

Jak přitáhnout udržitelné investice do měst

Spolupráce samospráv a investorů

Tomasz Heczko,
vedoucí advokát, Frank Bold Advokáti

Vít Zeman,
expert na urbánní ekonomiku


Frank Bold
Advokáti


Zdravá města, obce, regiony
České republiky

Obsah

- 1) **Spolupráce měst a investorů.** Kontext, trendy, zkušenosti
- 2) **Urbánní ekonomika.** Jak budovat zdravé město
- 3) **Udržitelné investice do měst.** Právní a ekonomické nástroje

Spolupráce samospráv a investorů

Kontext, trendy, zkušenosti



Kontext & trendy

- Kontext:
 - Bytová krize, zdlouhavost správních řízení a územního plánování,
 - nedostatek zdrojů na veřejnou infrastrukturu a vybavenost a investice města problematické nastavení RÚD, zejména v dynamicky se rozvíjejících lokalitách, vylidňování některých regionů,
 - Green Deal, ESG, energetická krize, nový stavební zákon.
- Trendy:
 - Snaha **samospráv o aktivnější roli při rozvoji** svého území:
 - získání dodatečných zdrojů a příspěvků od investorů,
 - ovlivňování podoby města a rozvoje.
 - U více investorů **zájem o spolupráci a odpovědný přístup**
- Řada podob spolupráce. Příklad: fenomén „zásad“ a investičních smluv

Vybrané zásady o spolupráci s investory

- [Zásady pro výstavbu ve městě **Říčany**](#) – 2009
- [Zásady pro spolupráci s investory v **Jihlavě**](#) – 2020
- [Zásady pro spolupráci s investory v **Brně**](#) – 2020
- [Zásady pro výstavbu města **Břeclavi**](#) - 2020
- [Zásady pro výstavbu v **Mnichově Hradišti**](#) - 2020
- [Zásady SM **Liberec** pro spolupráci s investory na rozvoji](#) - 2021
- [Zásady SM **Pardubice** pro spolupráci s investory](#) - 2022
- [Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území – **hl. m. Praha**](#) - 2022
- **Zásady v MČ Prahy** - [Praha 5](#), [Praha 7](#), [Praha 8](#), [Praha 10](#), [Praha 12](#), [Praha 22](#), [Dolní Chabry](#), [Nedvězí](#), [Šeberov](#).
- ...a řada dalších...

Cesta k úspěchu

- Fungující praxe v řadě měst, podpora rozvoje
- Co někdy chybí: celostní pohled, **ekosystém** opatření:
 - ekonomická analýza, definování jasných potřeb a cílů města, „politika“ města,
 - kvalitní právní řešení přijatelná pro obě strany (nefinanční plnění, limity a změny záměru, zajištění, splatnost),
 - optimalizace procesů na úřadě,
 - profesionální přístup města, připravenost mluvit jazykem byznysu: osobní přístup.

návrh změny ÚP



Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — verze 5.0

Urbánní ekonomika

**Vliv investic
na ekonomiku města**



Otázky

- Jak plánovat město, aby se jeho příjmy zvyšovaly a náklady klesaly?
- Je politická suburbanizace jediná šance pro navýšení příjmu města?
- A jaká rizika přináší developerské projekty rezidenčních zón?

Víte, že

- Provozní a investiční náklady obce či města se zásadně liší dle zvolené urbanistické struktury? Jak zásadní mohou tyto náklady být.
- Přitom provozní náklady města mohou při špatné kombinaci začít převyšovat i příjmy města.

Víte, že

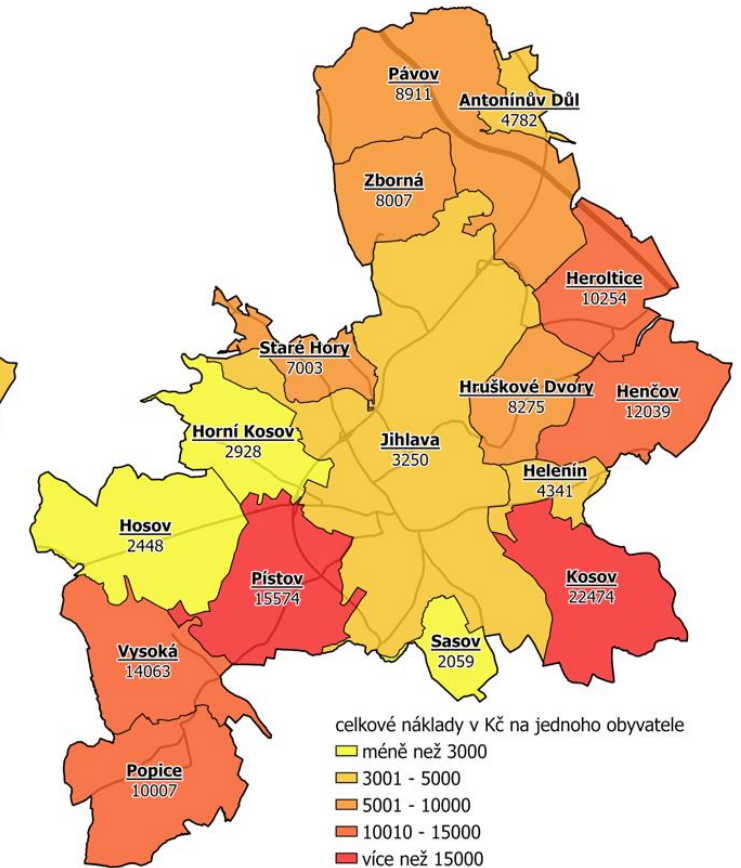
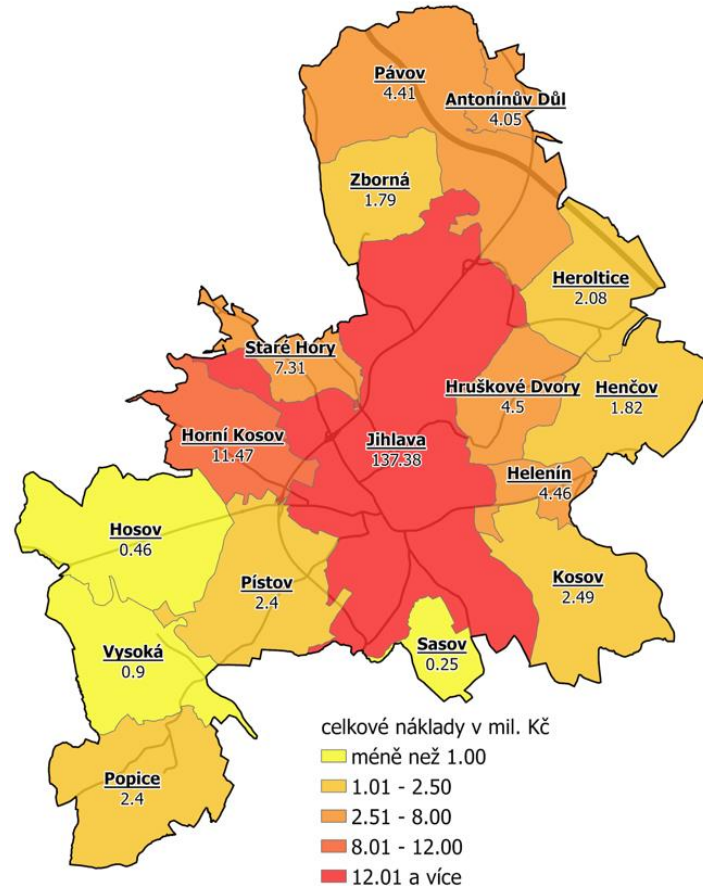
Mezi zásadní příjmy města či obce patří:

1. **RUD**
2. **Svěřené daně**
3. **Kapitálové příjmy** (pronájem nemovitostí, prodej a zhodnocení majetku, územní plán)
4. **Příjmy z investiční činnosti** (developerské smlouvy, firmy, strategie rozvoje a sdružení investic)

Přitom tyto příjmy může město znásobit a zajistit si značnou rezervu pro další investice. Jak efektivně využíváte tyto možnosti?

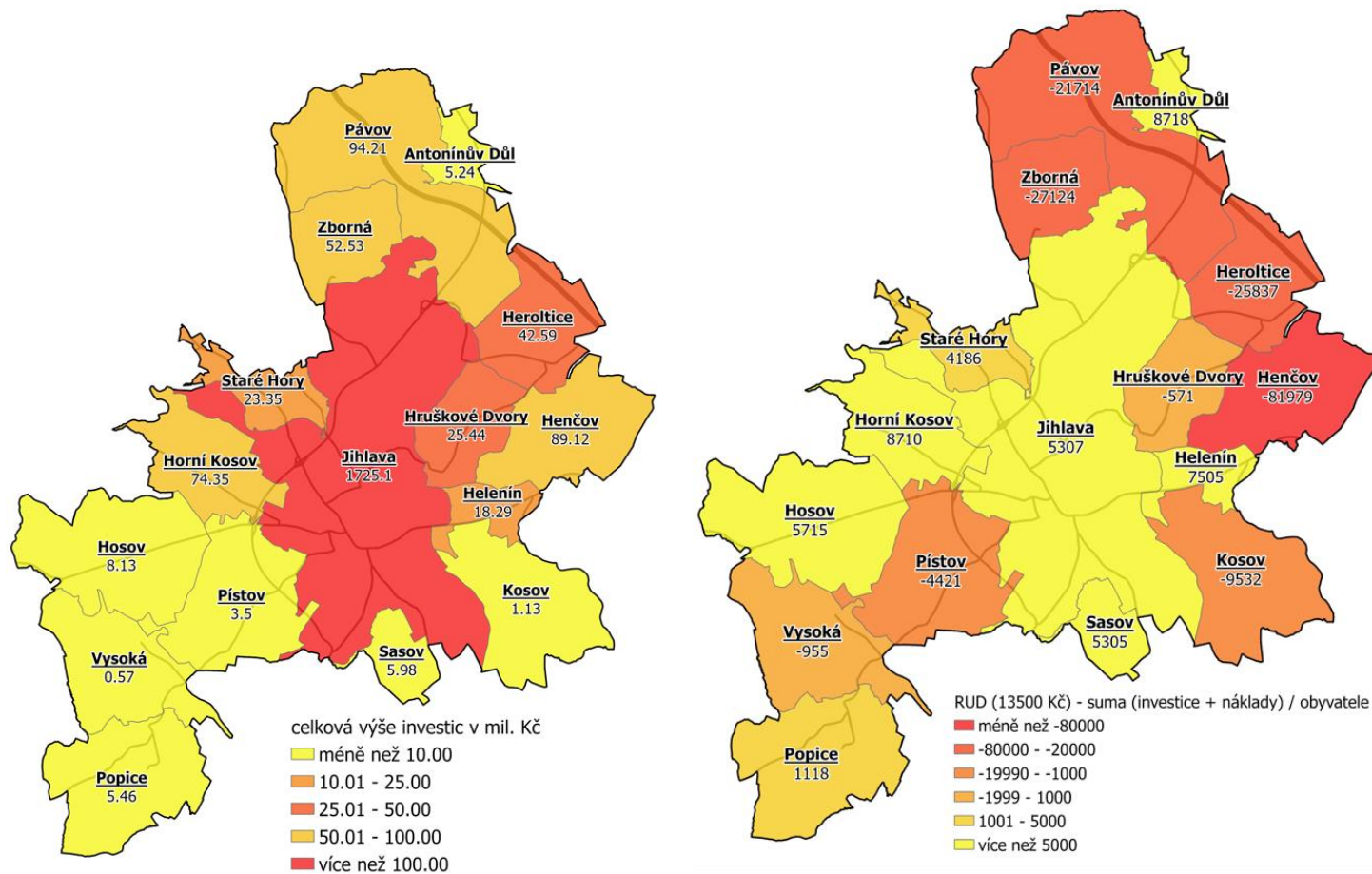
Rozdělení města a jeho provozních nákladů v horizontu deseti let

- Základem pro efektivní snižování nákladů města JE SEGREGACE MĚSTSKÉ STRUKTURY
- Snižování komfortu a kvality života v místech, která přináší městu zisk, GENERUJE POCIT NESPRAVEDLNOSTI



Rozdělení města a jeho provozních nákladů v horizontu deseti let

- Zastavování městských periferií stejně jako suburbanizačního pásu je jedním z hlavních důvodů zvyšování provozních nákladů města.
- Hranici, kdy provozní náklady převýší zdroje, je možné stanovit v rámci urbánní ekonomie.
- Skrytá hrozba je přitom nevědomá kontribuce s developery. Získat kanalizaci či komunikaci nemusí být výhoda.
- Provozní náklady na obyvatele jsou různé a liší se dle vzdálenosti od centra i hustoty zástavby (1:4 – 1:16).



Obecné schéma města a jeho vývoje s ohledem na provozní a investiční náklady



25 hustota obyvatel se zde pohybuje v rozmezí **25 – 35 ob/ha**

Zdroje RUD (10 ha)	3 750 000 (250ob)
Zdroje SD	127 000 (80RD)
Náklady investiční	1 220 000 (rok)
Náklady provozní	580 000 (rok)
Náklady celk. prim.	2 250 000 (0,6)
Náklady sekundární	škola, VP, zeleň
Zdroje - náklady	1 627 000,-Kč
Realita (80 %)	877 000,-Kč



40 hustota obyvatel se zde pohybuje v rozmezí **40 – 60 ob/ha**

Zdroje RUD (10 ha)	6 000 000 (400ob)
Zdroje SD	195 000 (130RD)
Náklady investiční	1 860 000 (rok)
Náklady provozní	700 000 (rok)
Náklady celk. prim.	3 600 000 (0,6)
Náklady sekundární	škola, VP, zeleň
Zdroje - náklady	2 595 000,-Kč
Realita (80 %)	1 495 000,-Kč

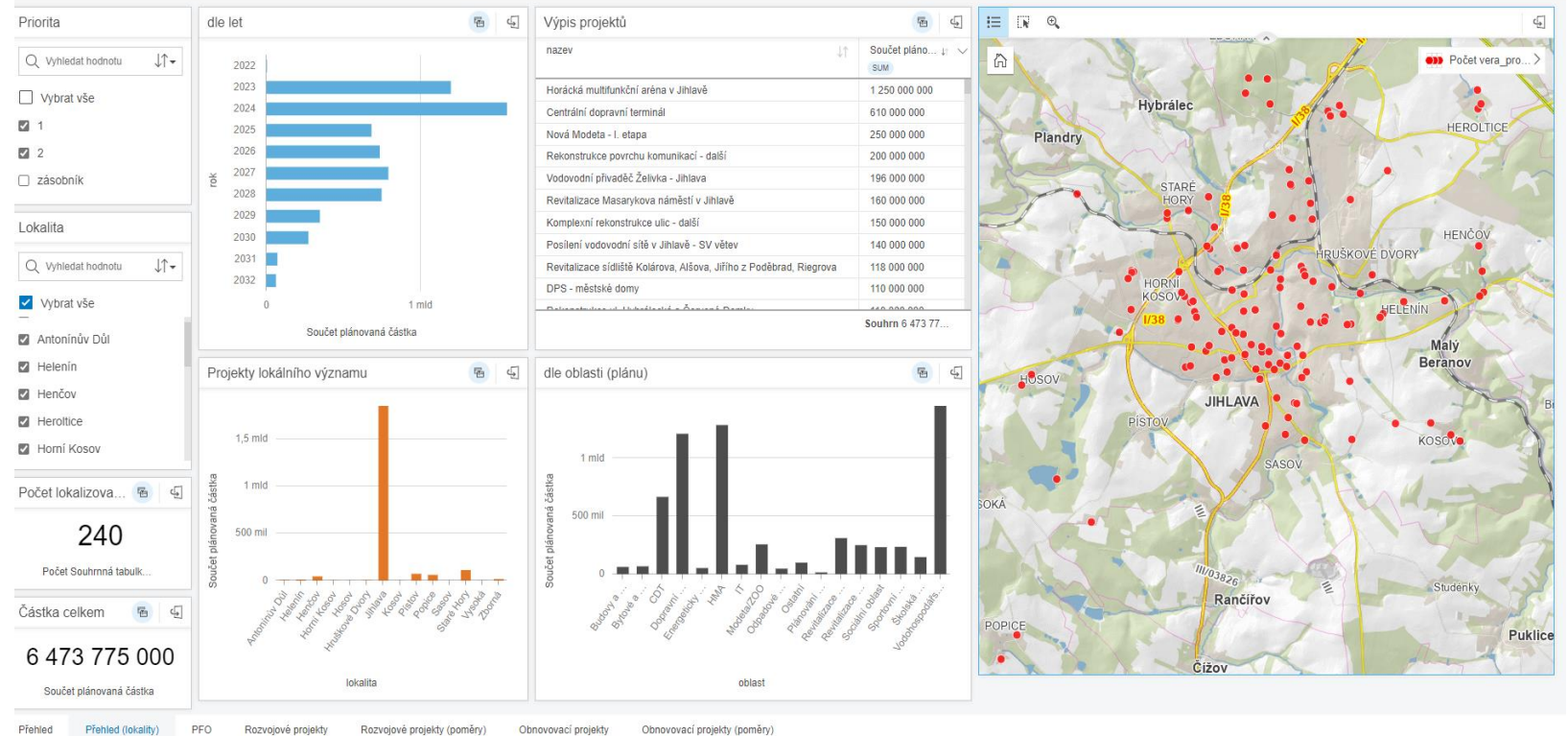


160 hustota obyvatel se zde pohybuje v rozmezí **160 – 220 ob/ha**

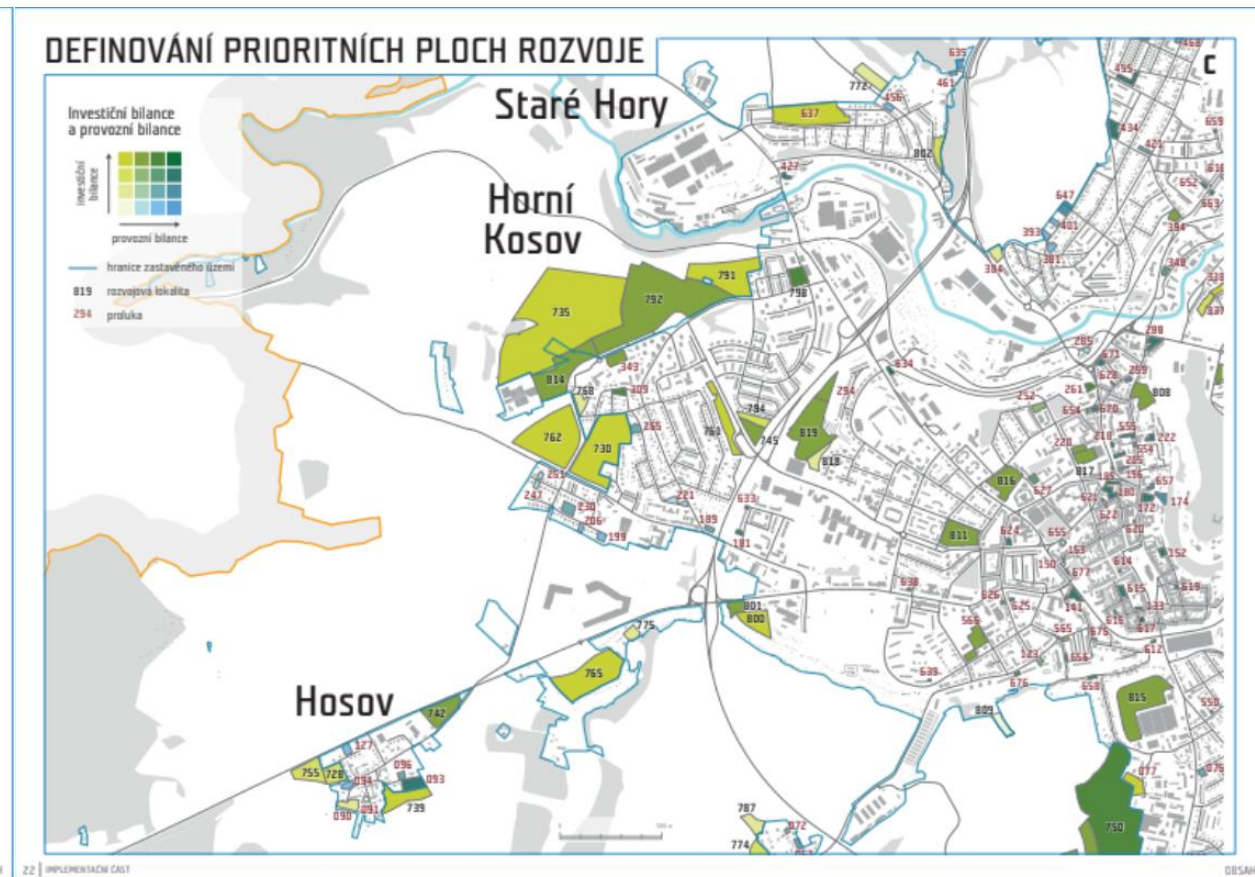
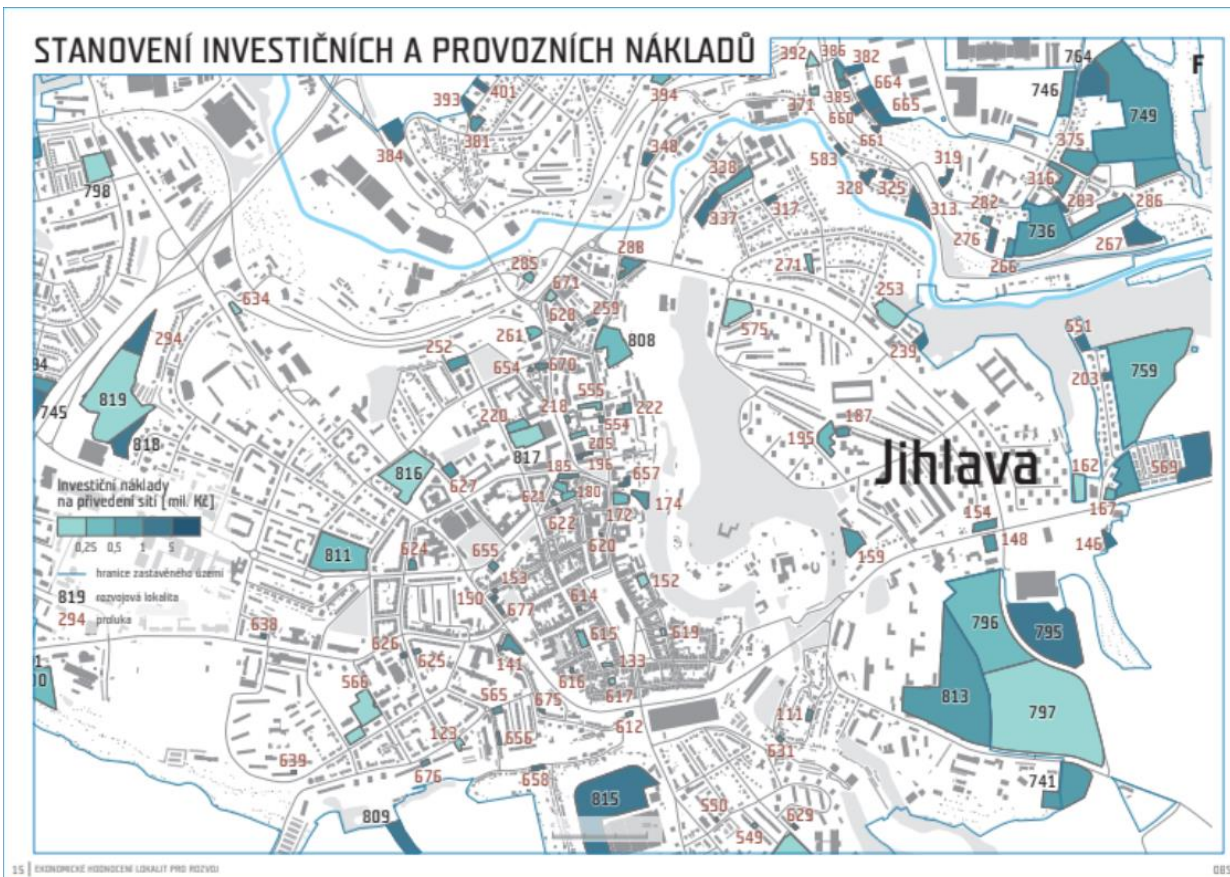
Zdroje RUD (10 ha)	24 000 000 (1600ob)
Zdroje SD	450 000 (520BJ)
Náklady investiční	1 960 000 (rok)
Náklady provozní	690 000 (rok)
Náklady celk. prim.	14 400 000 (0,6)
Náklady sekundární	škola, VP, zeleň
Zdroje - náklady	10 050 000,-Kč
Realita (80 %)	5 250 000,-Kč

Potenciál měst a jeho změny s ohledem na vývoj ekonomiky města – developerské projekty

- A tak můžeme kvantifikovat jakékoliv rozhodnutí na 10 až 50 let.
- Můžeme koordinovat vývoj města s ohledem na investiční rozvoj privátního developmentu. Pohrát si s ekonomickými efekty různých variant.
- Každé město a každá samospráva tak bude vědět, co chce, co je udržitelné a co naopak likvidační.



Potenciál měst a jeho změny s ohledem na vývoj ekonomiky města – developerské projekty



Udržitelné investice do měst

Právní a ekonomické
nástroje





**Ekonomicko-právní
analýza**



**Zásady spolupráce
s investory 2.0**



**Chytrá
investiční
smlouva**

Udržitelné investice do měst

**Dynamické
územní
plánování**



**Rozvoj
browfieldu**



**Spolupráce v
energetice**



Vzdělávání ve spolupráci s NSZM a na platformě Bold Future

- Semináře a strategické dialogy se starosty:
 - od 29. března v Rožnově pod Radhoštěm: Jarní škola NSZM
 - 27. dubna v Praze: Městské části se inspirují a Bold Future: Chytré město a investor
- Online vzdělávací kurzy
- Vývoj software pro zpracování dat z urbání ekonomiky



Zdravá města, obce, regiony
České republiky


Frank Bold
Advokáti

Jak rozvíjet město udržitelně – celkový pohled

- **Strategický dialog:** úvodní ekonomicko-právní analýza potřeb a nástrojů
- **Zásady spolupráce 2.0:** právní řešení + ekonomická analýza k nastavení parametrů (výše příspěvku, šíře pokrytí, výjimky)
- **Optimalizace procesů na úřadě:** rychlost, snížení nákladů, omezení právních rizik
- **Dynamické územní plánování:** ekonomická analýza k nastavení priorit, právní nástroje pro implementaci, zhodnocení majetku města,
- **Optimalizace daňové výtěžnosti**
- **Manuál pro výstavbu:** urbanistická politika, pravidla převzetí a údržby majetku
- **Komunikační nástroje pro radnici:** podpora k dosažení dohody se stakeholdery
- **Spolupráce s investory v energetice:** koncepce města v energetice, projekční činnost dotace, možnost příspěvku investorů

Jak rozvíjet město udržitelně – konkrétní lokalita

- **Strategický dialog:** úvodní ekonomicko-právní analýza potřeb a nástrojů
- **Modely spolupráce** obce a developera: právní řešení a limity
- **Cost/Benefit analýza lokality:** hodnota pro developera, náklady pro obec, příležitosti a rizika;
- **Průzkum trhu:** tržní konzultace s developery v souladu s předpisy
- **Bezpečné smluvní řešení:** návrh smlouvy, včetně míry ovlivňování budoucího využití území a řádného zajištění práv města
- **Vyjednávání s investorem** (majitelem pozemků): zastupování, právní podpora, ekonomické argumenty
- Související: **Změna územního plánu, Architektonická soutěž, Výběrové řízení**



Frank Bold

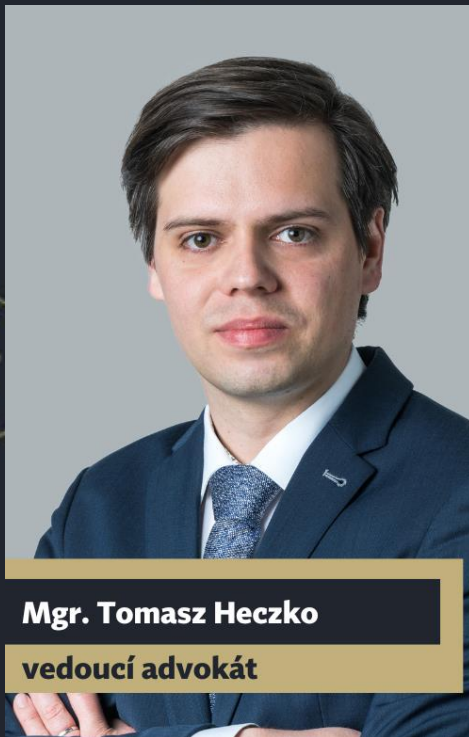
Advokáti

Tomasz Heczko
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
+420 773 748 292

Vít Zeman
vit.zeman.ji@gmail.com
+420 601 372 372

Martin Fadrný
martin.fadrny@fbadvokati.cz
+420 775 154 079

www.fbadvokati.cz



Mgr. Tomasz Heczko
vedoucí advokát



Ing. Vít Zeman
expert na urbánní ekonomiku



Mgr. Martin Fadrný
senior konzultant, právník