

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy

Činnost Jednotky regenerace brownfields v Jihomoravském kraji

Brno
30. 6. 2009

I. Role regionálních samospráv

Velký význam aktivní účasti regionální samosprávy v oblasti regenerace brownfieldů a akutní potřeba jejího co nejvčasnějšího zahájení již byly zmíněny již v řadě předešlých studií a byly rovněž konstatovány na odborných seminářích pořádaných Regionální rozvojovou agenturou jižní Moravy (RRAJM) v letech 2005-2009. Aktivity jednotlivých Krajských úřadů v ČR v oblasti podpory regenerace brownfieldů probíhaly doposud spíše tematicky rozptýleně a nepřehledně. První sjednocující akcí se pro všechny kraje ČR staly až Vyhledávací studie organizované CzechInvestem.

Vstupní evidence je skutečně důležitým a nepominutelným východiskem koncepčního přístupu, ale je třeba zmínit často opakovaný fakt, že pouhý výčet, bez následného přiřazení ke konkrétním záměrům např. formou kategorizace a selekce, má pro reálná řešení poměrně omezený význam. Pokud je tedy v Jihomoravském kraji zájem na co nejefektivnějším využití nabytých poznatků (Vyhledávací studie, její aktualizace a další formy evidence BF), měl by sám (za spolupráce s dotčenými institucemi) iniciovat proces, který umožní projev získaných dat a realizaci konkrétních záměrů (v optimálním případě navazujících na již schválené strategické materiály, příp. odpovídající programové dokumenty regionální rozvojové politiky EU). Tyto aktivity již byly nastartovány v souvislosti se zahájením činnosti JRB (03/2008) a přípravou expertní pracovní skupiny (06/2009).

Důležitým krokem navazujícím na evidenci BF a následnou analytickou část by mělo být zajištění předprojektové přípravy vybraných lokalit. Přičemž časová urgence zahájení této přípravy je zcela zřejmá, především vzhledem k obecně vysoké časové náročnosti realizace projektů regenerace BF a vzhledem k omezenému časovému rámci financování ze SF EU¹.

S jistotou lze tvrdit, že množství existujících BF v JMK výrazně převyšuje potenciálně disponibilní finanční prostředky potřebné k jejich regeneraci. **Pro koncepční přístup k řešení BF je tedy nutno určit priority JMK v této oblasti.** Přiměřeným řešením by pro JMK mohlo být v první fázi získání profilu regionálních BF metodicky objektivnějším postupem (např. analýzou vyčerpávající evidence brownfieldů v několika vybraných územích obcí s rozšířenou působností)². V takto stanoveném profilu potom analyzovat strukturální problémy a z této analýzy následně odvodit priority JMK v oblasti regenerace brownfieldů. Tyto priority následně promítnout do strategických materiálů regenerace BF.

Pokud jde o obecnou institucionalizaci podpory regenerace BF na regionální úrovni, tak závěry studie „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project - 2004“ deklarují potřebu vytvoření sítě regionálních jednotek regenerace brownfieldů. NSRB schválená v červnu 2008 tento fakt potvrzuje.

Je tedy možné poněkud tradičně vyčkávat na obecné pokyny k vytváření specializovaných institucí - regionálních jednotek regenerace BF. Avšak jako mnohem efektivnější se jeví, aby JMK aktivně

1 září 2009

2 vhodným příkladem je Středočeský kraj

vstoupil do přípravy NSRB s vlastními představami o své roli a jejím institucionálním zabezpečení, včetně potřebných výkonných kapacit (viz zápisy z jednání 5. 6. a 26. 6. 2009).

Druhý přístup prokazatelně daleko více odpovídá předpokládané roli regionální samosprávy, která by měla vycházet ze znalosti fungování místních složitých mechanismů regionálního rozvoje v projektech regenerace brownfieldů, které většinou leží mimo rozlišovací schopnost centrálních institucí.

II. Východiska podpory regenerace BF v JMK

Pro formulaci fungování a nastavení aktivit subjektu, který se bude koncepčně zabývat podporou regenerace starých nevyužívaných areálů a objektů v Jihomoravském kraji, tj. jednotky regenerace brownfieldů (JRB), bude využito materiálu, který pro Jihomoravský kraj zpracovala Regionální rozvojová agentura jižní Moravy v roce 2008. Zde byla popsána oprávněnost založení podobné instituce v JMK, návrh procesu institucionalizace a návrh vhodných činností, kterými by se měla JRB zabývat. Řadu z nich v JMK již vykonává RRAJM a tyto činnosti by měly být postupně harmonizovány s aktivitami budoucí JRB.

Hlavními podpůrnými argumenty pro institucionálně vedenou podporu revitalizačních projektů na úrovni JMK (ČR) je možné nalézt v následujících strategických a koncepčních dokumentech:

přímo

Czech Brownfields Regeneration Strategy, Parsons and Brinckerhoff, Praha 2004

Národní strategie regenerace brownfieldů, CzechInvest, Praha 2008

nepřímo

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), Parlament ČR, Praha 2006

Státní politika životního prostředí ČR, MŽP, Praha 2004

Politika územního rozvoje České republiky 2008, MMR, Praha 2009

Strategie rozvoje Jihomoravského kraje, GaREP a VUT Brno, Brno 2006

Program rozvoje Jihomoravského kraje, GaREP, Brno 2006

Strategie pro Brno, Brno 2007

III. Současné zaměření činností v oblasti podpory regenerace BF v JMK (RRAJM)

1. Transfer informací mezi koncovými uživateli a institucemi, které se zabývají zprostředkováním veřejných finančních prostředků na projekty regenerace BF

Činnost je prováděna v souvislosti s potřebou průběžně monitorovat aktuální dění v čerpání finančních prostředků z operačních programů SF EU v období 2007-2013. Rovněž jsou evidovány

informace o možnosti čerpání finančních prostředků z národních zdrojů a zdrojů mimo SF EU. Tyto informace jsou poskytovány klíčovým koncovým subjektům - žadatelům.

- 1a. komunikace s dotčenými ministerstvy a implementačními agenturami (řídícími orgány), které se zabývají správou příslušných operačních programů,
- 1b. průběžná evidence stavu čerpání finančních prostředků ze SF EU relevantních k problematice BF,
- 1c. monitoring již realizovaných „konkurenčních“ BF projektů s využitím SF EU,
- 1d. vyhledávání vhodných národních dotačních zdrojů a zdrojů mimo operační programy financované SF EU,
- 1e. zajištění informací o nemovitostním trhu v JMK,
- 1f. podpora distribuce informací klíčovým uživatelům – žadatelům.

2. Spolupráce při řešení konkrétních projektů regenerace BF

Rozšířením objemu činností na aktivity směřující k přípravě žádostí konkrétních projektů regenerace BF s využitím operačních programů je logicky prováděna v návaznosti předchozí výčet aktivit. Žadatelům (prioritně veřejná správa) je umožněno konzultovat záměr, následně je připraven rozbor vhodných finančních zdrojů a seznam kroků, které je třeba v předrealizační fázi provést. Spolupráce může být dále rozšířena na přípravu projektové žádosti až po její odevzdání příslušnému řídicímu orgánu.

- 2a. konzultace projektových záměrů žadatelům a majitelům BF v regionu,
- 2b. návrh vhodného financování - dotačního titulu,
- 2c. návrh vhodného postupu v předrealizační fázi,
- 2d. konzultace k přípravě nezbytné projektové a technické dokumentace³,
- 2e. příprava žádosti o dotaci a finančních analýz včetně provádění průběžných konzultací.

Vhodné projekty ke konzultaci (realizaci) jsou vybírány ze stávajících evidencí a předprojektových příprav. Doposud však nebyla stanovena a orgány JMK odsouhlasena pevná výběrová kritéria, kterými by mohly být v procesu selekce BF soubory kompletně podrobeny. Mnohem častěji tak potenciální žadatelé sami vyhledávají konzultace pro své projektové záměry, např. na základě osobních doporučení.

Pro spolupráci na přípravě projektových žádostí do relevantních operačních programů ze SF EU je nutné vymezit kapacity JRB pro tuto činnost, aby nedošlo k jejímu „zahlcení“.

3. Teoretická osvěta v oblasti regenerace BF

Jedna z primárních činností v podpoře regenerace BF, která je spojena s přenosem teoretických, ale i empiricky nabytých poznatků o problematice BF. Vhodnými zdroji jsou praktické příklady realizace BF

³ stavební a architektonické návrhy a posouzení, hydrogeologické průzkumy, odhady případných EZ, pasporty budov a ploch, zjištění stávající technické infrastruktury, návrhů dopravní a technické infrastruktury, odhad nákladů, analýzy, marketingové studie spádové oblasti, památková péče

na území ČR, stejně tak jako četně teoretické rámce a ukázky zahraničních revitalizačních projektů⁴. Přiměřená a vhodně cílená propagace je jedním ze základních nástrojů, které je možné v procesu regenerace BF uplatnit. Je zaměřena zejména na subjekty z veřejného sektoru a vzhledem k řadě vhodných příkladů realizovaných z privátních prostředků také subjekty podnikatelské.

- 3a. příprava iniciačních studií – koncepční studie pro rozvoj BF na území JMK,
- 3b. příprava publikace o sdílení zkušeností s realizací regeneračních projektů formou „case-studies“ z JMK i jiných regionů ČR,
- 3c. podporou popularizačních materiálů podávajících obecné vstupní informace o BF problematice a možných formách revitalizačních projektů,
- 3d. tvorba informačního webu o problematice BF,
- 3e. aktivní účast při propagaci problematiky BF na seminářích a workshopech v JMK a v ČR (i mimo ČR)
- 3f. administrace a realizace projektů, které umožňují setkávání a vzájemnou výměnu informací mezi dotčenými subjekty v procesu regenerace BF.

4. Realizace tematicky zaměřených konferencí

Realizace seminářů s tematikou BF je jedním z důležitých prostředků šíření informace o aktuálním dění v problematice. Z výsledků šetření v rámci již realizovaných akcí 2005-2009 (zpětnovazební dotazník) je zřejmé, že tento způsob komunikace je mezi žadateli vítán a to s minimální pravidelnou jednorozhodnou frekvencí. Účelem těchto konferencí je však nejen samotné sdělení, ale zejména sdílení informací, expertních rad a zkušeností s realizací konkrétních projektů. Náplň je přizpůsobována aktuálním požadavkům všech oslovených cílových skupin. V současnosti se jejich zájem zcela logicky koncentruje na informace o možnostech čerpání finančních prostředků ze SF EU.

- 4a. realizace konference za účasti majitelů BF a zástupců institucí dotčených problematikou BF a čerpání dotací SF EU (ministerstva, implementační instituce), veřejná správa, developerské spol. aj.

5. Propagace regenerace BF

Vhodně vedená propagace revitalizačních projektů je jednou z klíčových činností v procesu regenerace brownfieldů. Úlohou JRB je především správa regionálních databází BF a tvorba regionálních propagačních materiálů formou pasportů lokalit a katalogů.

- 5a. tvorba pravidelně aktualizovaného propagačního webu s nabídkou lokalit BF,
- 5b. příprava tištěných materiálů o investičních příležitostech BF v regionu.

6. Výběr lokalit s potenciálem dalšího rozvoje

Výběr BF lokalit, kterým by měla být věnována zvláštní pozornost, je vždy nutně spojen s nastavením vhodné metodiky a selekčních (preferenčních) kritérií. Charakter vybraných projektů může být různý

⁴ které jsou více či méně aplikovatelné v ČR s ohledem na její ekonomické, politické a sociální prostředí.

stejně tak jako vlastní cíle výběru. Obecně by se mělo jednat o BF lokality, jejichž majitelé mají ucelenou představu o svých budoucích záměrech, a jejich revitalizace zároveň bude mít pozitivní vliv na rozvoj území alespoň v mikroregionálním měřítku. Rovněž by se mělo jednat o projekty v některé z pokročilejších fází přípravy, jejichž realizace navíc bude moci být financována prostřednictvím některého z dotačních titulů. Pro potřeby vlastní kritériální selekce bude třeba mít k dispozici aktualizovaný soubor BF lokalit s vypracovanými informacemi z klíčových problémových okruhů (lokalizace, vlastnictví, dostupnost, infrastruktura, ekol. zátěže aj.). Vzhledem k veřejnému charakteru nové instituce by i charakter vybíraných BF měl být ryze veřejný, tzn. BF v majetku státu, kraje, obcí a jimi zřizovaných institucí.

Očekávaným a s ohledem na finanční náročnost revitalizačních projektů (míru spolufinancování z krajských finančních prostředků) pochopitelným výběrovým kritériem budou zřejmě také místní politické preference. Případná finanční a nefinanční intervence je však nezbytným předpokladem pro start předprojektové přípravy vybraných veřejných projektů, jejíž koordinace včetně kritériálního výběru lokalit by za asistence JMK měly být stěžejními aktivitami JRB.

6a. návrh vhodné kategorizace a specifikace metodiky výběru lokalit pro další rozvoj,

6b. provedení vlastního výběru lokalit a kontrola oprávněnosti s ohledem na aktuální podobu čerpání dotačních titulů SF EU⁵.

7. Spolupráce na přípravě koncepčních dokumentů regenerace BF

Jednou z možností, jak promítnout nabyté poznatky a v souhrnné podobě popsat identifikované potřeby problematiky regenerace BF, je spolupráce na přípravě závazných koncepčních dokumentů na regionální nebo celostátní úrovni. Pro zodpovědné vykonávání této činnosti je třeba jistého stupně erudice členů týmu JRB, zejména v oblastech regionálního rozvoje, územního plánování, životního prostředí, marketingu, řízení a realizace projektů, znalosti podnikatelského prostředí, trhu nemovitostí a stavu investic v regionu. Cílem je především zohlednění problematiky BF v regionálních strategických dokumentech a rozšíření možnosti jejího řešení koncepční formou.

7a. spolupráce na regionálních koncepčních dokumentech - územně analytické podklady JMK, Zásady územního rozvoje JMK, Koncepce územního rozvoje JMK, Program rozvoje kraje, Koncepce ekonomického rozvoje Brna, Regionální inovační strategie JMK

7b. spolupráce na přípravě Regionální strategie regenerace BF

7c. uplatnění a prosazení NSRB v regionu.

⁵ Pro účely akčních plánů na místní nebo krajské úrovni je vhodné využít kategorizací, které umožňují odhadnout rozvojový potenciál BF. Často se uplatňuje tzv. ABC model (Cabernet), s pomocí kterého je možné rozčlenit pozemky do tří kategorií podle toho, v jakém časovém horizontu je možné provést jejich regeneraci.

Zde A jsou lokality, které nevyžadují veřejnou podporu, B jsou rozvojové BF, které se pohybují na hranici ziskovosti a již vyžadují vhodnou formu veřejné intervence, C jsou nerozvojové BF, jejichž regenerace je ztrátová není možné realizovat a jinak než veřejnými prostředky. K tomuto účelu je třeba nejprve připravit databázi s vhodnou strukturou evidovaných faktorů.

IV. Aktivity, které by měly následovat v rámci iniciace činnosti JRB v JMK

8. Aktualizace databáze BF lokalit v JMK

Tvorba databáze BF lokalit je základním předpokladem další činnosti JRB. Výchozím dokumentem by měla být evidence zpracovaná v JMK v průběhu let 2005 až 2007 (Vyhledávací studie), kterou tvoří 182 lokalit. Ideální je dle teoretických předpokladů u takto rozsáhlé databáze provádět aktualizace alespoň jednou za 2 roky.

Dalším důležitým zdrojem informací o rozmístění BF jsou územně analytické podklady (ÚAP) obcí⁶. ÚAP jsou oproti Vyhledávací studii čerstvým dokumentem, a jejich aktualizace by měla být periodicky prováděna rovněž každé 2 roky⁷. Pro vlastní evidenci BF je také důležité, že pro všechna území (tedy i pro plochy BF), by mělo být v nových územních plánech stanoveno budoucí funkční využití, tedy názor na to, zda budou tato území nadále využívána pro stávající účel, nebo zda budou přeměněna na jiné stavební, nebo nestavební využití.

Neméně vhodnými zdroji informací na úrovni Jihomoravského kraje jsou databáze BF ve vlastnictví veřejných subjektů Regionální Informační Servis Centra pro regionální rozvoj ČR (RIS CRR) a databáze brownfieldů města Brna.

9. Identifikace vhodných nástrojů regenerace BF v JMK

Na celonárodní úrovni je možné provést identifikaci a aplikaci celé řady účinných nástrojů, které umožňují problematiku BF v ČR úspěšně řešit. Největší obtíží je ovšem samotné jejich prosazování v praxi u příslušných orgánů (pověřená ministerstva, jimi zřizované subjekty, právnické a komerční instituce...). Svoji působností zasahují do kompetence hned několika z nich a vzniklé meziresortní přesahy jsou předmětem častých nesrovnalostí. Doposud uskutečněné návrhy⁸ často naráží na toporný administrativní systém a náročné schvalovací procesy. Nakonec i zahraniční zkušenosti dokazují, že využití BF koncepcí přes politické elity není jednoduchý a v žádném případě ne krátkodobý proces. Proto je při formulaci vhodných opatření na regionální úrovni třeba vycházet z již prováděných činností a definovat vhodné nástroje, tak aby je bylo možné v místním prostředí aplikovat v co nejdříve.

6 Na úrovni obcí, resp. obcí s rozšířenou působností (ORP) k 31.12.2008 byly zpracovány nové Územně analytické podklady (ÚAP), které zároveň slouží jako podklad pro Rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ), kde jsou definovány problémy k řešení v Územním plánu (ÚP). V ÚAP obcí je sledováno celkem 119 jevů, přičemž pro potřeby evidence rozvojových území na úrovni obcí jsou v JMK nejdůležitější jevy: č. 4. plochy k obnově a opětovnému využití – brownfieldy, č. 2. plochy výroby, č. 3. plochy občanské vybavenosti, č. 64. staré zátěže a kontaminované plochy, č. 117. zastavitelná plocha. Součástí ÚAP je i výkresová podoba (výkresy hodnot, limitů, záměrů) a tzv. problémový výkres, který by měl poukázat na zjištěné problémy a upozornit na nutnost řešení BF z hledisek sociálněekonomických, ekologických a urbanistických.

7 Tíže při zpracování ÚAP jednotlivých obcí (ORP) mohou nastat díky nehomogenitám vzniklým při vlastní realizaci - evidentní BF jsou v některých ÚAP vedeny pouze jako zastavěné území, na druhou stranu mezi BF spadají i dlouhodobě nevyužité pozemky běžně vedené jako zastavitelná plocha. Definice BF v ÚAP obcí není shodná s výsledky Vyhledávací studie.

8 viz Czech Brownfields Regeneration Strategy 2004, Národní strategie regenerace brownfieldů 2008

V současné době maximální důraz kladen především na využití finančních nástrojů, v první řadě na čerpání dotačních prostředků ze SF EU zaměřených na projekty, které řeší regenerace lokalit a sanace ekologických zátěží. Samozřejmostí je aplikace nefinančních nástrojů regenerace BF, např. výše zmíněná tvorba regionální databáze, propagace problematiky a konkrétních BF lokalit (investičních příležitostí) v regionu, tvorba jednotného webu atd.

Speciální pozornost by pak měla být věnována spolupráci při formulaci opatření u nástrojů, které lze aplikovat na území celé ČR – procesům územního plánování, tvorbě veřejno-soukromých partnerství, zakládání pozemkových fondů, využití revolvingových úvěrů, iniciativy JESSICA, které jsou v ČR prozatím téměř neobjeveny⁹.

Pro bezproblémovou implementaci níže navržených nástrojů je v první řadě třeba správně nastavit institucionální prostředí. Výchozím bodem by mělo beze sporu být zmiňované zřízení JRB včetně jejího administrativního a personálního zajištění a schválení harmonogramu vykonávaných aktivit orgány JMK.

9a. Zahraniční zkušenosti s aplikací nástrojů regenerace BF

Otázky spojené s revitalizací jsou v zahraničí řešeny již několik desetiletí, a to za použití různých ekonomických či administrativně-právních nástrojů. Ekonomické, politické a sociální prostředí každé země je přitom jedinečné a logicky není možné v ČR využít veškerá opatření známá ze zahraničních přístupů, může se však z těchto zkušeností poučit.

Jeden z nejpropracovanějších přístupů má Velké Británie, kde byly prostřednictvím National Brownfields Regeneration Strategy definovány hlavní cíle pro splnění vize¹⁰.

9 ...čerstvá zkušenost z Moravskoslezského kraje, kde byla nedávno krajem podpořeno zřízení „fondu rozvoje měst“, který je nezbytným předpokladem zavedení fin. nástroje, jakým je Jessica – finanční prostředky budou formou zvýhodněných půjček, úvěrů, záruk pro veřejné i soukromé žadatele poskytnuty Evropskou investiční bankou (EIB). V první fázi budou k dispozici relokované finance z ROP MSK (cca 500 mil. Kč), které budou k dispozici formou revolvingových úvěrů. MSK byl osloven přímo EIB, která si nechala ve spolupráci s EK připravit předběžnou studii realizovatelnosti nástroje JESSICA v MSK (provedla česká pobočka PwC). - http://www.rr-moravskoslezsko.cz/file/1717/Obdoba_systemu_v_JMK_bude_zrejme_vyzadovat_pozmeneni_formulace_zamereni_fondu_a_cilovych_skupin. Důvodem je především odlišná sídelní struktura v regionu, velké množství menších sídel.

10 Cíle byly definovány následovně“

- navrátit brownfields k prospěšnému využití,
- vytvořit úspěšný rozvoj, který přiláká nájemce a investory,
- vytvořit rozvojová místa odpovídající danému účelu,
- minimalizovat nebezpečí, že území bude nadále působit nepříznivým dojmem

Nástroje k dosažení cílů:

- vybrat správní orgány pro pilotní projekty
- zapojit veřejný, soukromý, obecní i podnikatelský sektor a vytvořit seznam příslušných brownfields v oblastech spadajících pod správní orgány
- vytvořit užší seznam malého počtu míst v každé oblasti a vypracovat studie proveditelnosti, které určí možnosti rozvoje

Poučení z britské zkušenosti:

Od poloviny 90. let v Británii existuje velmi jednoduchá politika zaměřená na podporu regenerace BF. Požaduje, aby 60 % nových obytných prostor bylo do 10 let vybudováno na BF. K podpoře tohoto cíle pak vláda připravila řadu dílčích opatření, která směřují k tomu, aby mohl být splněn. Tento cíl splněn byl.

Na počátku 90. let se v oblasti regenerace BF začala angažovat instituce English Partnership (EP), řeší akutní problémy na regionální úrovni. Nyní se práce EP soustřeďuje na budování podpory obcí tak, aby byly schopny vstupovat do partnerských projektů rozvoje svých BF. Přes veškeré zkušenosti a informace, kterými tato instituce vládne, ne všechny doposud realizované programy byly při eliminaci vzniku BF plně úspěšné. Zejména programy regenerace BF pro průmyslové využití a služby ve skutečnosti dotovaly soukromé společnosti v tom, že jim umožnily napomoci vytvářet BF nová. Financování, které přináší EP je marginální, ovšem ne zanedbatelné. Spíše se však jedná o prostředky umožňující vývoj projektu a poradenskou činnost vedoucí k vyhledávání dalších možných zdrojů na implementaci připravených projektů,

9b. Nástroje regenerace BF - principy prosaditelné v ČR (JMK)

Je zřejmé, že BF tvoří jednotnou problematiku a v souvislosti s úpravou organizace a koncepce regenerace BF je snaha navrhnout a prosadit vytvoření nových právních institutů. Prozatím se však uplatňuje v procesu zavádění právních úprav spíše zdrženlivější přístup bez zvláštního zákona o BF.

Obecně lze z nástrojů běžně uplatňovaných v zahraničí vybrat ověřené prostředky regenerace BF, které je možné aplikovat v prostředí ČR. Následující výčet je úzkým výběrem a jejich stručným představením:

Finanční nástroje

- efektivní využití finančních prostředků z fondů EU (netřeba komentáře – 5 tematických OP z SF EU a EAFRD),
- efektivní využití finančních prostředků ze státního rozpočtu, regionálních rozpočtů (2 x MMR, 1 x MPO, 1 x MŽP a MF),
- využití mimounijních finančních mechanismů (např. EHP Norska),
- využití finančních prostředků z úvěrového (dluhového) financování (ČSOB, ČS, Komerční banka...),
- využití finančních mechanismů iniciativ Jessica – podpora zakládání městských rozvojových BF fondů,
- finance s využitím konceptu PPP (v ČR jsou takto řešeny pouze velké infrastrukturní projekty – vládní zakázky).

...další fiskální

V prvé řadě je nutná analýza návrhů systémů daňových odpisů (úlev) ještě před skončením čerpání fin. prostředků ze SF EU. S vysokou pravděpodobností se budou prosazovat:

- zakládání revolvingových fondů určených na projekty regenerací (na úrovni centrální i krajské),
- zvýšené odpisy za dekontaminační (demoliční, rekultivační) práce,
- vytvoření dotačních programů pro regenerace BF výhradně pro obce či neziskové organizace,
- zavedení územně diferenciovaných daňových pobídek,
- revolvingové půjčky s nízkým úrokem¹¹,
- modifikace zákonů o dani z příjmu a umožnění odečtu nákladů na revitalizaci z výdajů ve výpočtu daně ze zisku.

... další fiskální - restriktivní

- převedení majetku v likvidaci na stát a propadnutí majetku z důvodu neplacení daní z nemovitostí¹²

než vlastní financování jejich implementace. K tomu, aby EP a pilotní projekty obcí mohly uspět, pomáhá vhodný právní rámec. Obce mohou vykupovat BF lokality ve veřejném zájmu, a tím eliminovat problematiku vlastnictví, která je obvykle jednou z hlavních překážek rozvoje (www.brownfieldsinfo.cz)

¹¹ jejich výhoda spočívá v tom, že se splátky převádějí na novou půjčku pro stejný účel a že je možné využít pro jejich založení fond - programy pro tyto půjčky mohou spravovat rozvojové banky nebo jiné instituce - viz JESSICA

¹² plochy, jimž hrozí konfiskace jsou často zatíženy břemeny, konfiskovaný majetek má být dražen, v případě nezájmu pak propadne obci

- zvýšení daně z nemovitosti za nevyužité pozemky.

Koncepční – celorepublikové (plošné)

- zřízení postu koordinátora pro zpracování NSRB (tzn. hlavní výkonný orgán NBRU – MPO, CzechInvest),
- vytváření sítí aktérů zainteresovaných do procesu regenerace BF formou pravidelných setkávání pořádaných JRB (prosazování regionálních záměrů z oblasti regenerace BF do celonárodních politik),
- sjednocení klasifikace (kategorizace) lokalit BF,
- sjednocení cenových hladin BF pozemků, aby bylo možné realizovat výstavbu na pozemcích srovnatelných s GF (přednost výstavbě na BF oproti výstavbě na GF),
- omezit tvorbu nových složitých BF donucením vlastníků k „zodpovědnému přístupu“,
- stanovení % pro rozvoj investičních záměrů na BF,

Územně-plánovací

- opětovné využití BF lokalit pro nekomerční využití zapojením veřejných investic (veřejné instituce - NNO, kraje, obce),
- převod vlastnických práv a lokalit na veřejné instituce,
- zakládání společností zvláštního určení, pozemkových bank (CzechInvest?),
- širší použití vyvlastnění¹³,
- nutit veřejnou správu připravovat rozvojové plány pro nepotřebný majetek,
- zanesení nadregionálně významných BF do regionálních územních plánů včetně návrhu na následné využití (dle stavebního zákona),
- omezení využívání GF pro novou výstavbu (např. pouze na regiony s vysokou nezaměstnaností),
- shromažďování informací o BF z jednotlivých ÚAP ORP a následné vyhodnocení¹⁴
- využití územního plánování – zavedení speciálních transformačních ploch, které v případě změn nevyžaduje zdlouhavou modifikaci,
- u nových inv. záměrů prokazování, že pro předložený projekt výstavby neexistuje vhodná lokalita BF,

Propagační

- snížení nabídky či dostupnosti GF,
- zvýšení informovanosti o disponibilních BF,
- aktivní marketing kraje – tvorba propagačních dokumentů, propagace jihomoravských BF lokalit na odborných veletrzích a fórech,
- tvorba marketingového a PR plánu - propagace BF
- masivnější zapojení regionálních správ a místních samospráv do procesu regenerací BF.

¹³ obecně je vyvlastnění v ČR možno teoreticky uvažovat ze 4 důvodů:

- veřejněprospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury,
- veřejněprospěšné opatření – snižování ohrožení území povodněmi (retenční schopnosti území)
- zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- asanace území

¹⁴ stavební zákon neupřesňuje charakteristiky BF, které mají obce sledovat a které mají nadřazenému úřadu předávat, na úrovni obcí a ORP bude nutné zajistit tok informací o významu sledovaných charakteristik - především zmiňovaný jev 4

Hlavní zdroje:

Towards a National Brownfield Strategy, English Partnership 2003.

Czech Brownfields Regeneration Strategy, Parsons Brinckerhoff 2004

Brownfieldy 2005 – Situační zpráva pro JMK, RRAJM 2005

Jednotka regenerace BF v JMK – návrh činností, RRAJM 2008

Národní strategie regenerace brownfields, CzechInvest 2008

Nové institucionální nástroje pro rozvoj území a přípravu pozemků v problémových oblastech se zaměřením na revitalizaci nevyužívaných objektů a ploch, IREAS 2008

Národní strategie regenerace brownfieldů 2008 – kritická analýza a srovnání, IREAS 2009

Strategie a využití brownfields ve Zlínském kraji, ARR Ostrava 2009

www.brownfieldsinfo.cz