 603,94	109	2 095	2 204
2013	184,48	2 527,56	2 712,04	290	2 065	2 355
2014	114,66	2 046,13	2 160,79	102	1 113	1 215
Celkem	1 187,42	13 997,17	15 184,59	1 260	11 790	13 050

Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČÚZK. Dostupný na WWW: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2014.aspx>

Z vykazovaných hodnot v tabulce 3 vyplývá, že ve sledovaném období se přeměnilo 1 187,42 ha orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a zároveň ve stejném období došlo k nárůstu těchto ploch o 1 260 ha. Tyto hodnoty ukazují, že zástavba je prováděna z 94,24 % na úkor orné půdy tedy téměř všechna. V případě přeměny orné půdy na ostatní plochy se jedná o poměr 84,23 %. Obě hodnoty jsou vysoké, ale ne tak překvapivé při uvážení, že jsou to zejména území průmyslových a nákupních zón, které obklopují téměř všechna větší česká města. O vývoji přeměny orné půdy na shora uvedené pozemky v období 2009-2014 informuje graf 3.

Graf 3 : Změna orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a na ostatní plochy v ČR (2009-2014)



Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČÚZK. Dostupný na WWW: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2014.aspx>

Statistická data potvrzují, že zástavba se v naší republice uskutečňuje především na úkor orné půdy, a to velmi podstatnou měrou. Je tak nutností zemědělskou půdu a zejména její nejcennější složku chránit podle pravidel, podle stanovených zásad.

3.2.3. Zásady ochrany

Zásady, které se vztahují na odnímání půdy, na ochranu a zlepšení její kvality a na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu, jsou vymezeny samotným zákonem o ZPF a prováděcí vyhláškou. Zákon řeší nejen ochranu rozlohy a jeho uspořádání, ale upřednostňuje využití nezemědělské půdy pro nezemědělské účely.

Zásada preference zemědělského využívání zemědělského půdního fondu

Zákonem o ochraně ZPF je primárně stanovena povinnost využívat pro zemědělské účely zemědělský půdní fond. Proto je nezbytné použít pro nezemědělské účely především půdu nezemědělskou, zejména *„nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“*³⁹

Zásada legality

V případě, že bude nezbytné použít zemědělskou půdu pro nezemědělské účely, musí se tak činit pouze postupem stanoveným zákonem.⁴⁰

Zásada minimalizace

Pokud je nutno pro nezemědělské účely využít půdu zemědělskou, musí být snaha využít jen nezbytně nutnou plochu pozemku a zároveň se snažit, aby využitá část pozemku byla horší kvality.

Zásada ochrany organizace půdního fondu

V rámci pozemkových úprav je nutné brát zřetel na uspořádání zemědělského půdního fondu, aby např. nedošlo v rámci úprav k problémům při využívání zbývajících částí.

³⁹ § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

⁴⁰ PEKÁREK, M. a kol., *Pozemkové právo*, s.329

Zásada trojrozměrnosti ochrany zemědělského půdního fondu

Tato zásada poukazuje na potřebu chránit svrchní úrodnou vrstvu nebo vrstvu schopnou zúrodnění. Je to povinnost, zvláště pro investory, aby tato vrstva byla odebrána a připravena k využití pro zúrodnění jiných pozemků nebo pro následnou rekultivaci.

Zásada následné rekultivace půdy

U pozemků, které byly dočasně vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a využity pro nezemědělské účely, by měly být tyto vráceny zpět do zemědělského půdního fondu na základě zákonných požadavků na zpracování a schválení plánů rekultivace dotčených pozemků⁴¹.

3.2.4 Ochrana kvantity

Zásady pro odnímání půdy by měly zabránit nekontrolovatelnému využívání zemědělského půdního fondu. Především jde o správné vyhodnocování podaných žádostí o odnětí zemědělské půdy a o ekonomické otázky, tj. Správné nastavení odvodů při odnětí ze zemědělského půdního fondu.

Orgány, zabývající se ochranou zemědělského půdního fondu, nebo osoby, které zpracovávají návrhy v oblasti stavební, těžební, průmyslové, geologické aj., v rozsahu stanovené zákonem, musí navrhnout nejvýhodnější řešení pro ochranu ZPF. Veškeré dokumenty pak musí projednat a schválit orgány ochrany ZPF.

Zákon upravuje zejména způsob ochrany zemědělského půdního fondu při územním plánování, stanovení dobývacích proctor, stavební, těžební, průmyslové a další činnosti, dale působnost orgánů veřejné správy a sankce za porušení povinnosti stanovených zákonem.

Ochrana zemědělské půdy je hlavním posláním státu a orgánů veřejné správy, kterým zákon dává různé pravomoci posuzovat podané žádosti o vynětí ze ZPF, provádět dohled nad ZPF a popř. i trestat porušení předpisů.

⁴¹ PEKÁREK, M. a kol., *pozemkové právo*, s. 329

Orgány ochrany zemědělského půdního fondu:⁴²:

Ministerstvo životního prostředí

Krajský úřad

Obecní úřad s rozšířenou působností

Pověřené obecní úřady

Správy národních parků

Hlavní činnosti orgánů VS

Mezi hlavní činnosti orgánů veřejné správy patří:

Dohled nad dodržováním zákonů a vyhlášek v oblasti ZPF (obecná ochrana ZPF, rekultivační opatření, odstraňování škod při nesprávném způsobu hospodaření, nápravná opatření apod.)

Posuzování žádostí o vynětí půdy ze ZPF dle zákona a vyhlášek a vyřešit odvody půdy pro zemědělské účely. Posuzují, případně schvalují žádosti o vynětí půdy ze ZPF, stanovují zákonné meze pro toto vynětí.

Trestání za porušení zákonných předpisů v oblasti ochrany ZPF⁴³ (neoprávněné odnětí půdy ze ZPF, provedení nedovolené změny kultury půdy) a udělovat pokuty podle zákona o ochraně ZPF

Pokuty lze uložit do jednoho roku od zjištění přestupku, nejvýše ale do tří let .

3.2.5 Ekonomické nástroje

Každá právnická i fyzická osoba, která žádá o vynětí zemědělské půdy ze ZPF pro nezemědělskou činnost, musí podat žádost o vynětí této půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF a toto vynětí provést až po odsouhlasení příslušného orgánu ochrany ZPF.

Jsou případy, kdy není potřebný souhlas orgánů ochrany ZPF. Případy jsou taxativně uvedeny v ust. § 9 odst. 2 zákona o ZPF.

⁴² § 14- 17 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

⁴³ § 20 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- Pozemek, který má být vyňat představuje nezastavěnou plochu jinak zastavěných stavebních pozemků (např. dvůr u zemědělských stavení).
- Pozemky nacházející se ve vlastnictví zájmových organizací, jako jsou např. zahrádkářské osady a kolonie.
- Pozemky představují účelové plochy církevních, zdravotnických, nebo kulturních zařízení, případně účelové plochy zařízení určené pro občanskou vybavenost
- Pozemky, které jsou ve vlastnictví fyzické osoby a tato také osoba provádí vynětí ze ZPF za účelem stavby garáže, zahrádkářské chaty, rekreační chaty, nebo vinného sklepa.
- Za účelem stavby pro geodetické účely, ať se jedná o stabilizační kameny, nebo signály. Dále není souhlas potřeba pro stožáry elektrického napětí, nebo vstupních šachet např. související s vodou, nicméně žadatel si musí být vědom, že v těchto případech nesmí přesáhnout plochu 300 metrů čtverečních.
- Stavby pro účely přečerpávání vody, případně vrty, nebo studny a dále stavby související s např. elektrickým vedením (menší trafostanice...), nicméně plocha těchto staveb nesmí přesáhnout 55 m².
- Pro využití půdy pro nezemědělské účely za předpokladu, že toto využití nepřesáhne 12 kalendářních měsíců není souhlas nutný. Do této doby se počítá i doba, která je nutná pro navrácení půdy do původního stavu. Toto vynětí je označováno jako dočasné odnětí půdy a jako jedna z podmínek je tady navrácení půdy v odpovídajícím stavu zpět do ZPF.

Po schválení žádosti žadatele o odnětí půdy ze ZPF, musí žadatel zaplatit odvod za toto vynětí. Je to vlastně kompenzace za dočasné nebo trvalé znemožnění provádět zde zemědělskou činnost. Odvody se platí jednorázově při trvalém odnětí půdy a každoročně při dočasném odnětí půdy až do ukončení činnosti.

Při výši odvodů sehrává důležitou roli výměra dotčené půdy a třída ochrany půdy (kvalita půdy pro zemědělskou činnost). Začlenění do jednotlivých tříd (5 tříd) řeší vyhláška MŽP č. 48/2011 Sb.

Vybrané odvody jdou ze 75 % do státního rozpočtu, 15 % je příjem SFŽP a 10 % jde do rozpočtu obcím, kde se dotyčná půda nachází. Obec pak může tyto prostředky využít pouze pro zlepšení životního prostředí na území obce, nebo na ochranu, popř. obnovu přírody. Využití kontroluje finanční odbor, který musí obce ze zákona zřídít.

Jsou případy, kdy se tyto odvody z vynětí ze ZPF nestanovují⁴⁴:

- Půda, která má být vyjmuta ze ZPF bude sloužit pro stavbu zemědělských účelových komunikací, nebo pro zřizování rybníků případně se jedná o stavby zařízení přenášející v konečném důsledku zvýšení úrodnosti dané půdy (protierozní ochrana).
- Na půdě bude realizována stavba související s čištěním odpadních vod.
- Vyjmutá půda bude sloužit pro realizace staveb občanského vybavení, jako jsou např. školy, kina, divadla, dětské domovy, církevní stavby atd.
- Dále např. pro účely stožárů, vrtů, značek geodetické povahy, stavba garáže, rekreační chaty⁴⁵ atd.
- V případě dočasného odnětí ze ZPF nejsou odvody vyčíslovány za předpokladu, že dotčená půda bude sloužit např. pro pěstování vánočních stromků, nebo pro energetické účely.

Výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF

Výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF provádí příslušný orgán ochrany ZPF, zpravidla je jím obecní úřad s rozšířenou působností v jehož správním obvodu se nachází půda, která má být ze ZPF odňata. Při stanovování odvodů je povinen dodržet postup stanovený zákonem.⁴⁶

Třídy a koeficienty ochrany

Třídy ochrany půdy jsou stanoveny zákonem o ochraně ZPF. Půdy zařazené do jednotlivých tříd jsou stanoveny podle BPEJ. Nejvyšší produkční schopností je ve třídě I, půda s nízkou schopností zemědělské produkce je ve třídě V. Pro nezemědělské účely by měly být využívány nejčastěji půdy ve třídě III – V.

⁴⁴ § 11 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

⁴⁵ § 9 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

⁴⁶ Příloha D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Jednotlivým třídám ochrany je přiřazen koeficient ochrany KOP, který se dále používá ve výpočtu odvodu.

I. třída	koeficient 9
II. třída	koeficient 6
III. třída	koeficient 4
IV. třída	koeficient 2
V. třída	koeficient 2

I. třída

Do této kategorie patří nejkvalitnější zemědělské půdy. Jedná se o půdy, které mají rovinný charakter, případně jsou jen v mírných svazích. Tyto půdy by se měly vyjímat ze ZPF vyjmout jen zcela výjimečně a to pro stavby zásadního významu např. elektrárny.

II. třída

Do této kategorie patří kvalitní půdy s nadprůměrnou produkční schopností pro zemědělské účely. Jsou to půdy ceněné a pro běžnou výstavbu by je ve většině případů nemělo jít ze ZPF vyjmout.

III. třída

Do této kategorie patří středně kvalitní půdy se střední produkcí pro zemědělské účely. Tyto již lze využít pro běžnou výstavbu nicméně je nutné počítat s vyššími odvody za zábor této půdy.

IV. třída

Do této kategorie patří půdy s podprůměrnou produkční schopností, které jsou bez problému využitelné pro výstavbu, či jiné nezemědělské účely.

V. třída

Do této kategorie patří půdy se zanedbatelnou produkční schopností, nebo také půdy kamenité, velmi svažité, nebo půdy ohrožené větrnou, nebo vodní erozí. Tato půda je pro nezemědělské účely z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější a pro zemědělskou činnost je postradatelná.

Příslušný úřad nejdříve zjistí zařazení pozemku do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Následně pozemek přiřadí podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., MŽP k příslušné třídě ochrany a zjistí koeficient ochrany půdy (KOP). Tímto koeficientem pak vynásobí základní sazbu odvodů.

Dále musí stanovit ekologickou váhu, kterou se později vynásobí základní cena zemědělské půdy. Každým vynětím zemědělské půdy ze ZPF se stupňuje riziko pro životní prostředí, které se stupňuje s umístěním půdy (národní parky, ochranné pásma apod.). podle tohoto umístění se stanovuje pak ekologická váha vlivu, což je koeficient ekologické váhy vlivu (KEV), kterým se vynásobí základní cena půdy. Ekologické váhy vlivu jsou uvedeny v příloze B zákona o ZPF.

SSO, nebo případně, že nebyl žádný důvod k aplikaci KPS, tak ZS je v tomto kroku vynásobena KOP z bodu 1. Tím vzniká konečná sazba odvodů (KSO) pro trvalé vynětí půdy ze ZPF. Tento odvod je vypočten za 1m² pozemku a celková částka zaplacená žadatelem je součtem konečných sazeb odvodů za jednotlivé, dotčené pozemky. Pokud se jedná o trvalé odnětí půdy ze ZPF, částka se platí jednorázově a je konečná.

V případě dočasného odnětí půdy ze ZPF je nutné z KSO vypočítat odvody za kalendářní rok. Toho docílíme, že je KSO vynásobena číslem 0,01, neboť při dočasném odnětí není půda trvale znehodnocena a je možné ji po realizaci plánu rekultivace znovu použít. V případech, kdy by bylo dočasné odnětí půdy ze ZPF potřeba přepočítat na měsíce, je číslo 0,01 poděleno číslem 12, čímž je možné vyčíslit odvody za kalendářní měsíc. A tento odvod je následně vynásoben počtem měsíců, kdy dočasné odnětí trvá, přičemž se započítává každý započatý měsíc.

Následující tabulka 4 poskytuje informaci o vývoji výše odvodů za odnětí půdy ze ZPF vypočtené pro vybrané BPEJ za tři vývojová období, a to období před r. 2011 (před novelou zákona o ochraně ZPF), období od 1.1.2011 do 31.3.2015 (zákon o ochraně ZPF ve znění novely - zákon č. 402/2010 Sb.) a období od 1.4.2015. Uvedené hodnoty prezentovalo Ministerstvo životního prostředí v rámci své tiskové zprávy z 1.7.2014 k

připravované novely zákona o ochraně ZPF, která byla schválena v podobě zákona č. 41/2015 Sb., účinného od 1.4.2015. Hodnoty dokreslují dopady přijatých opatření k ochraně ZPF na výši odvodů za odnětí půdy dle jednotlivých úprav zákona o ochraně ZPF.

Tabulka 4 Srovnání výše odvodů pro vybrané BPEJ (v Kč/m²)

Časové období / třída ochrany	I.	II.	III.	IV.	V.
Odvodý před r. 2011	9,70	8,00	5,20	3,80	0,70
Odvodý 2011 – 2014	155,34	87,78	30,00	11,70	2,44
Predikce odvodů dle novely zákona o ochraně ZPF od 1.4.2015	155,34	87,78	30,00	17,55	3,66

Zdroj: upraveno zpracovatelem dle podkladu Ministerstva životního prostředí. [on-line].[cit.2015-02-20]. Dostupné z WWW: http://www.mzp.cz/cz/news_140701_Novela_ZPF

3.2.6. Ochrana zemědělské půdy - dílčí zhodnocení

Na základě platné právní úpravy byla provedena analýza kvantitativní ochrany zemědělské půdy a ekonomického nástroje ochrany zemědělské půdy při stavební činnosti. Byl nastíněn způsob výpočtu odvodu za odnětí půdy ze ZPF. Zjištěné poznatky budou v analytické části práce doplněny porovnáním výše úbytků zemědělské půdy, kterým se věnovala kapitola 3.2.2 a výnosů z odvodů za odnětí půdy ze ZPF za období 2005 – 2014 s cílem zjistit, zda se zvýšení odvodů za odnětí půdy ze ZPF dle právní úpravy platné od 1.1.2011 projevilo na míře úbytku zemědělské půdy v souvislosti se stavební činností.

3.3. Řešení brownfields v podmínkách České republiky

Vymezení pojmu brownfields bylo provedeno v kapitole 3.1.2. S ohledem na zpracovávané téma bude v této práci problematika brownfields zúžena na obecnou informaci o institucionálním, legislativním a finančním zajištění řešení regenerace brownfields v České republice. Pro spojitost s dotazníkovým šetřením v aplikační části práce bude popsána základní typologie brownfields podle jejich původního využití. V kapitole 3.3.1 bude popsán v základních bodech Program Nemovitosti resp. Výzva

k Operačnímu programu Podnikání a inovace z období 2007-2013, který byl zaměřen také na regenerace brownfields a rovněž byl předmětem dotazování.

Institucionální, legislativní a finanční zajištění řešení brownfields

V České republice je řešení regenerace brownfields institucionálně zajištěno pověřením tři ministerstev, a to Ministerstvo průmyslu a obchodu, které zároveň koordinuje spolupráci na mezinárodní, regionální i lokální úrovni, dále Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo financí. Významnou institucí, která propojuje a zjednodušuje komunikaci mezi státem, podnikateli a Evropskou unií, je státní příspěvková organizace Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, zřízená Ministerstvem průmyslu a obchodu. Její úlohou je zejména správa Národní databáze brownfieldů, administrace dotačních programů podporujících regeneraci brownfields, prezentace dotačních možností pro regeneraci brownfields a vyhledávání možných investorů.⁴⁷ Veřejně přístupná Národní databáze brownfieldů dává možnost všem investorům srovnávat jednotlivé lokality a vybírat, které budou nejvhodnější pro jejich investiční plány s možnou podporou. Informace doplňují i odborné dokumenty k problematice brownfields, které jsou také součástí databáze.⁴⁸

Na úrovni státu jsou legislativně zajištěny a popsány způsoby řešení problematiky regenerace brownfields v základních strategických a plánovacích dokumentech, kterými jsou:

*„Strategie udržitelného rozvoje České republiky
Strategie hospodářského růstu České republiky
Strategie regionálního rozvoje České republiky
Politika územního rozvoje České republiky
Státní politika životního prostředí České republiky“⁴⁹*

⁴⁷CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, s.7[on-line]. 2008. [cit.2014-09-01].Dostupné z www:<<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>

⁴⁸CZECHINVEST. *Národní databáze brownfieldů*. [on-line]. [cit.2014-09-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfieldy.cz/>>

⁴⁹ CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, s.2 [on-line]. 2008. [cit.2014-09-01]. Dostupné z www:<<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>

V roce 2008 vydalo Ministerstvo průmyslu a obchodu na základě vládního usnesení ze dne 31.8.2005 č. 1100 strategický dokument Národní strategie regenerace brownfields,⁵⁰ který se v souladu s výše uvedenými koncepcemi a strategiemi zabývá zejména zefektivněním čerpání finančních prostředků pro regeneraci brownfields ze zdrojů Evropské unie. Mezi dlouhodobé cíle sledované tímto dokumentem patří:

- „Snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- *Prevence vzniku brownfieldů.*
- *Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů.*
- *Zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách.*
- *Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvoditelný.*
- *Zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.*⁵¹

Finanční zajištění regenerace brownfields umožňovaly:⁵²

- *Evropské fondy* - zejména Operační program podnikání a inovace v rámci programu Nemovitosti pro období 2007-2013, na který v programovém období 2014-2020 navázal Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Dalšími jsou např. Operační program Životní prostředí nebo Program rozvoje venkova.
- *Rozpočtové dotace* – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí.

⁵⁰ Vláda ČR. *Dokumenty vlády*. [on-line] [cit.2014-09-01] Dostupné z WWW:

<[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/0/1CFF6F4AF4B81F6FC12571B6006C36B7/\\$FILE/uv_050831.1100.doc](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/0/1CFF6F4AF4B81F6FC12571B6006C36B7/$FILE/uv_050831.1100.doc)>

⁵¹ CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, s. 5-6 [on-line]. 2008. [cit.2014-09-01]. Dostupné z [www:<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>](http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf)

⁵² Tamtéž, s.

- *Soukromé zdroje* – zejména partnerství soukromého a veřejného sektoru, tzv. projekty Public Private Partnership (PPP), neboť „ekonomičnost projektů je zajištěna dotací státního sektoru ve výši nákladové mezery. Soukromý vlastník je pak ochoten realizovat i komplikovanější projekty, a to projekty, které jsou spojené s odstraňováním ekologické zátěže.“ Nákladovou mezeru lze vysvětlit jako rozdíl mezi hodnotou brownfields danou trhem před a po jeho regeneraci, snížený o náklady spojené s technickou přípravou daného území a s vlastní výstavbou nebo rekonstrukcí.⁵³
- *Dluhové financování* – je vhodný způsob pro případ, kdy chybí investorovi vlastní kapitál, jedná se o bankovní úvěry, leasing, faktoring či mikrofinancování zejména prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s., která umožňuje získat úvěry za výhodných podmínek s nízkou nebo i nulovou úrokovou sazbou, s dlouhou dobou splatnosti a nabízí i bankovní záruky. Takto příznivé podmínky může poskytovat díky prostředkům ze strukturálních fondů Evropské unie, v programovém období 2014 - 2020 realizovaným programem COSME.⁵⁴

Typologie brownfields podle původního využití

V případě brownfields je v literatuře zmiňována celá řada typologií podle různých hodnotících kritérií.⁵⁵ Podle hlediska původního využití brownfields jsou v práci zmíněny dvě. První typologie podle Kadeřábkové a Piecha⁵⁶ je podle názoru autora nejobsažnější a je možné jej „využít i jako zpětnou vazbu při určování rizik vytváření nových poškozených území.“⁵⁷ . Jedná se o:

- *nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území* – vznik těchto brownfields předznamenaly změny hospodářských a vlastnických vztahů u nás po roce 1989.

⁵³ KADEŘÁBKOVÁ B., PIECHA M.. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, s. 35-37

⁵⁴ CZECHINVEST. *Dluhové financování*. [on-line]. [cit.2014-09-30]. Dostupné z www: <http://www.czechinvest.org/dluhove-financovani>

⁵⁵ Např. ŠILHÁNKOVÁ V., a kolektiv. *Rekonverze vojenských brownfields*, s. 11-14 - rozděluje brownfields také podle rozsahu (rozlohy), podle polohy v urbánní struktuře, podle ekologické zátěže

⁵⁶ KADEŘÁBKOVÁ B., PIECHA M.. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, s. 6-8

⁵⁷ Tamtéž, s.6

Typově se jedná o zdevastované objekty či areály, původně sloužící pro těžkou průmyslovou výrobu, které jsou ohroženy silnou kontaminací,

- *nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst* – zpravidla se jedná o budovy, které byly využívány veřejnou správou k administrativní činnosti. Se změnami struktury vedení státních institucí zůstávají tyto budovy nevyužité. Ekologicky zatížené nebývají, pokud již nemají škodlivé látky ve starých stěnách (např. arzen, azbest),
- *nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty* – v tomto případě jde o dopravní stavby uvedených subjektů, které nejsou dlouhodobě udržovány a jsou ve špatném technickém stavu, pro který bývají často určeny k demolici,
- *nevyužívané objekty ozbrojených složek* – jedná se často o rozsáhlé areály, jejichž původ je spojený s působením Sovětské armády na našem území. Další vojenské nevyužívané objekty přibývaly po zrušení vojenských posádek. V případě zájmu o regeneraci těchto objektů je nutné provést rozsáhlý průzkum nejen z hlediska ekologických nebo pyrotechnických zátěží. Velmi často bývají areály napojeny na technickou infrastrukturu. Do této skupiny brownfield lze zařadit i objekty dalších ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní správy,
- *nevyužívané zemědělské objekty* – po roce 1989 ovlivnila zemědělství zejména změna ve vlastnických vztazích k půdě. Byla zrušena zemědělská družstva, která nebyla přiměřeně nahrazena a jejich velké zemědělské areály se staly brownfields. Další nevyužívané objekty stále přibývají, a to v příčinné souvislosti s regulacemi různých komodit (pěstování cukrovky, výroba mléka aj.). Ekologické zátěže jsou minimální a bývají spojené např. s dřívějším používáním nevhodných hnojiv,
- *pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin* – jedná se o důlní a těžební objekty, které jsou spojené s nízkou využitelností. Problematická je nejen jejich poloha, daleko od centra obcí, ale také silně narušená krajina v okolí. Tyto brownfields jsou spojené s vysokými a dlouhodobými náklady potřebnými na revitalizaci území. Ze všech brownfields je jejich obnova nejnáročnější.

Druhá typologie brownfields podle jejich původního využití je dle Národní databáze brownfields spravované Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest (dále jen „Agentura CzechInvest“), která v České republice pomáhá řešit problematiku brownfields a administruje dotační programy na jejich regeneraci. V následující tabulce 5 jsou uvedeny jednotlivé typy brownfields, doplněné o jejich počty a rozlohu se stavem k 28.2.2014.

Tabulka 5 Brownfields dle původního využití (stav k 28.2.2014)

Původní využití	Počet brownfields	Rozloha (ha)	Rozloha jednoho brownfields (ha)
Zemědělství	911	4 617,10	5,07
Průmysl	1 027	4 186,17	4,08
Vojenské areály	186	2 423,45	13,03
Těžba surovin	64	1 767,54	27,62
Doprava	40	633,94	15,85
Občanská vybavenost	453	386,31	0,85
Bydlení	104	78,61	0,76
Cestovní ruch	37	43,45	1,17
Jiné	80	217,00	2,71
Celkem	2 902	14 353,57	4,95

Zdroj: upraveno zpracovatelem, Regionální rozvoj mezi teorií a praxí (pramen CzechInvest), [on-line]. 2015[cit.2015- 03-20]. Dostupný na WWW: http://www.regionálnírozvoj.eu/sites/regionálnírozvoj.eu/files/2015_1cele_cislo.pdf

Poměrem celkových výměr jednotlivých druhů brownfields a jejich počtu byla autorem dopočtena průměrná rozloha na jeden brownfields u každého druhu. Nově zjištěný údaj dokresluje skutečnost, zda se jedná spíše o rozlehlé areály nebo menší objekty. Z tabulky vyplývá, že nejrozsáhlejšími jsou původní důlní a těžební objekty, druhými nejrozsáhlejšími jsou dopravní stavby a třetí pozici zaujímají vojenské areály. Průměrná výměra jednoho brownfields činí 4,95 ha.

3.3.1 Financování projektů brownfields

Diplomovou prací je zároveň hledána odpověď na to, zda dosavadní dotační podpora stimuluje investory k zájmu o regenerace brownfields. V této kapitole je popsán v základních bodech Program Nemovitosti resp. Výzva k Operačnímu programu Podnikání a inovace (OPPI) v rámci Strukturálního Evropského fondu pro regionální rozvoj v programového období 2007-2013 ve vztahu k projektům regenerace brownfields a

průběh administrace žádosti investorů o podporu formou dotace. Řídícím orgánem OPPI je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Nařízením komise (ES) č. 1828/2006 ze dne 8.12.2006⁵⁸ je dána řídicímu orgánu odpovědnost za zveřejnění seznamu příjemců podpory (dotace), názvů projektů a výše přidělené dotace. Databáze je spravována Agenturou CzechInvest.⁵⁹ Uvedená databáze byla využita při výběru respondentů pro dotazníkové šetření vyhodnocené v kapitole 4.2. Cílem programu Nemovitosti (dále jen „program“) byla podpora projektů ve všech fázích životního cyklu nemovitosti, tedy i na regenerace brownfields. Podpora byla primárně zacílena na malé a střední podnikatele, žadatelé mohli být ale i velké podniky, obce a kraje. Rozsah podporovaných aktivit, který program definoval byl široký a setkal se s velkým zájmem žadatelů o dotace, proto byly pro projekt vyhlášeny tři výzvy – Nemovitosti I. (s datem vyhlášení od 2.1.2008 do 31.12.2008 a plánovanou alokací 6 mld. Kč), Nemovitosti II. (s datem vyhlášení od 1.7.2009 do 31.3.2010 a plánovanou alokací 4 mld. Kč) a Nemovitosti II.- prodloužení (s datem vyhlášení od 28.3.2012 do 11.10.2012 a plánovanou alokací 6 mld. Kč). Pro možnost vyplacení dotace z tohoto programu, musel žadatel svůj investiční projekt zrealizovat do 31.3.2015 a žádost o platbu dotace musel podat nejpozději do 30.6.2015. Ve výzvách byly postupně zpřesňovány požadavky pro přidělení dotace a veškeré informace byly průběžně zveřejňovány na webových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu a Agentury CzechInvest. Poskytnutí dotace je spojeno s podmínkami, které jsou součástí Rozhodnutí o poskytnutí dotace, na jehož základě Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „Rozhodnutí o dotaci“) dotaci poskytlo a které musí žadatel resp. příjemce dotace dodržet. Vedle základní povinnosti - použít dotaci pouze k účelu, na který mu byla poskytnuta, je následující výčet pouze informací o těch důležitějších povinnostech, možná neočekávaných:⁶⁰

- Po dobu 10 let ode dne ukončení realizace investičního projektu, minimálně však do uplynutí 3 let od uzávěrky OPPI musí příjemce dotace vést oddělenou evidenci a dokumentaci o použití dotace k financování způsobilých výdajů projektu. Způsobilými výdaji se především rozumí náklady vynaložené na realizaci projektu nejdříve v den

⁵⁸ EVROPSKÝ SOCIÁLNÍ FOND v ČR. [on-line]. 2014 [cit. 2014-09-01]. Dostupný z WWW: <http://www.esfcr.cz/file/6709_1_1/download/>

⁵⁹ CZECHINVEST. *Statistika čerpání dotací z program OPPI* [on-line]. 2015 [cit. 2015-10-31]. Dostupný na WWW: <<http://eaccount.czechinvest.org/Statistiky/StatistikaCerpaniDotaci.aspx>>

⁶⁰ CZECHINVEST. *Program OPPI – výzva II.-prodloužení*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-08-31]. Dostupný na WWW: <<http://www.czechinvest.org/nemovitosti-vyzva-ii-prodlouzeni>>

schválení tzv. registrační žádosti jak uvedeno níže (viz 3. krok), tyto náklady musí být prokazatelně příjemcem podpory zaplacený a doloženy doklady o zaplacení a musí se týkat pouze činností, které jsou vymezeny ve speciální příloze výzvy programu. Způsobilými výdaji jsou např. náklady na odstranění nevyužitých staveb a vybudování nového objektu, na vybudování a rekonstrukci inženýrských sítí a účelových komunikací, na vyhotovení projektové dokumentace stavby případně ekologického auditu.

- Důležitou povinností příjemce podpory je prokázat své vlastnictví k „zachraňované“ nemovitosti (brownfields) výpisem z katastru nemovitostí a snímkem katastrální mapy, případně kupní smlouvou opatřenou potvrzením příslušného Katastrálního úřadu. Nemovitost, které se týkala žádost o dotaci tedy musí být evidována v katastru nemovitostí, a to nejpozději ke dni podání registrační žádosti. Náklady na pořízení nemovitosti ale nejsou způsobilými výdaji projektu.
- Dotace je vyplácena příjemci podpory zpětně po ukončení projektu nebo jeho etapy. Etapou je ucelená část projektu složená z jednotlivých dokončených prací, které jsou zároveň způsobilými výdaji.
- Po celou dobu realizace je příjemce dotace povinen umožnit Ministerstvu průmyslu a obchodu projekt monitorovat včetně kontrol na místě.
- Po dobu nejméně 5 let musí „oživený brownfields“ zůstat zachován a ve vlastnictví příjemce dotace a sloužit činnosti, pro kterou byla dotace poskytnuta.
- Stavba musí být dokončena do termínu stanoveném v Rozhodnutí o dotaci včetně ukončeného správního stavebního řízení vyplývajícího ze zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Vlastní průběh cesty, jakou musí žadatel o dotaci podstoupit, je uvedena v následujících krocích.⁶¹

1. krok: Na začátku procesu by si měl investor s podnikatelským záměrem ujasnit, zda je schopen projekt zrealizovat a financovat. Zároveň by měl získávat základní informace o možnostech podpory na webových stránkách Agentury CzechInvestu nebo v příslušné

⁶¹ Např. CZECHINVEST. *Žádost o přidělení dotace* [on-line]. 2015 [cit. 2015-08-31]. Dostupný na WWW: < <http://www.czechinvest.org/zadost-o-platbu-v-oppi> >

regionální kanceláři, aby předešel překvapení, že jeho projekt nebude dostatečně v souladu se zaměřením dotačního programu a nebude podpořen.

2. krok: V této fázi je potřebné zajistit potřebné doklady, které budou přílohou k žádosti o dotaci. Přílohy jsou u každého programu odlišné. Vedle dokumentace k projektu a vlastnictví k regenerovanému objektu, je třeba prokázat oprávnění k podnikání v ČR v podporované ekonomické činnosti a registraci u Finančního úřadu (FÚ) jako poplatníka daně dále doložit čestným prohlášením bezdlužnost vůči FÚ, České správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám, Státnímu pozemkovému úřadu, Státnímu fondu životního prostředí, Státnímu fondu rozvoje bydlení, Celní správě ČR, Státnímu fondu ČR pro podporu a rozvoj české kinematografie, Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu, krajům, obcím. V neposlední řadě je třeba doložit délku podnikání a předložit finanční výkazy minimálně dvě po sobě následující účetní období a čestně prohlásit, že nemá nedoplatky z titulu mzdových nároků jeho zaměstnanců. Zároveň musí splňovat kritéria ratingu. a dalšího ekonomického posouzení.

3. krok: Žádost o dotaci je podávána pomocí internetové aplikace eAccount ve dvou stupních - *Registrační žádost* obsahuje všechny vyjmenované přílohy a Agentura CzechInvest provede věcnou a formální kontrolu a zároveň bude zkontrolován i žadatel z hlediska ekonomického hodnocení (rating). Datum schválení registrační žádosti je datem pro vznik způsobilých výdajů a začne běžet lhůta pro podání plné žádosti.

- *Plná žádost.* Přílohami k žádosti je dokumentace podnikatelského záměru, harmonogram projektu a rozpočet. Lhůta pro předložení žádosti se liší v závislosti na programu, obecně se pohybuje od 1 měsíce do 1 roku a musí být odeslána v určené lhůtě pomocí aplikace eAccount. Znovu probíhá kontrola a následné zhodnocení. Pokud bude žádost chybná, vyřadí se a žadatel obdrží vyrozumění o důvodu zamítnutí. V případě správné plné žádosti je vydáno Ministerstvem průmyslu a obchodu rozhodnutí o dotaci ve lhůtě 30 dní včetně podepsaných závazných Podmínek.

4. krok: Probíhá realizace projektu. Náklady spojené s projektem jsou od data schválení registrační žádosti způsobilými výdaji. Způsobilé výdaje se odlišují podle projektu. Žadatel vede účetnictví, provádí výběr dodavatelů podle stanovených pravidel a zajišťuje publicitu projektu, tak jak se zavázal v podmínkách.

5. krok: Podpora je vyplácena zpětně a na základě žádosti o platbu podanou cestou aplikace eAccount po skončení projektu v souladu s podmínkami a pravidly etapizace

projektu. Formálně správná žádost je postoupena Ministerstvu průmyslu a obchodu ke schválení.

6. krok: V průběhu realizace i po ukončení projektu probíhá monitoring i kontroly na místě.

Výše dotace: Dotace je účelově určená na úhradu způsobilých výdajů projektu. Výše je poskytována podle typu projektu a typu příjemce, minimální výše je stanovena na 1 mil. Kč, maximální 16 mil. Kč podle výzvy II.-prodloužení (ve výzvě I. činila max. výše dotace 500 mil. Kč). Dotace se řídí Regionální mapou intenzity podpory pro ČR a udává maximální procentní částky dotace ve vazbě na vybrané regiony NUTS II (Střední Morava, Severozápad, Střední Čechy, Moravskoslezsko, Severovýchod, Jihovýchod a do 31.12.2013 také Jihozápad). Podle podmínek poslední výzvy Nemovitosti-II. dosahovala pro malé podniky (které zaměstnávají méně než 50 osob a jejich roční obrat nepřesahuje 10 mil. EUR, náleží sem i drobní podnikatelé s méně než 10 zaměstnanci a obratem pod 2 mil. EUR) až 50% z nákladů projektu, pro střední podniky (zaměstnávající méně než 250 osob) 40% a pro velké podniky 30% ze způsobilých nákladů.

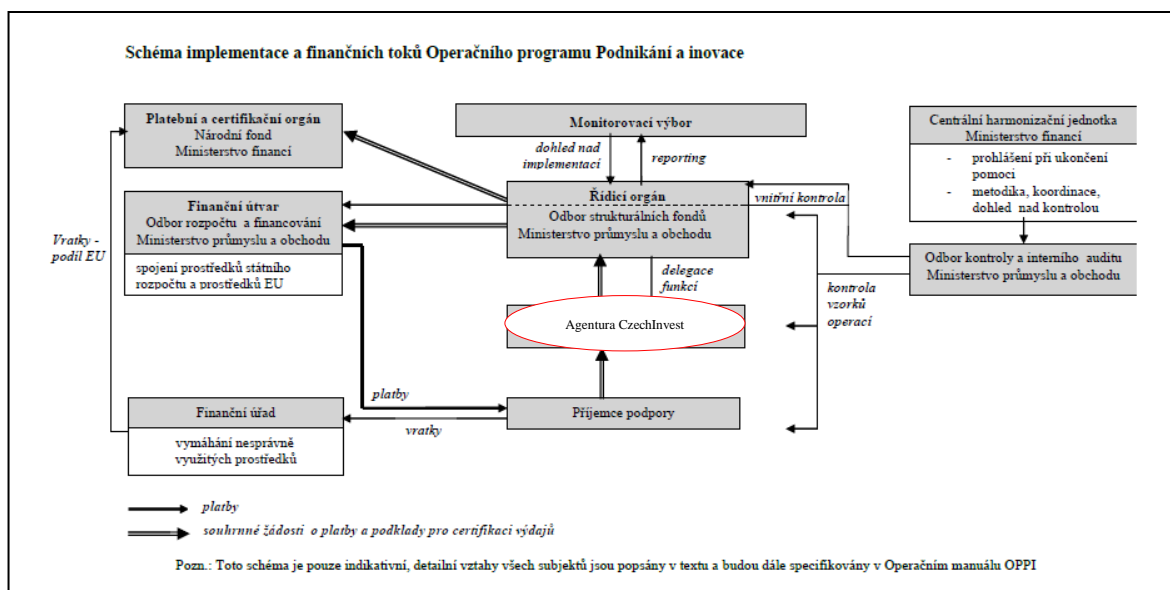
Sankce: Za nedodržení podmínek projektu jsou udělovány Ministerstvem průmyslu a obchodu sankce uvedené v Podmínkách poskytnutí dotace. Zpravidla dochází k vrácení dotace.

Žádost o dotaci z programu Nemovitosti podalo 2 079 žadatelů, z toho 1 070 žádostí bylo zamítnuto a v 1 009 případech byla dotace přiznána, ale není ještě proplacena. K 31.10.2015 dosáhly vyplacené dotace z tohoto programu částku 12 060,33 mil. Kč.⁶² Z celkově alokované částky 14 mld. Kč na program Nemovitosti se jedná o 86,14 % využití podpory ze zmíněného programu. V této souvislosti je třeba poznamenat, že ne všechny zrealizované projekty, na které již byla dotace vyplacena, se týkají regenerace brownfields, z programu byly podporovány také například rekonstrukce bytových objektů nebo o postavení podnikatelských novostaveb, ale takto údaje v databázi příjemců podpory členěny nejsou.

⁶² CZECHINVEST. Statistika čerpání dotací z programu OPPI [on-line]. 2015 [cit. 2015-10-31]. Dostupný na WWW: <<http://eaccount.czechinvest.org/Statistiky/StatistikaCerpaniDotaci.aspx>>

Obrázek 1 dokresluje schematicky shora popsany průběh administrace podpory ve formě dotace.

Obrázek 1 Schéma administrace přidělované dotace



Zdroj: upraveno zpracovatelem dle podkladu Ministerstva průmyslu a obchodu. OPPI 2007-2013, příloha 18.11.2015 [on-line]. [cit.2015- 11-18]. Dostupný na WWW: <http://download.mpo.cz/get/27518/61818/639581/priloha001.pdf>

3.3.2 Brownfields – dílčí hodnocení

Brownfields existují a problémy, které jsou s nimi spojené samy nevyvymizí. Ale ne všechny projekty brownfields se musí realizovat s pomocí veřejných prostředků, některé z nich se mohou stát dostatečně atraktivními, např. svojí polohou, pro soukromé developery. Obecně je možné říci, že „revitalizace brownfields v hospodářsky silných oblastech vyřeší trh, ale ve slabých je zásah státu nezbytný, neboť poptávka po těchto lokalitách je velice slabá a neumožní eliminovat současné brownfields a dává tak vzniknout do budoucna dalším opuštěným lokalitám.”⁶³ Předchozí kapitoly ukázaly, že Česká republika se snaží chovat zodpovědně, a projekty regenerace brownfields podporuje

⁶³ RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, Politická ekonomie*, [on-line]. 2006, č. 5, s 636. [cit.2014-09-10]. Dostupný z WWW: <https://www.vse.cz/polek/abstrakt.php3?IDcl=576>

s využitím přímých nástrojů finančních, ale i nepřímých nástrojů legislativních, regulačních a politických tomuto procesu pomáhá.⁶⁴ Popis průběhu vyřizování žádosti o dotaci, ale naznačil, že se jedná o složitý a zdlouhavý administrativní proces. Zda budou respondenti dotazníkového šetření stejného názoru zodpoví kapitola 4.2.

4. ANALYTICKÁ ČÁST

4.1. Komparace úbytku zemědělské půdy a výnosu odvodů

Metodou komparace je porovnána výše výnosů odvodů za odnětí zemědělské půdy s vypočtenými meziročními úbytky zemědělské půdy. Zároveň je zjišťováno, zda měla novela zákona o ochraně ZPF z roku 2011 (zákon č. 402/2010 Sb., dále jen „novela“) přímý vliv na výši výnosů z odvodů, které jsou příjmy veřejných rozpočtů, a na rozlohu vyjímané půdy ze ZPF při stavební činnosti. Statistická data o výši výnosů odvodů za odnímanou půdu ze ZPF podle jejich příjemců byla čerpána z výročních zpráv hospodaření Ministerstva financí (příjemce státní rozpočet) a ze Zprávy o hospodaření 2014 Státního fondu životního prostředí (příjemce SFŽP), která obsahuje ucelené informace za celé sledované období. Výnosy odvodů náležející obcím byly zveřejněny ve Statistické ročence životního prostředí 2014 Českou informační agenturou životního prostředí (CENIA) se stavem k 31.12.2013,⁶⁵ údaje za rok 2014 nejsou dosud dostupné a v letech 2007 až 2009 byly vykazovány v součtu s odvody za odnětí lesní půdy. Dále nejsou dostupné příjmy státního rozpočtu z odvodů za odnětí půdy ze ZPF před rokem 2008, neboť v tomto období jsou ve výročních zprávách hospodaření Ministerstva financí vykazovány všechny poplatky a odvody z oblasti životního prostředí souhrnně, např. zahrnují i odvody za ukládání radioaktivního odpadu. Porovnání a vyhodnocení mělo být provedeno v desetiletém období od 1.1.2005 do 31.12.2014. Na základě uvedených okolností je

⁶⁴ THORNTON G., FRANZ M., EDWARDS D. PAHLEN G., NATHANAIL P. *Environmental Science and Policy. The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe*. 2007, volume 10, issue 2, s 117

⁶⁵ CENIA, *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>>

uskutečněno porovnání a vyhodnocení za období od 1.1.2010 do 31.12.2013, ve kterém jsou k dispozici data všech příjemců odvodů a je předpoklad, že v tomto období docházelo k rozhodným změnám. V závěru kapitoly bude porovnáno množství odňaté půdy ze ZPF ve vazbě na účel, za jakým byla půda odnímána. Vzhledem k charakteru informací, které nejsou jinak veřejně prezentovány je v práci využita interpretace CENIA ve Statistických ročenkách životního prostředí v letech 2010 – 2013 s tím, že dle informace CENIA uvedené v jednotlivých ročenkách jsou vykazovaná data získávána zpravidla od 93% zpravodajských jednotek a CENIA následně provádí jejich dopočet dle expertního odhadu.

Vliv novely zákona o ochraně ZPF na výnosy odvodů ZPF a úbytek ZPF

Výnosy z odvodů jsou vlivem novely zákona o ochraně ZPF příjmem tří veřejných rozpočtů, které s vybranými finančními prostředky z odvodů po jejich rozdělení hospodaří. Příjemci jsou státní rozpočet, rozpočet SFŽP a rozpočty obcí, na jejichž území k vynětí půdy došlo. Odvody jsou hrazeny příslušnému celnímu úřadu, který je následně alokuje mezi uvedené veřejné rozpočty v zákonem stanoveném poměru. Státnímu rozpočtu plyne po novele 75 % z částky zaplacených odvodů, oproti 60 % před novelou. Do rozpočtu SFŽP náleží po novele 15 %, před novelou 0 %, ale SFŽP je specificky zaměřenou institucí, která je důležitým finančním zdrojem při ochraně a zlepšování stavu životního prostředí. Finanční prostředky mu proto byly před novelou přímo přeposílány (transferovány) ze státního rozpočtu, ale v blíže nespecifikované procentuální výši. Takže po novele by se měl rozpočet SFŽP „vylepšit“. Obecním rozpočtům přinesla novela snížení, a to z původních 40 % na 10 %. Snížení však může ve výsledku kompenzovat novelou nově zavedený koeficient ochrany KOP, který ovlivňuje výpočet odvodů a jeho částky zvyšuje.

Přehled příjmů z odvodů za odnětí ZPF podle jednotlivých příjemců a uvedenými meziročními úbytky zemědělské půdy v období 2005 – 2014 je zobrazen v tabulce 6. Zvýrazněno je období 2010 – 2013, za které byla zjištěna relevantní data od všech příjemců, jak již bylo v úvodu kapitoly 4.1. zdůvodněno.

Tabulka 6 Příjmy z odvodů za odnětí ZPF podle příjemců a únytky půdy ze ZPF (2005- 2014)

Rok	SFŽP ČR	Obce		Státní rozpočet	Úbytek zemědělské půdy*
	Zemědělská půda	Zemědělská půda	Lesní půda	Zemědělská půda	
	mil.Kč	mil.Kč		mil. Kč	
2005	290,7	122,7		nedostupné	5 092
2006	304,5	111,4		nedostupné	5 075
2007	286,0	218,0		nedostupné	5 227
2008	281,9	211,2		280,0	5 093
2009	283,9	219,4		280,0	5 111
2010	247,7	91,9		240,0	5 474
2011	214,0	73,1		700,0	4 334
2012	225,7	84,5		200,0	4 778
2013	203,3	71,7		240,0	4 522
2014	149,7	nedostupné		200,0	4 246

Zdroj: vlastní zpracování dle dat uvedených institucí a *dat z tabulky 2 (str. 27)

SFŽP [on-line]. Dostupný z WWW: :<<https://www.sfzp.cz/sekce/152/vyrocní-zpravy/>>

CENIA [on-line]. Dostupný z WWW: <<http://issar.cenia.cz/issar/page.php?id=1598>>

MF [on-line]. Dostupný z WWW:

<<http://www.mfcr.cz/cs/vyhledavani?q=v%C3%BDsledky+hospoda%C5%99en%C3%AD+2014>>

Státní rozpočet

Státnímu rozpočtu náleží 75 % z částky zaplacených odvodů (před novelou 60%). Z údajů vyplývá, že před novelou i po novele, vyjma roku 2011 se příjmy státního rozpočtu pohybovaly v podobných hodnotách, i když naznačují spíše sestupnou tendenci. Zároveň klesá, zejména mezi roky 2010 a 2011, meziroční úbytek půdy. V roce 2012 došlo k mírnému zvýšení, ale již ne na úroveň před rokem 2011 a v následujícím období již má opět sestupnou tendenci. Skokový nárůst příjmů v roce 2011, téměř trojnásobný může být způsobený právě změnou výpočtu odvodů, kterou novela přinesla. Zda však míra snížení příjmů v roce 2012 odpovídá stavu odejmuté půdy mezi roky 2011 a 2012 nelze jednoznačně říci, lze jen předpokládat, že mohlo dojít k častějšímu vyjímání půdy s nižší třídou ochrany, to by způsobilo mírné navýšení záboru půdy a zároveň nižší příjmy z odvodů do státního rozpočtu. V dostupných statistikách se však odnímaná půda nečlení podle jednotlivých tříd ochrany, je tedy nemožné tento předpoklad statisticky podpořit.

Rozpočet Státního fondu životního prostředí (SFŽP)

SFŽP náleží po novele 15 % z částky zaplacených odvodů (před novelou 0 %). Před rokem 2011 byly finanční prostředky SFŽP přímo transferovány ze státního rozpočtu.

Z tabulky jednoznačně vyplývá, že SFŽP po novele příjmy klesají. Hodnoty příjmů se snižují, ale ne skokově a od roku 2012 dosahují v porovnání se státním rozpočtem srovnatelných hodnot. Lze se domnívat, že pokles příjmů SFŽP i státního rozpočtu po roce 2012 mohly zapříčinit skutečně se snižující zábory půdy nebo zábory méně kvalitní půdy a onen podíl 15 %, který nyní fond získává z odvodů přímo, odpovídá hodnotě, která byla SFŽP přeposílána před novelou ze státního rozpočtu. V těchto souvislostech by pak skokové navýšení příjmu státního rozpočtu v roce 2011 mohla být i statistická chyba.

Rozpočty obcí

Obcím náleží po novele 10 % z částky zaplacených odvodů (před novelou 40 %). Vykazované hodnoty příjmů obcí ve sledovaném období se snižují. Meziroční snížení příjmů se od roku 2011 každoročně pohybuje mezi 15 až 20 %. Novelou byl podíl příjmů z odvodů snížen o 30 % (40-10%), pokles příjmů nepotvrzuje prvotní obavu z velkého propadu příjmů obcí. Mírné zvýšení příjmů v roce 2012 a stejně tak i zvýšení odnímané půdy naznačuje, že v tomto roce se na výši příjmů projevila změna výpočtu odvodů při odnímání kvalitnější půdy zavedením koeficientu ochrany KOP. V roce 2013 klesly příjmy výrazněji než se snížily úbytky půdy. V tomto případě lze dovozovat, že byla častěji vyjímána půda s nižší kvalitou.

Výměra odnímané půdy podle účelu za jakým k odnětí půdy dochází

Pro porovnání jsou využita data České informační agentury životního prostředí CENIA za roky 2010 – 2013 z důvodů, které byly popsány v úvodu této kapitoly. Výměra odnímané půdy je doplněna o informace počtu plátců odvodů a výše odvodů za vynětí půdy. Údaje jsou zpracovány do následující tabulky 7.

Tabulka 7 : Odvody za odnětí půdy ze ZPF, počet plátců a výměry odňaté půdy v období 2010 – 2013

	Jednotky	Celkem	Bytová výstavba	Průmyslová a výstavba	Těžba nerostů	Doprava a sítě	Vodní hospodářství	Rekreace a sport	Zalesnění	Ostatní
Rok 2010				Počet plátců – 7001						
Výměra odňaté půdy	ha	5170,6	668,2	499,0	2027,9	551,4	356,9	163,4	564,7	339,3
Výše odvodů	mil. Kč	240,8	4,5	45,5	13,6	126,1	3,4	16,5	0,3	31,9
Rok 2011				Počet plátců – 6382						
Výměra odňaté půdy	ha	4884,4	629,6	318,2	2124,3	352,1	402,6	191,1	457,1	409,5
Výše odvodů	mil. Kč	260,9	8,3	115,3	15,0	66,8	1,1	12,8	0,2	41,4
Rok 2012				Počet plátců – 5280						
Výměra odňaté půdy	ha	4836,1	581,3	340,1	2224,6	227,6	350,1	145,9	621,0	345,6
Výše odvodů	mil. Kč	332,4	3,7	171,1	15,7	63,0	1,2	19,4	0,2	58,1
Rok 2013				Počet plátců – 5221						
Výměra odňaté půdy	ha	5244,4	825,3	319,0	2121,7	439,0	202,2	179,8	680,9	476,0
Výše odvodů	mil. Kč	328,3	3,9	124,1	16,8	45,9	19,6	32,6	0,4	85,2
Σ výměr odňaté půdy	ha	20135,5	2704,4	1476,3	8498,5	1570,1	1311,8	680,2	2323,7	1570,4
Σ výše odvodů	mil. Kč	1162,4	20,4	456,0	61,1	301,8	25,3	81,3	1,1	216,6

Zdroj: vlastní zpracování dle dat CENIA, statistické ročenky životního prostředí ČR za r. 2010–2013.
Dostupný z WWW: <<http://www1.cenia.cz/www/publikace-cenia>>

Z vykazovaných hodnot lze vyčíst, že půda není jen zastavována, ale mizí v důsledku i jiných činností. Za celé sledované období nejvíce půdy bylo odnímáno pro těžbu nerostů a zanedbatelná nebyla ani ztráta půdy vlivem zalesnění. Vzhledem ke zpracovávanému tématu jsou v tabulce zvýrazněny stavební činnosti, pro které je půda odnímána, a to bytová výstavba, průmyslová výstavba a dopravní stavby. Další komentář je zaměřen na působení těchto činností na ztrátu zemědělské půdy. V roce 2011 je zaznamenán pokles odnímané půdy u všech zmíněných činností. Průmyslová výstavba se kromě malého výkyvu v roce 2012 na zemědělské půdě stále snižuje, lze tak předpokládat, že investoři těchto staveb svoje stavební záměry přehodnocují a hledají pro své stavby jiné lokality. V případě dopravních staveb je zaznamenán v roce 2013 nárůst odnímané plochy půdy, ale výše odvodů se v tomto roce v porovnání s rokem předchozím snížila. Znamená to, že výstavba dopravních staveb se na zemědělských půdách realizuje ve větší míře, ale jsou pro ně využívány méně kvalitní půdy. V případě bytové výstavby je vývoj překvapivý, zejména co do nárůstu zabírané plochy půdy. V roce 2013 byla odňata o

třetinu větší plocha než v roce 2010 před novelou, ale při zkoumání výše vyměřeného odvodu, je tento nepoměrně nižší než byl v předchozích letech při vynětí menšího množství půdy. Tato okolnost napovídá, že investoři bytové výstavby přistupují ke svým záměrům se stejnou filosofií, jako „stavitelé silnic“ a vybírají si pro své projekty kvalitně horší pozemky.

Dílčí zhodnocení

Ze zjištěných závěrů je možné usuzovat, že novela v roce 2011 měla přímý vliv na zabírání půdy zejména v roce 2011, kdy klesly jak vyměry 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 znatelně ovlivňuje výši výpočtu odvodů. Tato změna po čtyřech letech naznačuje, že byla úspěšná. Nutí investory zejména průmyslových staveb zaměřovat se na jiné lokality pro realizaci svých podnikatelských záměrů, zde se nabízí investice do opuštěných brownfields s finanční podporou od státu v podobě dotací. Dalším poznatkem bylo 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.

Každá mince má však dvě strany. Porovnání příjmů veřejných rozpočtů plynoucích z odvodů půdy ze ZPF po novele, znamenalo zjištění, že všechny příjmy státního rozpočtu, SFŽP i rozpočtů obcí zaznamenaly pokles. Zejména navýšení procentní částky z 60 % na 75 % z odvodů za odnětí půdy ze ZPF určené pro státní rozpočet byl zřejmě příslibem, že si státní kasa polepší. Dosažené příjmy tomu ale nesvědčí. V případě SFŽP si zachoval kontinuitu v příjmech, přestože novela fondu přinesla pro fond změnu v podobě přerozdělování finančních prostředků a určila 15 % příjem z odvodů půdy do jeho rozpočtu. Do té doby SFŽP dostával finanční prostředky přímo ze státního rozpočtu. Výsledky naznačují, že podíl 15 %, který nyní fond získává z odvodů přímo, odpovídá hodnotě, která byla SFŽP preposílána před novelou ze státního rozpočtu. Obcím byl poměr příjmů snížen z původních 40 % na 10 %. Příjmy však neklesly tak výrazně a pokles

příjmů nepotvrdil prvotní obavu z velkého propadu příjmů obcí. Mírné zvýšení příjmů v roce 2012 a stejně tak i zvýšení odnímané půdy naznačuje, že v tomto roce na výši příjmů projevila změna výpočtu odvodů při odnímání kvalitnější půdy prostřednictvím již zmiňovaného koeficientu KOP, který může několikanásobně zvýšit vyměřenou částku odvodu, například v případě půdy v I. třídě ochrany jde o devítinásobek. V roce 2013 klesly příjmy již výrazněji než se snížily úbytky půdy. A i v tomto případě lze dovozovat, že tak byla častěji vyjímána půda s nižší kvalitou.

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. V tomto kontextu je možné konstatovat, že se novela projevuje i na snížení rozlohy odnímané kvalitní půdy. Donutila tak 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.

4.2. Podpora brownfields z veřejných prostředků v ČR - dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření je metoda kvantitativního výzkumu, která umožňuje provést sběr dat na větším počtu respondentů, v krátkém čase a s malými náklady. Touto empirickou metodou byly zjišťovány názory a zkušenosti podnikatelů, kteří uskutečnili projekt na oživení brownfields a využili k tomu finanční podporu z veřejných prostředků.

Sběr dat probíhal v měsících leden a únor 2015 mezi příjemci dotace z programu podpory Nemovitosti, Operačního programu Podnikání a inovace 2007 – 2013 (OPPI) ze strukturálního Evropského fondu pro regionální rozvoj. Program podporoval zejména malé a střední podnikatele. Cíleně se zaměřoval na vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí a mezi typově významné podporované projekty patřily přeměny objektů brownfields na objekty sloužící k podnikání.⁶⁶ Z těchto důvodů byli pro účel dotazníkového šetření osloveni příjemci dotace z tohoto programu, uvedení ve veřejně přístupné databázi

⁶⁶ CZECHINVEST. *Operační program Podnikání a inovace*. [on-line]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupný z WWW: < <http://www.czechinvest.org/podnikani-a-inovace>>

Agentury CzechInvest.⁶⁷ Vzhledem k tomu, že z názvů projektů uvedených v této databázi nebylo vždy zřejmé jaký investiční záměr s nemovitostí byl realizován, byl vytvořen výběrový soubor se 183 respondenty, u kterých bylo v názvu projektu uvedeno, že se jedná o projekt regenerace nemovitosti nebo přímo regenerace brownfields. Dotazník obsahuje 15 otázek, z toho 14 z nich se týká zrealizovaných projektů, zkušeností respondentů s vyřizováním žádostí o dotaci a výhledu do budoucna a 1 otázka je identifikační o příjemci dotace. Výběr a formulace otázek byly modifikovány, aby navázaly na výzkumy v minulosti provedené Ministerstvem průmyslu a obchodu⁶⁸ a bylo možné sledovat vývoj v řešení dané problematiky. V dotazníku jsou použity vedle uzavřených otázek, které umožnily respondentovi vybírat odpověď pouze z nabízených možností, také polootevřené otázky, při kterých respondent volil odpověď z nabízených možností ale mohl vypsát i vlastní odpověď jako u otázek otevřených. Na vzorku 10 osob, které nejsou zahrnuty ve výběrovém souboru, byl před zahájením dotazníkového šetření proveden pretest⁶⁹ pro otestování srozumitelnosti pokládaných otázek a pro případné odhalení vad výzkumu. Kolize otázek nebyla zjištěna. Dotazník byl vytvořen v programu Microsoft Excel. Ke sběru dat byla využita metoda CAMI⁷⁰, spočívající v kontaktování respondentů elektronickou poštou. Elektronické adresy respondentů byly zjištěny z webových stránek jejich podniků. Respondentům byly rozeslány dotazníky s průvodním dopisem, který informoval o předmětu dotazování, obsahoval instrukci k vyplnění dotazníku, ujištění o zachování anonymity při zpracování výstupních dat a e-mailový kontakt, na který měli vyplněný dotazník vrátit. Vzor dotazníku s průvodním dopisem je přílohou A této diplomové práce.

Osloveno bylo celkem 183 příjemců dotace, vyplacené v období 2009 – 2014. Všechny dotazníky byly úspěšně doručeny. Dotazník vrátilo 87 respondentů, návratnost byla 47,54 %, z toho 58 dotazník vyplnilo a 29 dotazník vrátilo nevyplněný s poznámkou, že se jejich projekt netýkal regenerace brownfields. Vráceno nebylo 96 dotazníků, z toho 28 bylo odstraněno respondenty bez přečtení. Uzávěrka dotazníkového šetření byla 11.2.2015. Jedním z důvodů nevrácení dotazníků mohla být časová zaneprázdněnost

⁶⁷ CZECHINVEST. *Statistika čerpání dotací z program OPPI* [on-line]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupný na WWW: <<http://eaccount.czechinvest.org/Statistiky/StatistikaCerpáníDotací.aspx>>

⁶⁸ MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Závěrečná zpráva z 3.6.2011* [on-line]. 2011 [cit. 2014-11-26]. Dostupný na WWW: <<http://www.mpo-oppi.cz/odkazy/277-evaluace-a-jine-analyzy.html>>

⁶⁹ MAJEROVÁ Věra, MAJER Emerich. *Empirický výzkum v sociologii venkova a zemědělství Část II.*, s.64

⁷⁰ Tamtéž, s.126

oslovených respondentů, neboť se zpravidla jednalo o jednatele nebo řídicí pracovníky podniků.

Do výzkumu byly zařazeny odpovědi od 58 respondentů, kteří se o své zkušenosti a názory podělili. Jejich zastoupení v jednotlivých krajích ukazuje následující mapa. V rámci výzkumu nebyli respondenti vybíráni podle příslušnosti k určitému kraji. Jediným kritériem zařazení respondenta do výzkumu byl zrealizovaný projekt regenerace brownfields. Zastoupení respondentů naznačuje, že nejvíce dotazníků vrátili podnikatelé z Moravskoslezského a Zlínského kraje, tedy ze starých průmyslových regionů, ve kterých mohou mít podnikatelé s brownfields více zkušeností.

Obrázek 2 Mapa ČR s vyznačením krajů a počtem respondentů zařazených do výzkumu



Zdroj: vlastní zpracování, grafické znázornění do mapy, 26.6.2015. Dostupné z WWW: <http://www.obrazky.cz/?q=kraje+v+%C4%8Desk%C3%A9+republice&sourceid=szn-HP>

Dotazování je vyhodnoceno v absolutních a relativních četnostech. Výsledky v relativních četnostech jsou znázorněny pomocí pruhových grafů. Vyhodnocení v absolutních četnostech je zpracováno do tabulek, které jsou přílohou B této práce. V tabulkách jsou jednotliví respondenti uvedeni pod čísly 1-58 z důvodu zachování jejich anonymity a otázky jsou označeny písmenem „O” s přiřazením příslušného čísla otázky.

Otázky 1 až 3 jsou vzhledem ke svému charakteru vyhodnoceny pouze popisně, v případě otázky 3 je popis doplněn rovněž grafem.

V úvodu dotazníku byl otázkou 1 zjišťován název projektu, který naznačoval záměr respondenta resp. investora, pro který zamýšlí finanční podporu získat. V 97 %

případů byla záměrem investora rekonstrukce stávajících brownfields s cílem je znovu využít. Pouze ve 3% případů se jednalo o plánovanou demolici brownfields s cílem nahradit je novými stavbami. Oba uvedené záměry patří mezi typy podporovaných projektů z programu Nemovitosti v rámci OPPI.

Dotazování je dále vyhodnoceno na základě odpovědí z následujících hledisek:

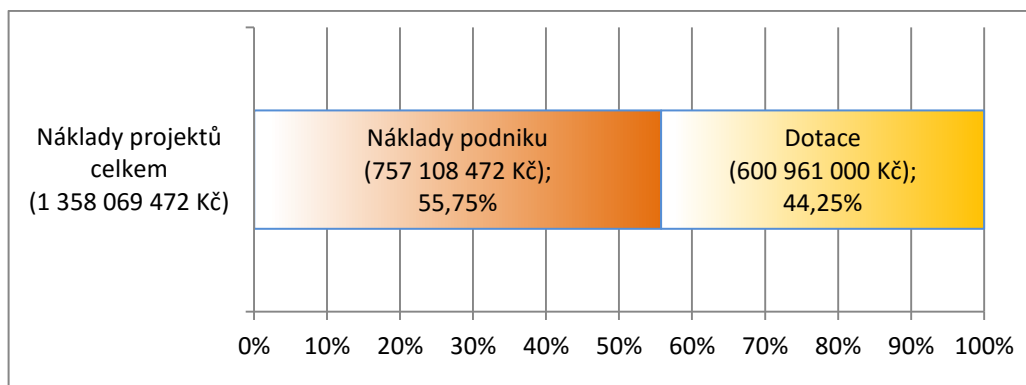
- ✓ časová a finanční náročnost projektů brownfields
- ✓ účast podniků v projektech brownfields podle oboru podnikání
- ✓ charakteristika brownfields (jejich původ vzniku, ekologické zátěže, poloha)
- ✓ důvody pro využití brownfields a dostupnost informací
- ✓ administrativní náročnost a hodnocení realizace projektů brownfields
- ✓ výhled do budoucna

Časová a finanční náročnost projektů brownfields

Respondenti na otázku č. 2 k délce trvání přípravy projektu, uváděli v průměru 15 měsíců. Nejdelší doba přípravy projektu u dotazovaných byla 60 měsíců, nejkratší pak 3 měsíce. V případě dotazovaného, který uvedl nejdelší dobu přípravy se jednalo o brownfield postižený ekologickou zátěží. Lze dovozovat, že délku přípravy odráží míra devastace či zanedbání brownfields, a tomu pak odpovídá i náročnost administrace investičního záměru.

Celkové finanční náklady projektů řešené otázkou 3, dosáhly 1 358,07 mil. Kč, z toho 44,25% nákladů pokryly proplacené dotace z projektu podpory Nemovitosti. Částky dotací vyplacené jednotlivým příjemcům podpory (respondentům) byly uvedeny v databázi Agentury CzechInvest. Zjištěné částky dotací byly vysčítány a jejich součet je zanesen do grafu 4. Nejnižší dotace byla poskytnuta ve výši 1,79 mil. Kč, nejvyšší částkou 33,58 mil. Kč. Zbývající část nákladů, více než polovina (55,75%), jde k tíži investora.

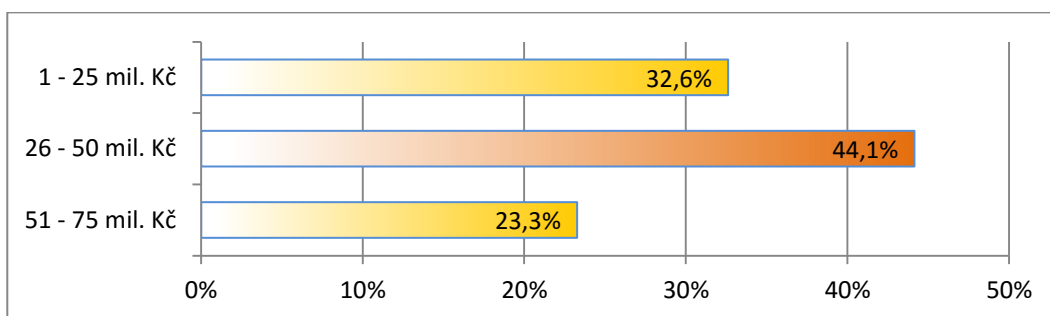
Graf 4 Celkové finanční náklady projektů a podíl dotace - otázka 3



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Nejčastěji byly uskutečňovány projekty od 26 mil. Kč do 50 mil. Kč, téměř polovina, do 25 mil. Kč realizovala projekt třetina dotázaných a nad 50 mil. Kč necelá čtvrtina. Graf 5 uvádí tyto skutečnosti v procentním vyjádření. Průměrná výše zrealizovaného projektu činila 23,41 mil.Kč.

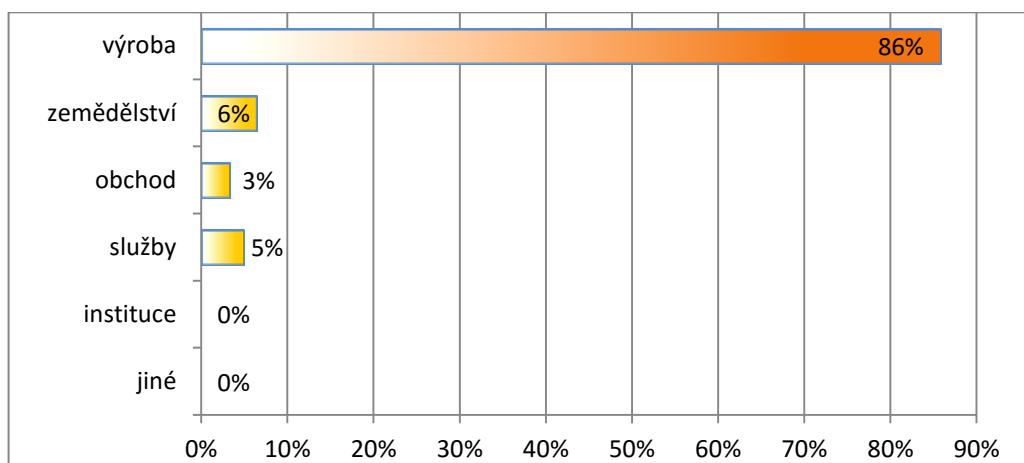
Graf 5 Celková finanční náročnost projektů brownfields - doplnění otázky 3



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Účast podniků v projektech brownfields podle oboru podnikání

Graf 6 Účast podniků v projektech brownfields podle oboru podnikání - otázka 4

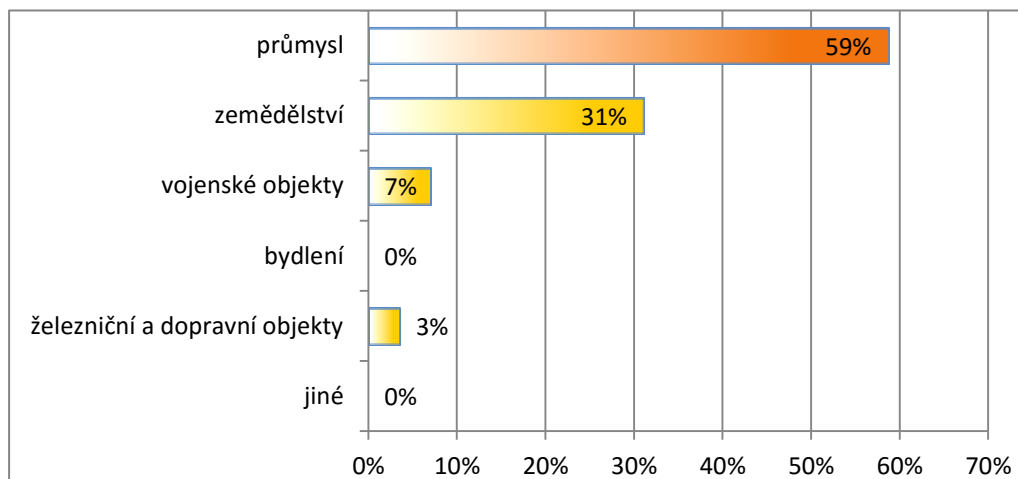


Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Finanční podporu pro regeneraci brownfields nejčastěji využívají realizátoři projektů, kteří podnikají v oboru výroby, a to v 86 % případů. V oboru zemědělství podniká 6 %, ve službách 5 % a v oboru obchodu 3 % realizátorů projektů, jak uvádí graf 6. Tento trend vypovídá o snaze podnikatelů získat realizaci projektu na brownfields zejména možnost rozšíření výroby, a tím posílit svoji konkurenceschopnost. Podpora oblastí, které mají vliv na rozšíření konkurenceschopnosti malých a středních podniků, je také účelem programu podpory Nemovitosti.

Charakteristika brownfields (jejich původ vzniku, ekologické zátěže, poloha)

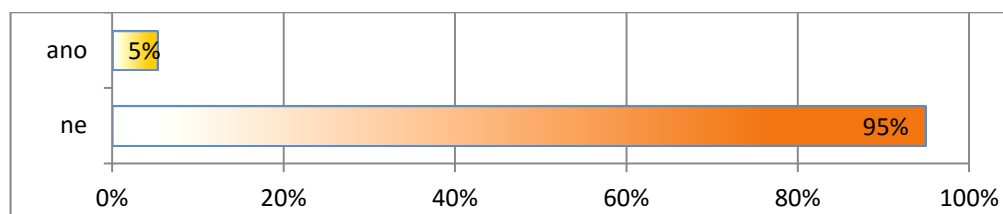
Graf 7 Původní funkční využití brownfields - otázka 5



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Rozdělení brownfields podle jejich původu vzniku bylo v dotazníku provedeno s využitím typologie brownfields podle B. Kadeřábkové a M. Piecha.⁷¹ Nejvíce brownfields určených k regeneraci bylo původně průmyslovými objekty, jak odpovědělo 59 % dotázaných. Z vyhodnocení odpovědí na předchozí otázku vyplývá, že právě tyto brownfields si pro své projekty vybrali dotázaní, kteří podnikají v oboru výroby. Dalších 31 % respondentů uvedlo, že brownfields měly původní funkční využití v zemědělství, 7 % označilo původně vojenské objekty a 3 % dopravní a železniční objekty jak vyplývá z grafu 7.

Graf 8 Ekologická zátěž brownfields - otázka 6

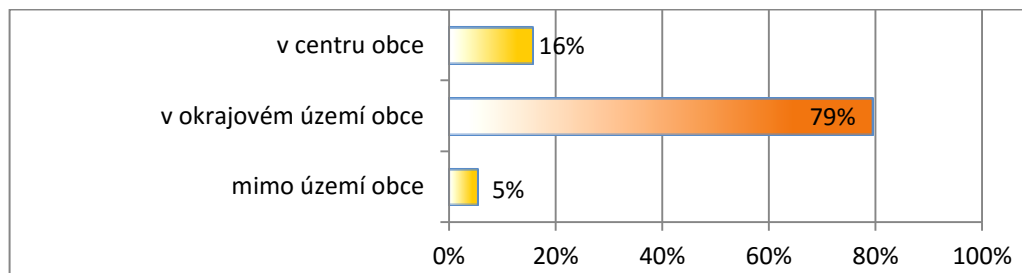


Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

⁷¹ KADEŘÁBKOVÁ B., PIECHA M.. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*, s.6-8

Jedním z rizik projektů regenerace brownfields je možná přítomnost staré ekologické zátěže, která nevytváří příznivé podmínky pro investory. Její odstraňování realizaci projektů zpomaluje a prodražuje. Podporu z veřejných prostředků pro tyto účely umožňoval poskytnout Operační program Životní prostředí v programovacím období 2007-2013 a stejně je tomu i v období 2014-2020. V žádosti o dotaci z programu podpory Nemovitosti na regeneraci brownfields však náklad za odstranění ekologické zátěže, jako uznatelný tzv. způsobilý výdaj, uplatnit nelze. Ekologicky zatížený brownfields potvrdilo pouze 5 % dotázaných, jak vyplývá z grafu 8.

Graf 9 Poloha brownfields v obci - otázka 7

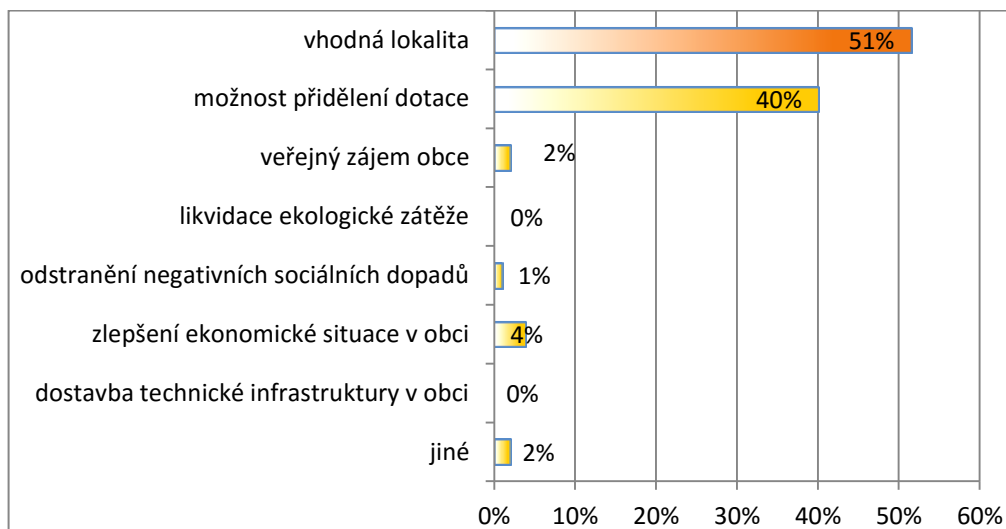


Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Lokalita ovlivňuje, zda bude brownfields poptáván, a zda má potenciál k rozvoji. Centrum obcí s dokončenou infrastrukturou a dopravní dostupností je pro investory příležitost. Z center se do okrajových částí obcí, předměstí, v minulosti přesouvala výroba a průmysl a postupně docházelo k jejich útlumu. Zejména v těchto částech obcí jsou opuštěné průmyslové, výrobní ale i vojenské brownfields. Území mimo obec jsou krajinná území často zemědělsky obhospodařovaná, ale z minulosti v nich bývají umístěné nevyužívané zemědělské brownfields. Tyto části obcí mívají špatnou a někdy i chybějící infrastrukturu. Dotazovaní nejčastěji realizovali své projekty v okrajových částech obcí, a to v 79 % případů. Brownfields v centru obcí využilo ke svým projektům 15 % respondentů a 5 % v území mimo obec viz graf 9.

Důvody pro využití brownfields a dostupnost informací

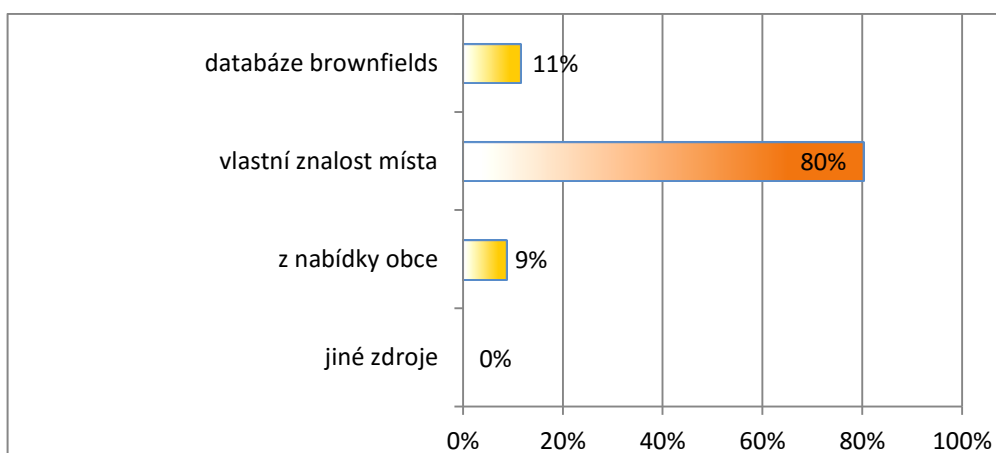
Graf 10 Důvody využití brownfields pro realizaci projektu - otázka 8



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

V současnosti je stále setkáváme s investory, kteří dávají přednost provádět výstavby nových průmyslových zón, objektů i staveb pro bydlení ve volné krajině bez ohledu na skutečnost, že zabírají území, které by mohlo být využito pro zemědělství. Preferují výstavbu na „zelené louce“, která je méně náročná na rychlost výstavby i po finanční stránce. Výsledek zkoumání v předchozí kapitole však již naznačil, že se investorům díky legislativním zpřísněním výstavba na „zelené louce“ přestává vyplácet a více se zamýšlejí nad jinými možnostmi, kde realizovat své projekty za výhodnějších podmínek. Odpovědi na otázku č. 8 potvrdily v 51 %, že hlavním důvodem investorů pro využití brownfields pro jejich projekt byla vhodná lokalita, ale také možnost přidělení dotace, ve které investoři vidí větší šanci projekt dokončit a ufinancovat. Tuto odpověď zvolilo 40% dotázaných. 4 % volilo možnost, že regenerací brownfields pomohou zlepšit ekonomickou situaci v obci. Ostatní důvody preferovala jen malá část dotazovaných jak naznačuje graf 10.

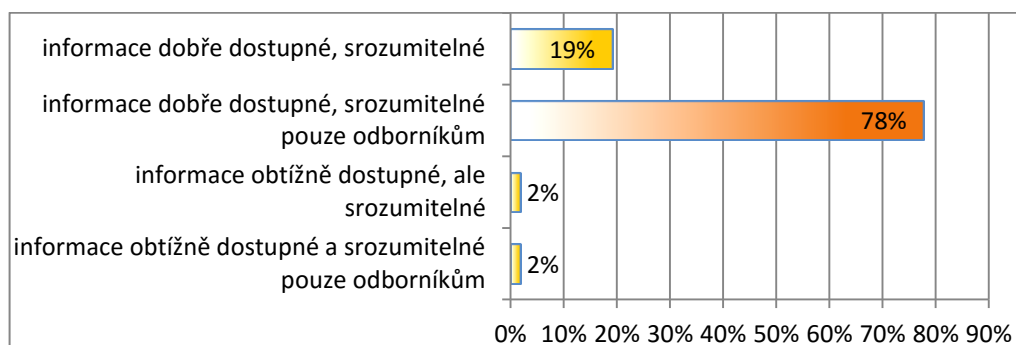
Graf 11 Zdroje informací o vhodné lokalitě brownfields-otázka 9



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Informovanost o brownfields prověřovala otázka 9, která je vyhodnocena v grafu 11. V ČR existuje Národní databáze brownfields spravovaná Agenturou CzechInvest, která umožňuje dozvědět se o vhodných lokalitách a nabízí investorům podrobné informace o jednotlivých brownfields. Další databáze fungují na regionálních úrovních, a to například na Odborech regionálního rozvoje Krajských úřadů. Informace z těchto databází se již investoři učí využívat, ale podle výsledků výzkumu zatím ne v masovém měřítku. Za zdroj informací pro svůj projekt označilo databázi brownfields 11 % z nich. Na stejné úrovni byly využity informace od obcí, které lokalitu nabízely, tuto možnost využilo 9 % respondentů. Většina firem se však rozhodla na základě vlastních znalostí lokality, a to v 80 % případů.

Graf 12 Dostupnost a srozumitelnost informací o možnostech dotace na regeneraci brownfields-otázka 10

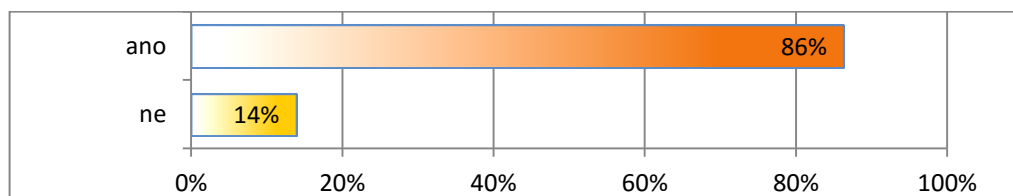


Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Informace poskytované databázemi by měly dát konkrétní a úplné informace o daném brownfields a o možnostech a pravidlech k získání například dotace. Oslovení investoři se měli vyjádřit, zda informace o možnostech finanční podpory z veřejných prostředků v pobobě dotace jsou pro ně dobře dostupné a dostatečně srozumitelné. V 19 % potvrdilo dobrou dostupnost informací i sjejich srozumitelnost. Pro většinu dotázaných v 78 % jsou požadované informace dostupné dobře, horší je pak jejich srozumitelnost, kdy s informacemi se dobře orientuje jen osoba se zkušenostmi v této oblasti. Zbývající 4 % dotázaných si mezi sebe rozdělila možnosti, kdy jsou informace obtížně dostupné, ale srozumitelné a nebo informace nejsou ani dobře dostupné ani srozumitelné. Autor může potvrdit vlastní zkušeností, že na webových stránkách Agentury CzechInvest je informací k jednotlivým dotačním programům velmi hodně, aplikace se jeví sice jako přehledná, ale skutečně zahlť informacemi a vyhledávání konkrétního případu se stává časově náročnou záležitostí a může odrazovat. Vyhodnocení je provedeno v grafu 12.

Administrativní náročnost a hodnocení realizace projektů brownfields

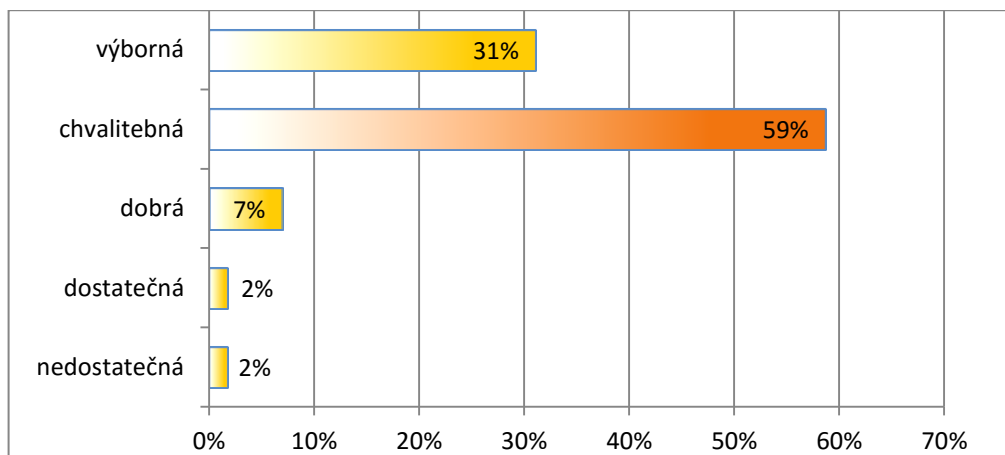
Graf 13 Využití poradenské firmy ke zpracování žádosti o dotaci-otázka 11



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

V souvislosti s výsledkem předchozí otázky, kdy naprostá většina označila dostupné informace jako hůře srozumitelné vyznívá i odpověď na otázku, zda využili poradenskou firmu ke zpracování žádosti o dotaci z 86 % kladně. Pouze 14 % zpracovávalo žádost o dotaci samo. Z této situace také těží mnoho společností a agentur, které se specializují na poradenství v oblasti grantové problematiky Evropské unie a jsou schopny zpracovat žádosti o dotaci i s přílohami a být nápomocny investorům při získání dotace. Odpovědi jsou vyhodnoceny v grafu 13.

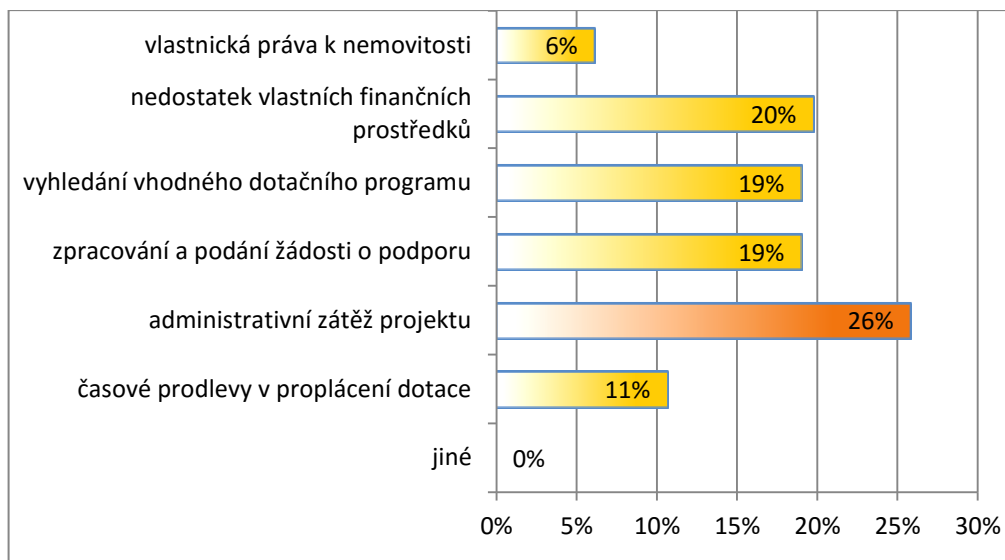
Graf 14 Hodnocení spolupráce a odborné úrovně úředníků při vyřizování žádosti o dotaci
-otázka 12



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Firmy, které si vyřizují žádost o dotaci, se nevyhnou jednání s úředníky, kteří by jim měli být nápomocni a odborně poradit, aby celá záležitost byla vyřízena kvalitně a co nejrychleji. Bohužel není tomu tak vždy. Firmy se setkávají na úřadech s ne příliš ochotnými úředníky, někdy i odborně nepřipravenými. Oslovení investoři se při vyřizování žádosti o dotaci v drtivé většině setkali s úředníky ochotnými i dobře odborně připravenými, jen velmi malá skupina byla s prací úředníků nespokojena. Odpovědi byly rozloženy v celé škále možností známkování. 31 % dotázaných hodnotilo úředníky výborně, 59 % chvalitebně, 7 % dobře a po 2 % byla spokojenost pouze dostatečná nebo zcela nedostatečná.

Graf 15 Nejproblematictější oblasti při realizaci projektu-otázka 13

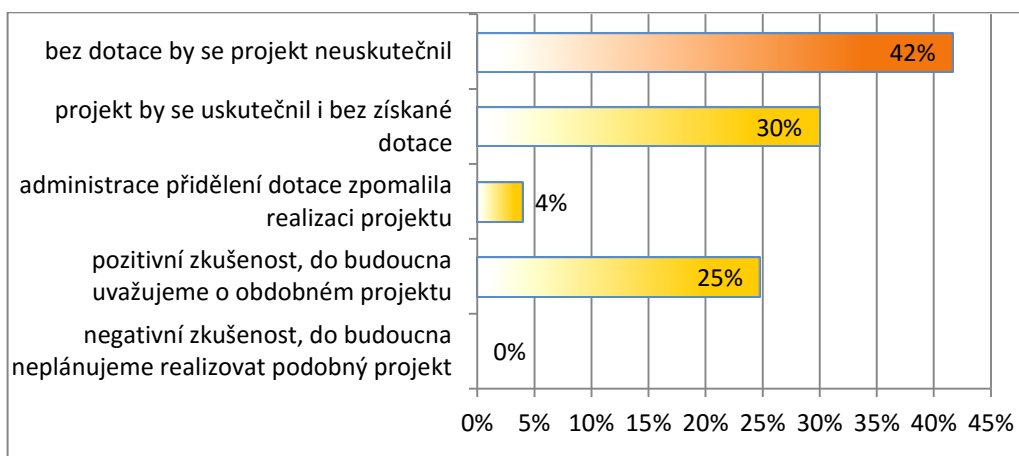


Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Problém při realizaci projektu, který investoři uvedli jako nejčastější, byla administrativní zátěž projektu pro žadatele dotace v 26 % odpovědí. Jde především o vyplnění registrační žádosti s přílohami, dokumentace ke stavbě, stavební povolení apod. Pokud je rozhodnuto dotaci poskytnout, musí příjemce dotace začít vést řadu dokumentů, účetnictví a po ukončení projektu musí zpracovat a podat žádost, aby mu byla dotace zpětně proplacena. Další problémy, které výrazně ovlivňují realizaci projektů je nedostatek finančních prostředků a s tím spojené i prodlení v proplácení dotace v 20% respondentů. Investoři si zajišťují financování projektu většinou úvěrem z banky, a tím se zadlužují, a tak jim vadila i časová prodleva v proplácení dotace v 11 % oslovených. Problém by mohlo pomoci vyřešit například možné průběžné proplácení dotace. Pro řadu investorů je překážkou zpracování a podání žádosti o dotaci 19 %, kterou řeší cestou poradenské firmy a najít vhodného dotačního programu označilo za problematické ve shodě také 19% z nich. Pouze 6 % muselo řešit vlastnická práva k nemovitosti.

Výhled do budoucna

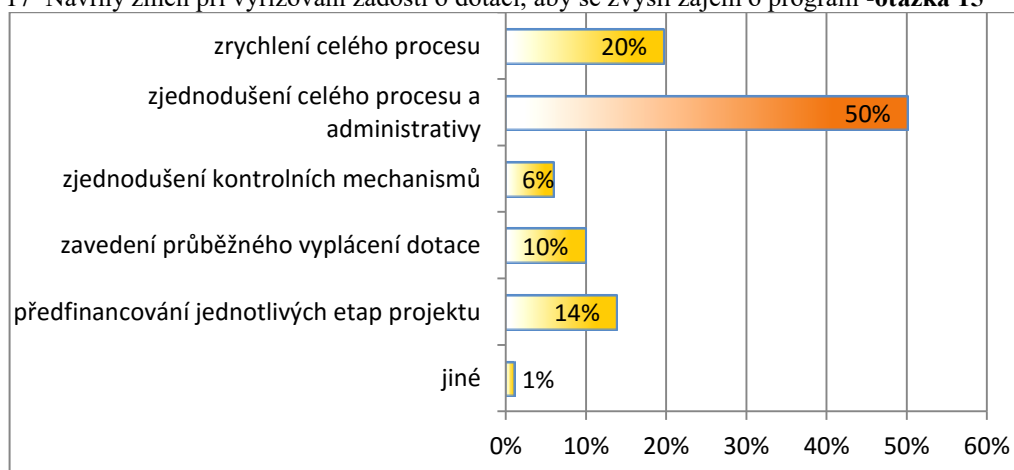
Graf 16 Celkové hodnocení realizace projektu-otázka 14



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

Většina investorů 42 % byla na dotaci závislá a bez ní by projekt neuskutečnila. Třetina z oslovených by však projekt realizovala i bez dotace. Ve 4 % přiznali zpomalení realizace projektu zaviněnou administrací přidělené dotace. Investoři z 25 % byly s realizací projektu zcela spokojeni, ani jeden neměl negativní zkušenost a nevěděl, že by v budoucnu neplánoval podobný projekt. Podpora brownfields je viděna pozitivně a pro investory jsou motivující. Odpovědi jsou vyhodnoceny v grafu 16.

Graf 17 Návrhy změn při vyřizování žádostí o dotaci, aby se zvýšil zájem o program -otázka 15



Zdroj: vlastní dotazníkové zpracování

V návrzích změn, které by mohly pomoci zvýšit zájem o dotaci, a tím i o regenerace brownfields, se dotázaní shodli v 50 % na zjednodušení celého procesu administrace a 20 % vadila zdlouhavost celého procesu. Zároveň se vyjádřili ve prospěch průběžného vyplácení dotace v 10 % oslovených a 14 % z nich radilo předfinancování jednotlivých etap projektu. Pouze jeden z dotázaných vyjádřil názor, že nejsou žádné změny třeba.

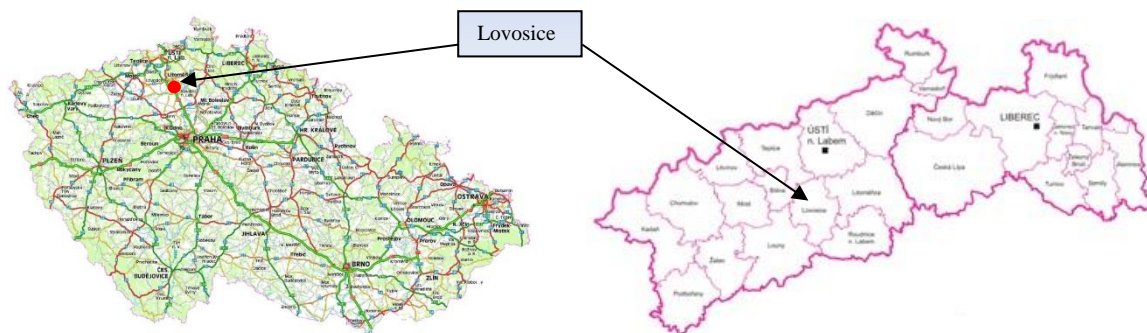
Shrnutí dotazníkového šetření

Výsledky dotazníkového šetření ukázaly, že investoři naráží při realizaci svého projektu s finanční podporou z veřejných prostředků z program Nemovitosti v rámci OPPI na řadu komplikací, zejména v oblasti administrativy, ve složitém zpracování žádosti o dotaci a v časových prodlevách při proplácení dotací. Proto si ve většině případech najímali ke zpracování žádostí o dotaci poradenskou firmu. Nejvíce si pro své projekty vybírali lokality v okrajových částech obcí a v menší míře v centru bez ekologických zátěží. Aby se zvýšil zájem o regenerace brownfields s možností využití dotačního programu, většina z oslovených se shodla na zjednodušení celého administrativního procesu, zvláště pak na jeho urychlení a na možnosti průběžného financování jednotlivých etap projektu. Stejně tak i vstřícnost a odborná připravenost úředníků byla hodnocena na dobré úrovni. Stejně tak, jako autor v kapitole 3.3.1. poukazoval na administrativní a časovou náročnost celého průběhu vyřizování dotace. Respondenti, obohaceni zkušeností vidí problémy stejně. I přes tyto překážky však hodnotí své projekty pozitivně a průběh dotazníkového šetření ukázal, že finanční podpora z veřejných prostředků je velkou možností, jak pomoci při regeneraci brownfields a tím pomáhat vracet je prospěšnému znovuužívání.

Následující část práce je případovou studií, která doplňuje řešenou problematiku o dva konkrétní příklady ve městě Lovosice. Jedním je příklad regenerace brownfields bývalého Cukrovaru a druhý je příkladem výstavby Logistického centra na zelené louce. Autor si město Lovosice vybral, neboť v jeho blízkosti bydlí, město dobře zná a zná i příběh uvedených příkladů.

4.3 Lovosice město

Obrázek 3 Orientační mapa ČR a Ústeckého kraje s vyznačením polohy Lovosic



Zdroj: vlatní zpracování, grafické znázornění do mapy, 26.6.2015, Dostupné z WWW:
<<http://www.obrazky.cz/?q=kraje+v+v%C4%8Desk%C3%A9+republice&sourceid=szn-HP>>

Město Lovosice leží na levém břehu řeky Labe v rovinatém kraji, 8 km jihozápadně od Litoměřic. Nachází se na rozloze 26 160 ha a má 8 730 obyvatel s průměrným věkem 42 let. Je obcí s rozšířenou působností v Ústeckém kraji, která zahrnuje 32 obcí, z toho tři mají statut města, jsou jimi Lovosice, Libochovice a Třebenice. Díky své poloze jsou Lovosice významným dopravním uzlem. Kromě nákladního říčního přístavu na Labi má město i kvalitní spojení s Prahou po dálnici D 8. Železnice byla do Lovosic přivedena již v roce 1850 a nyní městem prochází významný železniční koridor na trase Praha – Ústí nad Labem – Drážďany. Největšími zaměstnavateli ve městě jsou zástupci chemického a textilního průmyslu, společnost Glanzstoff-Bohemia s.r.o. zaměstnávající 455 lidí, Lovochemie a.s. se 643 zaměstnanci a výrobce elektroinstalačních zařízení TRCZ s.r.o. s 756 zaměstnanci. Nezaměstnanost ve městě dosahuje 10,7 % a je jednou z nejnižších v kraji.⁷²

Pro rozvoj města je důležitá průmyslová zóna, která zaujímá 50 ha s propojenou silniční, železniční a vnitrozemskou vodní dopravou. Jako v celé České republice, tak i ve městě Lovosice dochází k poklesu zemědělské půdy, za období 10 let činil úbytek 33,52 ha⁷³ z důvodu nové zástavby a především rozvoje dopravní infrastruktury.

⁷² MĚSTO LOVOSICE. *Strategický plán rozvoje města Lovosice. I. Analytická část. 2014-2020*, s. 15-16 [online]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný na WWW: <<http://www.meulovo.cz/strategicky-plan-rozvoje-mesta/ds-1140/p1=13062>>

⁷³ Tamtéž, s. 21

Následující snímek ukazuje město Lovosice v jeho hranicích s vyznačenou polohou popisovaného bývalého brownfields „Cukrovar“ a „Logistického centra“ postaveného na zelené louce.

Obrázek 4 Letecký snímek města Lovosice s vyznačením hranic města a polohy Cukrovaru a Logistického centra

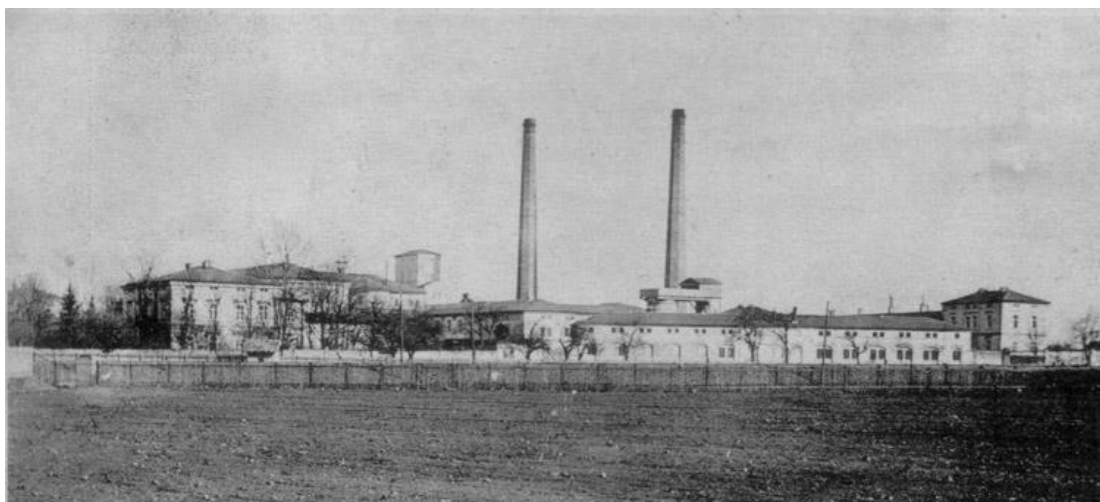


Zdroj: vlastní zpracování, grafické znázornění do mapy, 23.2.2015. Dostupný z WWW: <http://mapy.cz/screenshooter?attach=1&width=1368&height=659&p=1&url=http%3A%2F%2Fmapy.cz%2Fletecka%3F%3D14.0685108%26y%3D50.5114522%26z%3D14%26l%3D0>

4.3.1. Lovosice – cukrovar, příklad regenerace brownfields

Příkladem využití brownfields je regenerace bývalého cukrovaru v Lovosicích, jehož historie sahá až do roku 1858, kdy sloužil jako součást první rakouské továrny na cikorku. Za války zde byla vojenská posádka a sklad vína, likérů a střeliva. Od šedesátých let se cukrovar neustále rozvíjel, poslední stavební zásahy proběhly v padesátých letech ve znárodněném podniku. Výroba cukru byla v cukrovaru ukončena v roce 1998. Od této doby byl celý prostor prakticky bez údržby.

Obrázek 5 Cukrovar Lovosice – historické foto z roku 1899



Zdroj: Město Lovosice – archiv, 26.2.2015

Ačkoliv cukrovar v roce 2003 získalo město Lovosice a projekční kancelář připravila projekt regenerace budov, byly v roce 2006 budovy srovnány se zemí.

Akce „Regenerace cukrovaru Lovosice – etapa I“ představovala celý soubor stavebních prací složený z demolic stávajících budov, sanace kontaminované zeminy a úpravy pláně. Městu Lovosice byla v roce 2004 a v roce 2005 schválena systémová dotace na základě Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu na financování akce, vydaném Ministerstvem průmyslu a obchodu na regeneraci cukrovaru v Lovosicích – I. etapa v celkové výši 70 292 000,-Kč. Dle tohoto rozhodnutí se Město Lovosice zavázalo zregenerovat území bývalého cukrovaru na průmyslovou zónu, kde zahájily činnost malé a střední firmy.

Tabulka 8 Financování Regenerace Cukrovaru Lovosice

Projekt	Ministerstvo průmyslu a obchodu – Národní program na podporu rozvoje průmyslových zón
Financovaná akce	Regenerace cukrovaru Lovosice-etapa I
Zahájení projektu	11/2004
Ukončení projektu	11/2005
Vlastní zdroje	12 625 578,90 Kč
Celková dotace	70 291 785,00 Kč
Celkové výdaje	82 917 333,90 Kč
Výše podpory dle žádosti	84 %

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů Města Lovosice – archiv, 26.2.2015

Svou halu zde vybudovala firma FLEXFILL, s. r.o., která se zaměřuje na výrobu chemických prostředků zejména pro údržbu, úpravy a čištění vody a další výrobky spotřebitelské chemie. Důvodem, proč vybudovat tento závod zrovna v Lovosicích, jsou tradice průmyslu v regionu, vazby na dodavatele surovin, dostupnost kvalifikované pracovní síly a připravenost infrastruktury. Firma dosud vytvořila 102 pracovních míst.⁷⁴

Dále společnost KOS WIRE s.r.o., která jako vůbec první velký jihokorejský výrobní investor v České republice, a kterou do ČR pomohla přilákat investice korejské automobilky Hyundai v Nošovicích, zde rovněž vybudovala továrnu na výrobu drátů z nerezavějící oceli, s využitím především v automobilovém průmyslu. Rozhodnutí, umístit investici v České republice, ovlivnila snadná dostupnost zákazníků v západní Evropě a také spolupráce se stávajícími výrobci automobilů v Česku i na Slovensku. Společnost plánuje do budoucna z české pobočky udělat jeden ze svých hlavních závodů pro evropský trh. Firma dosud vytvořila 90 pracovních míst.⁷⁵

Část objektu bývalého cukrovaru je využít i jako sportovně zábavný komplex, který po rozsáhlé rekonstrukci vznikl z bývalé továrny na zpracování cukrové řepy. K dispozici je nejen restaurace v dobovém stylu s možností ubytování, ale i víceúčelové hřiště na tenis, volejbal, nohejbal, petaque a jiné. Dětské hřiště a parkování v areálu restaurace je samozřejmostí.

Obrázek 6 Cukrovar Lovosice před revitalizací - fotografie z roku 2006



Zdroj: Město Lovosice – archiv, 26.5.2015

Obrázek č. 7 :Restaurace „Cukrovar“ současnost



Zdroj: Město Lovosice – archiv, 26.2.2015

⁷⁴ FLEXFILL s.r.o..Portál společnosti. [on-line]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný na WWW: <<http://www.flexfill.cz/flexfill-sro>>

⁷⁵ CZECHINVEST. Průmyslová zóna Lovosice. Kos-Wire LTD.[on-line]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný naWWW:<<http://www.czechinvest.org/temer-tri-ctvrte-miliardy-korun-proinvestuje-spolecnost-kos-wire-ltd-v-lovosicich>>

4.3.2. Lovosice – logistické centrum, příklad výstavby na zelené louce

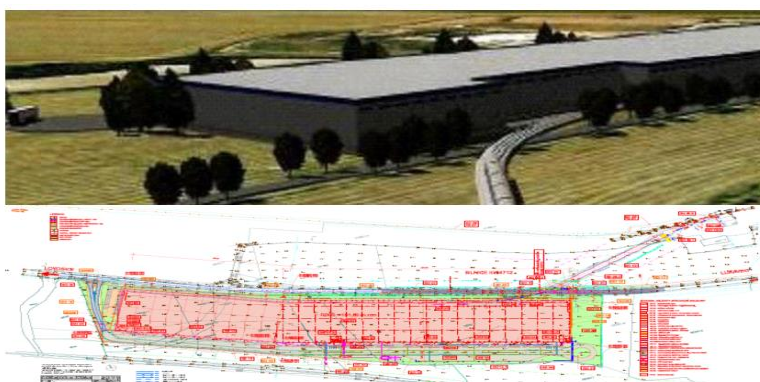
Logistické centrum Lovosice se nachází ve správním obvodu města Lovosice. Záměrem investora bylo vybudování skladovacího – logistického centra, založeného na kolejové dopravě, které má sloužit pro skladování a překládku nepotravinářských výrobků, průmyslového, technického a elektrotechnického zboží. Mezi související stavby patří výstavba areálových komunikací, části trati pro novou železniční vlečku, parkoviště, ozelené plochy, retenční nádrže, přírodní vodovodní a plynovodní řád a malá ČOV.

Obrázek 8 Logistické centrum Lovosice – „zelená louka“ před výstavbou



Zdroj: Letecký snímek Lovosic ze studie EES, 28.2.2015. Dostupný z WWW:
<http://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1VMSzQxNI9vem5hbWVuaURPQ18xLnBkZg/ULK416_oznameni.pdf>

Obrázek 9 Logistické centrum Lovosice – současnost



Zdroj: Logistické centrum Lovosice. 28.2.2015. Dostupný z WWW:
<<http://www.bohemiakombi.cz/files/Prezentace%20CDD%20Terminalworkshop%20Lovosice%2031.3.2010.pdf>>

Umístění záměru vycházelo z potřeby krátkého napojení na dálniční síť a železniční koridory. Součástí bylo i vybudování železniční vlečky, napojené na stávající seřadovací

kolejiště Českých drah. Vliv na umístění záměru měla jednak dostupnost pracovní síly, ale také snaha přispět k návratu nákladní přepravy ze silnice na železnici, a tím k pozitivnímu dopadu na životní prostředí.

Předkládaný záměr výstavby logistického centra byl poměrně náročný na zábor půdy a byl realizován v roce 2009. Zábor půdy a odnětí ze zemědělského půdního fondu se týkalo zejména pozemků v hlavní části budoucího logistického parku, včetně dalších doplňkových staveb, zejména obslužných komunikací a železniční vlečky.

Jednalo se o vynětí půdy o rozloze cca 8,8268 ha. Byly zde zařazeny bonitně nejcenější půdy, které bylo možné odejmout ze zemědělského půdního fondu jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.⁷⁶

Tabulka 9 Plocha areálu a plocha odnětí půdy ze ZPF – Logistické centrum Lovosice

Celková plocha areálu	118 810 m ²
Celková plocha zastavěná	59 405 m ²
Plochy skladu	42 678 m ²
Zpevněné plochy	16 727 m ²
Plocha pro vynětí ze ZPF	88 268 m ²

Zdroj: vlastní zpracování dle interní informace OŽPZ KÚ Ústecký kraj, 10.2.2015

Pro vyjmutí velké plochy orné půdy vysoké bonity vydal KÚ Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nikoliv předběžný souhlas, ale závazné stanovisko, ve kterém odsouhlasil trvalé vynětí 8,8268 ha a stanovil investorovi stavby podmínky a povinnosti k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Jako kompenzaci za negativní ovlivnění půdy a její zábor byla zpracovatelem dokumentace navržena kompenzační opatření, která spočívala ve výsadbě vhodných rostlinných společenstev podél vzniklých komunikací, a to zejména z důvodu posílení ekologické stability dané lokality. Realizace stavby má vliv na půdu, a to z hlediska záboru ZPF, tento vliv lze svým rozsahem považovat za významný.

⁷⁶ ENVIROMENTÁLNÍ A EKOLOGICKÉ SLUŽBY, s.r.o. *Oznámení záměru stavby-Logistické centrum Lovosice*. [on-line]. 2007 [cit. 2015-02-28]. Dostupný z WWW: http://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1VMSzOxNI9vem5hbWVuaURPQ18xLnBkZg/ULK416_oznameni.pdf

Zprovoznění logistické haly společně s využitím možnosti kontejnerového terminálu nabízí ČD Cargo, které uzavřelo s firmou Hyparkos smlouvu o pronájmu. Dopravci se však nikdy nepodařilo areál plně využívat a na jeho provozu prodělává. Jde asi o částku 60 milionů korun za rok. Jedním z uváděných důvodů je špatná koncepce areálu, což potvrzuje i fakt, že se nezaplnil ani poté, co Cargo část prostor nabídlo k bezplatnému pronájmu.⁷⁷

Logistické centrum Lovosice je nyní předmětem jednání s více zájemci o jeho koupi.

Dílčí zhodnocení:

Oba příklady byly velkým zásahem do života města Lovosice. V případě „Cukrovaru“ regenerace brownfields se jedná o úspěšný příklad, který pomohl zvýšit přitažlivost a hodnotu jedné z lokalit ve městě v podobě sportovně zábavného komplexu a restaurace. Druhý příklad se ve srovnání z předchozím hodnotí rozpačitě. Zábor úrodné půdy nebyl zanedbatelný a současná situace naznačuje, že se mohlo jednat o zábor zbytečný. Hlavní příčinu neúspěchu vidí odpovědní ve špatném odhadu investorů a chybné manažerské rozhodování. Pokud by mohl rozhodovat autor, s takovou stavbou by na zelené louce nesouhlasil, pokud tady ale stavba již stojí, bylo by lepší, aby stavba byla využívána a našla se nová řešení například i ze strany města, jinak by se ze stavby za pár let mohl stát další brownfields.

⁷⁷ EKONOMIKA. *Cargo chce sklad za miliardu jeho capacity přitom dosud nenaplnil.* [on-line]. 2014 [cit. 2015-02-16]. Dostupný na WWW: < http://ekonomika.idnes.cz/cd-cargo-chce-sklad-za-miliardu-de2-eko-doprava.aspx?c=A140924_2102030_eko-doprava_fih >

5 ZOBECNĚNÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ, NÁVRH A ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit 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 bylo 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 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 znatelně 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 zdlouhavý 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 poradenské firmy. 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 zdoluhavosti procesu přidělení dotace. V této souvislosti autor v práci zprehlednil 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.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

- DAMOHOŘSKÝ Milan a kolektiv. *Právo životního prostředí*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 641 s. ISBN 978-80-7179-498-1.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková-IFEC, 2007, 178 s. ISBN 80-903409-6-2.
- KADERÁBKOVÁ, 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.
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kolektiv. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 138 s. ISBN 80-7194-836-5.
- 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.
- PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*, 1.vydání,. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*, 1.vydání,. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 486 s. ISBN 978-80-210-7750-8.
- VYŠKOVSKÁ Monika, HORKÁ Lenka. *Regenerace brownfields jako příklad trvale udržitelného rozvoje regionů*. In Rajčák M., Kollárová D. *Trvalo udržatelný rozvoj regionů a podnikov pomocnou inovativních a zelených technologií*. Trnava:Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave, Sborník. 2012, 411 s. ISBN 978-808105-430-3.
- MAJEROVÁ, Věra, MAJER, Emerich. *Empirický výzkum v sociologii venkova a zemědělství Část II*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, Katedra humanitních věd, 1. Vyd., 3 dotisk. 2012, 275 s. ISBN 978-80-213-1698-0.

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. 200/1990 Sb. ze dne 17. května 1990, zákon České národní rady o přestupcích
- 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)
- Česko. Zákon č. 128/2000 Sb. ze dne 12. dubna 2000, o obcích (obecní zřízení)
- Česko. zákon č. 402/2010 Sb. ze dne 14.12.2010, kterým se mění zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- Česko. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitosti (katastrální zákon)
- Česko. Zákon č. 41/2015 Sb. ze dne 10. února 2015, kterým se mění zákon č. 224/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Vyhláška č. 13/1994 Sb. ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu
- Česko. Vyhláška č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011, o stanovení tříd ochrany
- Česko. Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitosti (katastrální vyhláška)

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>>
- CENIA, česká informační agentura životního prostředí. *Statistické ročenky životního prostředí ČR 2010 - 2013*. [on-line]. 2014 [cit.2015-02-10]. Dostupný WWW: <<http://www1.cenia.cz/www/publikace-cenia>>
- 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.brownfieldy.cz/>>
- CZECHINVEST. *Dluhové financování*. [on-line]. [cit.2014-09-30]. Dostupné z www: <<http://www.czechinvest.org/dluhove-financovani>>
- 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>>
- CZECHINVEST. *Program OPPI – výzva II.-prodloužení*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-08-31]. Dostupný na WWW: <<http://www.czechinvest.org/nemovitosti-vyzva-ii-prodlouzeni>>
- CZECHINVEST. *Žádost o přidělení dotace* [on-line]. 2015 [cit. 2015-08-31]. Dostupný na WWW: < <http://www.czechinvest.org/zadost-o-platbu-v-oppi>>
- 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. *Malý lexikon obcí ČR 2014* [on-line]. 2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný na WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>>
- 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>>
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Informace o katastru*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-01-31]. Dostupný na WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>>

- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*. [on-line]. 2005-2014 [cit. 2014-04-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>>
- EVROPSKÝ SOCIÁLNÍ FOND v ČR. Nařízení komise (ES) č. 1828/2006 ze dne 8.12.2006. [on-line]. 2014 [cit. 2014-09-01]. Dostupný z WWW: <http://www.esfcr.cz/file/6709_1_1/download/>
- EVROPSKÝ ÚČETNÍ DVŮR, *Zvláštní zpráva č.23/2012*. [on-line]. 2012. [cit.2015-01-10]. Dostupný z WWW: <http://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR12_23/SR12_23_CS.PDF>
- GREMLICA, Tomáš. *Obnova brownfields je pomalá*. [on-line] *EkoList*. 11.2.2005 [cit.2014-09-10]. ISSN 1802-9019. Dostupný z WWW: <<http://ekolist.cz/cz/publicistika/rozhovory/tomas-gremlica-obnova-brownfields-je-pomala>>.
- JACKSON, Jiřina, Bergatt a kolektiv. *Brownfields snadno a rychle*. Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., Praha, [on-line]. 2004 [cit.2014-30-09]. Dostupný z WWW: <<http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>>
- MATOUŠKOVÁ, Lenka. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí. Vojenské brownfields a jejich proměny od roku 1989*. [on-line]. 2015, č. 1, s. 80. [cit.2015- 03-20]. Dostupný z WWW: <http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/2015_Icele_cislo.pdf>
- MĚSTO LOVOSICE. *Strategický plán rozvoje města Lovosice. I. Analytická část. 2014-2020. 70 s.* [on-line]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný na WWW: <<http://www.meulovo.cz/strategicky-plan-rozvoje-mesta/ds-1140/p1=13062>>
- MINISTERSTVO FINANCÍ. *Výroční zprávy hospodaření*. [on-line].2014[cit. 2014-11-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/vyhledavani?q=v%C3%BDsledky+hospoda%C5%99en%C3%AD+2014>>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Závěrečná zpráva „Provedení a vyhodnocení dotazníkového šetření mezi malými a středními podniky“ z 3.6.2011*. [on-line]. 2011 [cit. 2014-11-26]. Dostupný na WWW: <<http://www.mpo-oppo.cz/odkazy/277-evaluace-a-jine-analyzy.html>>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *OPPI 2007-2013, příloha 18.11.2015* [on-line]. 2015 [cit.2015- 11-18]. Dostupný na WWW: <<http://download.mpo.cz/get/27518/61818/639581/priloha001.pdf>>

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Zemědělství 2014*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015. 132 s. ISBN 978-80-74349219-6. Dostupný také z WWW: <<http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/publikace-zemedelstvi/zemedelstvi-2014.html>>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. Tisková zpráva. *Poslanci odsouhlasili dvě klíčové novely zákona připravené MŽP*. [on-line]. 11.2.2015 [cit. 2015-04-30]. Dostupný na WWW: <http://www.mzp.cz/cz/news_150209_reakce_PSP>

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. Důvodová zpráva k hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb. [online]. 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=111434>>

RYDVALOVÁ, Petra, ŽIŽKA, Miroslav. Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. *Politická ekonomie*, [on-line]. 2006, č. 5, s 636. [cit.2014-09-10]. Dostupný z WWW: <<https://www.vse.cz/polek/abstrakt.php3?IDcl=576>>

STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Zpráva o hospodaření 2014*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-06-30]. Dostupný z WWW: <<https://www.sfzp.cz/sekce/152/vyrocnizpravy/>>

VLÁDA ČR. *Dokumenty vlády*. [on-line] [cit.2014-09-01] Dostupné z WWW: <[http://raceFotografiekvlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/0/1CFF6F4AF4B81F6FC12571B6006C36B7/\\$FILE/uv050831.1100.doc](http://raceFotografiekvlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/0/1CFF6F4AF4B81F6FC12571B6006C36B7/$FILE/uv050831.1100.doc)>

Další zdroje

CZECHINVEST. Průmyslová zóna Lovosice. Kos-Wire LTD. [on-line]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný na WWW: <<http://www.czechinvest.org/temer-tri-ctvrtemiliardy-korun-proinvestuje-spolecnost-kos-wire-ltd-v-lovosicich>>

EKONOMIKA. *Cargo chce sklad za miliardu jeho capacity přitom dosud nenaplnil*. [on-line]. 2014 [cit. 2015-02-16]. Dostupný na WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/cd-cargo-chce-sklad-za-miliardu-de2/-eko-doprava.aspx?c=A140924_2102030_eko-doprava_fih>

ENVIROMENTÁLNÍ A EKOLOGICKÉ SLUŽBY, s.r.o. *Oznámení záměru stavby-Logistické centrum Lovosice*. [on-line]. 2007 [cit. 2015-02-28]. Dostupný z WWW: <http://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1VMSzQxNI9vem5hbWVuaURPQ18xLnBkZg/ULK416_oznameni.pdf>

FLEXFILL s.r.o..Portál společnosti. [on-line]. 2015 [cit. 2015-09-16]. Dostupný na WWW: <<http://www.flexfill.cz/flexfill-sro>>

LOGISTICKÉ CENTRUM LOVOSICE. *Prezentace*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-02-28].

Dostupný z WWW:

<<http://www.bohemiakombi.cz/files/Prezentace%20CDD%20Terminalworkshop%20Lovosice%2031.3.2010.pdf>>

MAPY. *Letecký snímek Lovosic s vyznačením hranic města a polohy Cukrovaru a Logistického centra*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-02-23]. Dostupný z WWW:

<<http://mapy.cz/screenshoter?attach=1&width=1368&height=659&p=1&url=http%3A%2F%2Fmapy.cz%2Fletecka%3F%3D14.0685108%26y%3D50.5114522%26z%3D14%26l%3D0>>

OBRÁZKY *Mapa České republiky s vyznačením krajů*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-06-26].

Dostupný z WWW:

<<http://www.obrazky.cz/?q=kraje+v+%C4%8Desk%C3%A9+republice&sourceid=szn-HP>>

KÚ ÚSTÍ NAD LABEM. *OŽPZ*. Badatelská činnost autora. 10. února 2015

MĚSTO LOVOSICE. *Archiv*. Badatelská činnost autora. 26. února 2015

OBRÁZKY *Mapa České republiky s vyznačením krajů*. [on-line]. 2015 [cit. 2015-06-26].

Dostupný z WWW:

<<http://www.obrazky.cz/?q=kraje+v+%C4%8Desk%C3%A9+republice&sourceid=szn-HP>>

Seznam tabulek

Tabulka 1:	Rizika projektů výstavby na zelené louce a při regeneraci brownfields.....	15
Tabulka 2:	Úbytky zemědělské půdy v ČR, stav k 31.12. (2005 – 2014).....	27
Tabulka 3:	Změna orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a na ostatní plochy a jejich přírůstky, stav k 31.12. (2009 – 2014) (v ha).....	29
Tabulka 4:	Srovnání výše odvodů pro vybrané BPEJ (v Kč/m ²).....	40
Tabulka 5:	Brownfields dle původního využití (stav k 28.2.2014).....	46
Tabulka 6:	Příjmy z odvodů za odnětí ZPF a rozloha vyjímané půdy ze ZPF, (2005 – 2014).....	54
Tabulka 7:	Odvody za odnětí půdy ze ZPF, počet plátců a výměry odňaté Půdy v období 2010 – 2013.....	56
Tabulka 8:	Financování Regenerace Cukrovaru Lovosice.....	74
Tabulka 9:	Odnětí půdy ze ZPF – Logistické centrum Lovosice.....	77

Seznam grafů

Graf 1:	Stav půdy v ČR podle druhů v roce 2014 (% z celkové výměry 7 886 779 ha).....	25
Graf 2:	Vývoj rozlohy zemědělské a nezemědělské půdy ČR, stav k 31.12. (1989 - 2014).....	26
Graf 3:	Změna orné půdy na zastavěné plochy a nádvoří a na ostatní plochy v ČR (2009 – 2014).....	29
Graf 4:	Celkové finanční náklady projektů a podíl dotace – otázka 3.....	62
Graf 5:	Celková finanční náročnost projektů brownfields – doplnění otázky 3.....	62
Graf 6:	Účast podniků v projektech brownfields podle oboru podnikání – otázka 4.....	62
Graf 7:	Původní funkční využití brownfields – otázka 5.....	63
Graf 8:	Ekologická zátěž brownfields – otázka 6.....	64
Graf 9:	Poloha brownfields v obci – otázka 7.....	65
Graf 10:	Důvody využití brownfields pro realizaci projektu – otázka 8.....	65
Graf 11:	Zdroje informací o vhodné lokalitě brownfields – otázka 9.....	66
Graf 12:	Dostupnost a srozumitelnost informací o možnostech dotace na regeneraci brownfields – otázka 10.....	67
Graf 13:	Využití poradenské firmy ke zpracování žádosti o dotaci – otázka 11.....	68
Graf 14:	Hodnocení spolupráce a odborné úrovně úředníků při vyřizování žádosti o dotaci – otázka 12.....	75
Graf 15:	Nejproblematictější oblasti při realizaci projektu – otázka 13.....	69
Graf 16:	Celkové hodnocení realizace projektu – otázka 14.....	70
Graf 17:	Návrhy změn při vyřizování žádostí o dotaci, aby se zvýšil zájem o program – otázka 15.....	70

Seznam obrázků

Obrázek 1:	Schéma a administrace přidělované dotaceů.....	51
Obrázek 2:	Mapa ČR s vyznačením krajů a počtem respondentů zařazených do výzkumu.....	60

Obrázek 3:	Orientační mapa ČR a Ústeckého kraje s vyznačením polohy Lovosic.....	72
Obrázek 4:	Letecký snímek města Lovosic s vyznačením hranic města a polohy Cukrovaru a Logistického centra.....	73
Obrázek 5:	Cukrovar Lovosice – historické foto z roku 1899.....	74
Obrázek 6:	Cukrovar Lovosice před revitalizací – fotografie z roku 2006.....	75
Obrázek 7:	Restaurace „Cukrovar“ - současnost.....	75
Obrázek 8:	Logistické centrum Lovosice – „zelená louka“ před výstavbou.....	76
Obrázek 9:	Logistické centrum Lovosice - současnost.....	76

Seznam příloh

Příloha A:	Průvodní dopis k dotazníku a dotazník.....	45
Příloha B:	Vyhodnocení dotazníků v absolutních číslech.....	46
Příloha C:	Druhy pozemků v České republice – stav k 31.12. (1989 – 2014....	47

Seznam zkratk

BPEJ	: Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	: Česká republika
ČSÚ	: Český statistický úřad
ČÚZK	: Český úřad zeměměřičský a katastrální
MF	: Ministerstvo financí
OPPI	: Operační program podnikání a inovace
SFŽP	: Státní fond životního prostředí
ZPF	: Zemědělský půdní fond

Příloha A – Průvodní dopis k dotazníku a dotazník

PRŮVODNÍ DOPIS K DOTAZNÍKU:

Dobrý den,

jmenuji se Helena Drápalová, studuji na České zemědělské univerzitě v Praze a zpracovávám diplomovou práci, zabývající se ekonomickými hledisky výstavby na brownfields v ČR. V rámci práce zjišťuji, jaké mají podnikatelé zkušenosti s Operačním programem podnikání a inovace (OPPI) – Výzva Nemovitosti v období 2007-2013, který byl zaměřený také na podporu projektů regenerace brownfields. V databázi agentury CzechInvest je Vaše společnost uvedena jako příjemce podpory z tohoto programu. Dovoluji si Vás proto požádat o vyplnění přiloženého dotazníku, který se týká tématu. Vaše odpovědi budou zcela důvěrné a nebudou spojovány s Vaším jménem ani se jménem firmy. Výsledky dotazníkového šetření budou zpracovány statisticky a objeví se jen v hromadných číslech a grafech.

Získané informace využiji při navrhování nových přístupů k využití brownfields v regionech.

Pokud ve Vašem projektu brownfield nefiguroval, prosím o sdělení této informace.

Vyplněný dotazník, prosím, odešlete zpět na tento email (xxxxxxxxxxx) do (xxxxxxxx).

Předem děkuji za Váš čas, který tomuto dotazníku věnujete.

Helena Drápalová

DOTAZNÍK

Finanční podpora projektů brownfields z veřejných prostředků

Vámi zvolené odpovědi prosím označte křížkem

1. **Název projektu na regeneraci brownfields**
2. **Jak dlouho trvala příprava projektu ? (uved'te počet měsíců)**
3. **Kolik činily celkové finanční náklady na projekt ? (v Kč)**
4. **V jakém oboru vaše firma podniká ?**

- výroba
- zemědělství
- obchod
- služby
- instituce
- jiné, vypište:

5. Jaké bylo původní funkční využití brownfieldu ?

- průmysl
- zemědělství
- vojenské objekty
- bydlení
- železniční a dopravní objekty
- jiné, vypište

6. Byl brownfield zatížen ekologickou zátěží ?

- ano
- ne

7. Kde se brownfield v obci nacházel ?

- v centru obce
- v okrajovém území obce
- mimo území obce

8. Jaké byly důvody k využití brownfieldu pro projekt ? (lze vybrat více možností)

- vhodná lokalita
- možnost přidělení dotace
- veřejný zájem obce
- jiné, vypište
- likvidace ekologické zátěže
- odstranění negativních sociálních dopadů
- zlepšení ekonomické situace v obci
- dostavba technické infrastruktury v obci

9. Z jakých zdrojů jste čerpali informace o brownfields ?

- z databáze brownfields (Národní databáze brownfieldů CzechInvest)
- z vlastní znalosti místa
- z nabídky obce
- z jiného zdroje, vypište

10. Jak hodnotíte dostupnost a srozumitelnost informací o možnostech dotace na regeneraci brownfields ?

- informace dobře dostupné, srozumitelné
- informace dobře dostupné, srozumitelné pouze odborníkům
- informace obtížně dostupné, ale srozumitelné
- informace obtížně dostupné a srozumitelné pouze odborníkům

11. Využili jste pro zpracování žádosti o dotaci poradenskou firmu ?

- ano
- ne

12. Jak hodnotíte spolupráci a odbornou úroveň úředníků při vyřizování vaší žádosti o dotaci ?

- výborná
- chvalitebná
- dobrá
- dostatečná
- nedostatečná

13. Jakou oblast hodnotíte jako nejproblematičtější při realizaci vašeho projektu ?

(lze vybrat více možností)

- vlastnická práva k nemovitosti
- nedostatek vlastních finančních prostředků
- vyhledání vhodného dotačního programu
- zpracování a podání žádosti o podporu
- administrativní zátěž projektu
- časové prodlevy v proplácení dotace
- jiné, vypište:

14. Jak celkově hodnotíte realizaci vašeho projektu ? (lze vybrat více možností)

- bez dotace by se projekt neuskutečnil
- projekt by se uskutečnil i bez získané dotace
- administrace přidělení dotace zpomalila realizaci projektu
- pozitivní zkušenost, do budoucna uvažujeme o obdobném projektu
- negativní zkušenost, do budoucna neplánujeme realizovat podobný projekt

15. K jakým změnám by podle vás mělo dojít při vyřizování žádosti o dotaci, aby se zvýšil zájem o program ? (lze vybrat více možností)

- zrychlení celého procesu
- zjednodušení celého procesu a administrativy
- zjednodušení kontrolních mechanismů
- zavedení průběžného vyplácení dotace
- předfinancování jednotlivých etap projektu
- jiné, vypište:

Příloha B – Vyhodnocení dotazníků v absolutních četnostech

Otázky		Respondenti															Σ
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
O4	A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
	B														1		1
	C						1									1	2
	D		1								1					1	3
	E																0
	F																0
O5	A	1	1	1	1			1	1	1							7
	B						1				1	1		1	1	1	6
	C					1							1				2
	D																0
	E																0
	F																0
O6	A															1	1
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		14
O7	A		1						1		1						3
	B	1		1	1	1	1	1		1		1	1	1	1	1	12
	C																0
O8	A	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		1	1	13
	B	1			1				1	1	1	1	1		1	1	9
	C																0
	C1																0
	C2																0
	C3											1					1
	C4																0
	D							1						1			2
O9	A											1					1
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	C										1						1
	D																0
O10	A	1	1				1					1			1		5
	B			1	1	1		1	1	1	1		1	1		1	10
	C																0
	D																0
O11	A	1	1	1	1	1		1	1	1	1		1	1		1	12
	B						1						1			1	3
O12	A					1	1						1				3
	B	1		1	1			1	1	1	1	1		1	1	1	11
	C		1														1
	D																0
	E																0
O13	A										1		1	1			3
	B						1	1		1			1	1			5
	C	1		1	1	1	1			1	1						7
	D		1	1		1					1				1		5
	E	1	1		1			1	1	1		1		1	1	1	9
	F		1				1				1						3
	G																0
O14	A		1				1	1	1	1	1		1	1		1	9
	B	1		1	1	1						1			1		6
	C		1														1
	D			1	1	1	1	1	1	1				1		1	9
	E																0
O15	A				1		1	1		1	1			1			6
	B	1	1		1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
	C													1	1		2
	D		1														1
	E			1		1	1				1						4
	F																0

Otázky	Respondenti															Σ
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
O4	A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
	B						1								1	2
	C															0
	D															0
	E															0
	F															0
O5	A		1	1	1	1	1	1	1	1	1		1		1	11
	B	1					1							1		3
	C											1				1
	D															0
	E															0
	F															0
O6	A															0
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
O7	A					1	1							1		3
	B	1	1		1	1		1	1	1	1	1	1		1	11
	C			1												1
O8	A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	B	1		1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	13
	C									1						1
	C1															0
	C2							1								1
	C3									1						1
	C4															0
D															0	
O9	A				1								1			2
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	C									1		1				2
	D									1				1		2
O10	A						1	1								2
	B	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		1	12
	C													1		1
	D															0
O11	A	1	1	1	1	1			1	1	1	1	1	1	1	13
	B						1	1								2
O12	A									1			1			2
	B	1	1	1	1	1	1		1	1		1			1	11
	C							1						1		2
	D															0
	E															0
O13	A				1		1	1			1		1		1	6
	B										1				1	6
	C		1	1				1		1	1				1	6
	D	1	1				1		1	1			1	1		7
	E			1	1	1		1	1	1				1	1	8
	F	1					1					1		1	1	5
	G															0
O14	A	1			1	1					1	1			1	6
	B		1	1			1	1	1	1			1			8
	C													1		1
	D		1	1	1	1			1							5
	E															0
O15	A	1		1	1		1	1				1		1		7
	B	1		1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	13
	C	1														1
	D	1									1	1			1	4
	E	1	1				1		1							4
	F															0

Otázky		Respondenti															Σ
		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
O4	A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	14
	B													1			1
	C																0
	D																0
	E																0
	F																0
O5	A	1		1		1		1		1	1		1		1	1	9
	B				1		1					1		1			4
	C		1														1
	D																0
	E								1								1
	F																0
O6	A	1															1
	B		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
O7	A				1				1								2
	B	1	1	1		1	1	1		1	1	1	1	1		1	12
	C														1		1
O8	A		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
	B		1	1	1	1	1	1			1			1		1	9
	C							1									1
	C1																0
	C2																0
	C3	1	1														2
	C4																0
	D																0
O9	A	1	1						1							1	4
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		14
	C																0
	D																0
O10	A	1										1				1	3
	B		1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1		12
	C																0
	D																0
O11	A		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		13
	B	1														1	2
O12	A	1	1					1			1	1	1		1		7
	B			1	1	1	1		1					1		1	7
	C									1							1
	D																0
	E																0
O13	A		1							1					1	1	4
	B	1	1		1	1		1			1	1			1		8
	C		1	1		1		1		1	1		1	1			8
	D		1	1	1	1	1		1	1	1	1					8
	E			1		1	1	1		1			1			1	7
	F				1				1								2
	G																0
O14	A	1	1	1	1	1		1	1	1	1			1		1	11
	B						1					1			1		3
	C																0
	D			1									1	1			3
	E																0
O15	A			1	1				1	1	1		1				6
	B		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	13
	C									1						1	2
	D	1								1	1						3
	E		1		1	1				1							4
	F														1		1

Otázky	Respondenti														Σ	Souhm 1 až 58
	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58			
O4	A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13	54
	B														0	4
	C														0	2
	D														0	3
	E														0	0
	F														0	0
O5	A		1	1		1		1			1	1		1	7	34
	B	1			1		1			1			1		5	18
	C														0	4
	D														0	0
	E								1						1	2
	F														0	0
O6	A													1	1	3
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		12	55
O7	A									1					1	9
	B	1	1	1		1	1	1	1		1	1	1	1	11	46
	C				1										1	3
O8	A	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	12	54
	B	1	1		1	1	1	1	1	1	1		1	1	11	42
	C														0	2
	C1														0	0
	C2														0	1
	C3														0	4
	C4														0	0
	D														0	2
O9	A							1							1	8
	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		12	56
	C												1		1	4
	D														0	2
O10	A			1											0	11
	B	1	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	11	45
	C														0	1
	D				1										1	1
O11	A	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12	50
	B			1											1	8
O12	A		1	1		1		1	1				1		6	18
	B	1					1			1	1			1	5	34
	C														0	4
	D										1				1	1
	E				1										1	1
O13	A							1							1	8
	B			1		1	1	1	1				1		7	26
	C		1				1	1					1		4	25
	D	1				1		1		1	1				5	25
	E	1	1		1		1		1		1	1	1	1	9	34
	F				1		1			1		1			4	14
	G														0	0
O14	A			1			1	1		1			1	1	6	32
	B	1	1			1			1		1	1			6	23
	C				1										1	3
	D	1							1						2	19
	E														0	0
O15	A									1					1	20
	B	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12	51
	C													1	1	6
	D			1			1								2	10
	E							1		1					2	14
	F														0	1

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha C – Druhy pozemků v České republice – stav k 31.12. (1989 – 2014)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Celková výměra v ha	7 886 360	7 886 374	7 886 365	7 886 417	7 886 433	7 886 651	7 886 621	7 886 687	7 886 569	7 885 968	7 886 410	7 886 525
v tom:												
zemědělská půda	4 296 325	4 287 487	4 284 459	4 283 010	4 282 142	4 280 954	4 279 823	4 279 391	4 279 714	4 284 302	4 282 446	4 279 876
v % z výměry celkem	54,5	54,4	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3
omá půda	3 232 229	3 219 030	3 184 551	3 175 204	3 173 406	3 158 165	3 142 642	3 098 187	3 090 610	3 100 566	3 095 960	3 082 383
v % z výměry celkem	41,0	40,8	40,4	40,3	40,2	40,0	39,8	39,3	39,2	39,3	39,3	39,1
zahrady	157 450	157 747	157 949	158 015	158 203	158 443	158 698	158 891	159 316	160 165	160 329	160 609
v % z výměry celkem	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
ovocné sady	51 083	51 079	50 690	50 409	50 390	50 282	50 091	49 948	49 649	49 405	49 196	49 008
v % z výměry celkem	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
chmelnice	-	-	-	-	11 415	11 415	11 425	11 394	11 366	11 328	11 268	11 232
v % z výměry celkem	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
vínice	-	-	-	-	15 678	15 674	15 632	15 629	15 504	15 507	15 494	15 574
v % z výměry celkem	-	-	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
trvalé travní porosty	828 309	832 495	864 079	872 269	873 050	886 954	901 333	945 343	953 269	947 332	950 199	961 070
v % z výměry celkem	10,5	10,6	11,0	11,1	11,1	11,2	11,4	12,0	12,1	12,0	12,0	12,2
nezemědělská půda	3 590 035	3 598 887	3 601 906	3 603 407	3 604 291	3 605 697	3 606 799	3 607 295	3 606 854	3 601 685	3 603 964	3 606 649
v % z výměry celkem	45,5	45,6	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7	45,7
lesní pozemky	2 628 993	2 629 483	2 629 295	2 629 075	2 628 628	2 629 502	2 630 129	2 630 993	2 631 803	2 633 819	2 634 470	2 637 289
v % z výměry celkem	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,4	33,4	33,4	33,4	33,4
vodní plochy	156 063	157 541	158 076	158 106	158 286	158 628	159 111	159 339	159 391	158 969	159 213	159 349
v % z výměry celkem	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
zastavěné plochy a nádvoří	125 307	126 073	126 636	127 409	128 136	128 912	129 294	129 513	129 620	130 102	130 281	130 522
v % z výměry celkem	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
ostatní plochy	679 672	685 790	687 899	688 817	689 241	688 655	688 265	687 450	686 040	678 795	680 000	679 489
v % z výměry celkem	8,6	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,6	8,6	8,6

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
7 886 494	7 886 755	7 886 680	7 886 838	7 886 710	7 886 702	7 886 668	7 886 519	7 886 492	7 886 537	7 886 598	7 886 619	7 886 707	7 886 779
4 277 435	4 272 801	4 269 218	4 264 573	4 259 481	4 254 406	4 249 179	4 244 086	4 238 975	4 233 501	4 229 167	4 224 389	4 219 867	4 215 621
54,2	54,2	54,1	54,1	54,0	53,9	53,9	53,8	53,7	53,7	53,6	53,6	53,5	53,5
3 075 178	3 068 239	3 062 009	3 054 654	3 047 250	3 039 669	3 032 448	3 025 598	3 016 858	3 008 090	3 000 390	2 993 236	2 985 792	2 978 989
39,0	38,9	38,8	38,7	38,6	38,5	38,5	38,4	38,3	38,1	38,0	38,0	37,9	37,8
160 710	160 910	161 186	161 548	161 811	162 035	162 322	162 643	162 877	163 010	163 152	163 320	163 476	163 601
2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
48 803	48 373	47 593	47 300	46 992	46 726	46 538	46 232	46 511	46 556	46 390	46 393	46 172	45 920
0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
11 236	11 105	11 063	11 045	10 967	10 844	10 787	10 763	10 661	10 552	10 454	10 355	10 312	10 276
0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
15 626	15 902	16 740	18 278	18 671	18 907	19 116	19 131	19 292	19 434	19 489	19 562	19 652	19 611
0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
965 882	968 272	970 627	971 748	973 791	976 225	977 989	979 719	982 776	985 859	989 293	991 523	994 461	997 225
12,2	12,3	12,3	12,3	12,3	12,4	12,4	12,4	12,5	12,5	12,5	12,6	12,6	12,6
3 609 059	3 613 954	3 617 461	3 622 265	3 627 229	3 632 296	3 637 488	3 642 433	3 647 517	3 653 037	3 657 431	3 662 230	3 666 840	3 671 158
45,8	45,8	45,9	45,9	46,0	46,1	46,1	46,2	46,3	46,3	46,4	46,4	46,5	46,5
2 638 917	2 643 058	2 644 168	2 645 737	2 647 417	2 649 149	2 651 210	2 653 035	2 655 212	2 657 376	2 659 837	2 661 889	2 663 731	2 666 376
33,5	33,5	33,5	33,5	33,6	33,6	33,6	33,6	33,7	33,7	33,7	33,8	33,8	33,8
159 549	159 897	160 149	160 501	160 937	161 420	162 123	162 501	162 787	163 144	163 421	163 965	164 377	164 835
2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
130 666	130 587	130 610	130 307	130 077	130 195	130 573	130 933	131 127	131 366	131 691	131 800	132 090	132 192
1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
679 927	680 412	682 535	685 720	688 799	691 533	693 582	695 963	698 391	701 151	702 482	704 577	706 642	707 755
8,6	8,6	8,7	8,7	8,7	8,8	8,8	8,8	8,9	8,9	8,9	8,9	9,0	9,0

Zdroj: Český statistický úřad. Tab. 02.02. Pozemky podle druhů - stav k 31.12. (1989-2014). Dostupné: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech>, 20.8.2015, upraveno zpracovatelem

