

Města přijímají zásady spolupráce s developery

Již několik měst a městských částí v Praze se řídí pravidly umožňujícími stavět kvalitněji

Život ve městě netvoří jen rozhodnutí politiků či stavebníků, ale především jeho obyvatelé, díky kterým ožívají veřejná prostranství a kteří požadují nejen zajištění bydlení, ale také odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby. Na to, jak udržitelně zajišťovat příjemný život ve velkých městech i malých obcích se zaměřil online seminář Developer a město pořádaný 1. prosince *Národní sítí Zdravých měst ČR* ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT a Frank Bold Advokáty.

JIHLAVA A JEJÍ ZKUŠENOSTI

Konkrétní zkušenosti s dosavadní spoluprací s developery při výstavbě v obci představil náměstek primátorky zdravého města Jihlava Vít Zeman. „Investor, který přichází do

území, musí vědět, jak město staví a proč. Na to už nyní využíváme manuál. Pokud investor přistoupí na námi preferovanou reurbanizaci, blokovou strukturu a zástavbu proluk, tak získá některé výhody a může vzniknout oboustranně výhodný vztah,“ popsal.

Právě v Jihlavě dlouhodobě pracují na znovuoobnovení vztahu mezi městem a developery a jeho zpřehlednění. Proto městské zastupitelstvo v polovině prosince rozhodlo o přijetí Zásad pro spolupráci s investory. „Jsme schopni být od začátku jednání o realizaci záměru pro developera partner. Proto je například důležité začít přeměnu brownfieldů obnovou veřejných prostranství. Pokud ožijí, developer už může navázat na okolních pozemcích. Také počítáme s tím, že pokud bude developer s městem ve

shodě, projde jeho záměr úřadem do čtyřiceti dnů,“ řekl Zeman.

O tom, jak proměňovat veřejná prostranství promluvila expertka z Univerzitního centra energeticky efektivních budov ČVUT Michaela Malá. „Do procesu vstupuje nový aktér, developer, se kterým je nutné komunikovat a hledat společnou shodu v rozvoji nové lokality. Do přípravy zadání je také důležité zapojit veřejnost a zjistit, jaké jsou její potřeby. Lokalita bude díky tomu využívána, živá a bude růst důvěra obyvatel v obecní samosprávu,“ vysvětlila.

Například v Praze letos dostala do správy několik set tisíc metrů čtverečních městských pozemků pro přípravu konkrétních projektů nově vytvořená Pražská developerská společnost. „Stanovili jsme si strategii tvorby projektů: aby projekty měly lidské měřítko, byly v souladu s danou lokalitou, aby kromě hospodárnosti projektů byla zohledněna i jejich kvalita a životnost stejně jako architektonické, urbanistické a estetické kvality a současně, aby měl daňový





poplatník důkaz, že prostředky vynakládané z veřejných zdrojů budou vydávány šetrně, moudře a ideálně s neutrálním efektem,” popsal nový městský developer Petr Urbánek.

Že mají i developeři zájem na zprůhlednění komunikace s městem a nastavení konkrétních pravidel, jak v daném území fungovat, potvrdil advokát Jiří Nezhyba z kanceláře Frank Bold Advokáti, která se podílí na přípravě Zásad pro spolupráci s investory v Jihlavě i v dalších městech. „V některých městech, s nimiž spolupracujeme, po nich volali sami investoři. Zásady jsou založeny na principu, že se developeři finančně podílejí na nákladech se zvýšenou zátěží, které výstavba přináší. Pokud se pravidla spolupráce správně nastaví, tak se mohou města se stavebníky dohodnout na podmínkách realizace záměrů ještě před zahájením povolovacích procesů, což může zkvalitnit a urychlit výstavbu,“ uvedl.

ZÁSADY MOTIVUJÍ DEVELOPERY

Jak už dříve popsal předseda správní rady Asociace brněnských architektů a stavitelů Marek Vinter, je důležité v rámci zásad zachovat vyvážené podmínky. Právě ty podle něj investory motivují ke spolupráci s obcí. „Obecně lze říci, že investoři vznik zásad vítají. Většina z nich se s požadavky od měst a obcí ve svých projektech setkala a většina z nich sama v rámci vlastní iniciativy do zlepšení prostředí a vybavenosti v okolí projektů přispívá. Úkolem zásad je tyto požadavky formulovat a sjednotit tak, aby byly přijatelné, a především přínosné pro všechny zúčastněné,“ řekl.

Zásady zatím využívá několik menších měst nebo městských částí

Argumentář pro spolupráci s investory

Přinášíme vám příklad z praktického argumentáře, texty jsou k dispozici na webové stránce města Jihlava www.jihlava.cz.

Právní výklad

Investiční příspěvek se v obcích, které se rozhodly jej od investorů požadovat, pohybuje v rozmezí 500 až 2000 Kč za 1 m² hrubé podlažní plochy investičního záměru, přičemž obvykle jsou zpoplatněny jen některé investiční záměry významněji zatěžující veřejnou infrastrukturu a veřejné služby (např. rodinný dům určený pro bydlení obvykle zpoplatněn není). Ve výsledku jsou tyto částky pro investory relativně nízké. Cílem není odradit investora, ale získat částečnou kompenzaci za dodatečnou zátěž veřejné infrastruktury a veřejných služeb. Investoři je také mohou promítnout do cen nemovitostí. Obvyklé jsou také podmínky kladené obcí, v jejichž důsledku lze výši investičního příspěvku snížit, například když investor realizuje výstavbu pasivního domu splňujícího ekologické standardy na tento typ stavby. Problémem není samotná výše investičního příspěvku, ale jeho splatnost – čím pozdější splatnost, tím menší zátěž pro investora. Frank Bold Advokáti

Pohled samosprávy

„Podobná spolupráce nám už funguje několik let. Žádný developer nám zatím pomoc neodmítl, s některým jsme se dohodli za pár hodin, s některým třeba až za několik dnů.“

Milan Coller, starosta Prahy 22

„S takto nastavenými pravidly máme dobré zkušenosti. Od začátku projektu komunikujeme s developery. Máme tak jedno z nejrychlejších stavebních řízení v Praze a stačíme s kapacitou škol a školek.“

Jan Čížinský, starosta Prahy 7

Pohled investorů

„Developeři mají zájem o záruky a o to, že jejich peníze půjdou do infrastruktury v dané lokalitě. Tím naroste hodnota projektu pro kupce.“

Marek Vinter, AVRIOINVEST a Asociace brněnských architektů a stavitelů

„Díky zásadám můžeme směřovat potenciální investory do Jihlavy a přesněji je informovat, o co má město zájem. Můžeme je lákat na jasné a nadstandardní podmínky pro výstavbu a na příležitost podílet se na opatřeních pro udržitelné řešení jejich projektu.“

Šárka Špoutilová, ředitelka Divize podnikatelského prostředí, CzechInvest

v Praze. Jihlavští zastupitelé díky prosincovému schválení Zásad pro spolupráci s investory rozhodli o tom, že Jihlava se stala prvním statutárním městem, které je bude využívat. V dohledné době bude zřejmě následovat Brno a Praha.

„Ukázková řešení, jakým je například jihlavský přístup k investorům, jsou ideálním způsobem, jak inspirovat i další municipality. Ty potom nemusejí prošlapávat novou cestu a hledat postupy, které se už jinde osvědčily a fungují,“ zdůraznil v rámci semináře Petr Švec, ředitel Národní sítě Zdravých

měst ČR. Asociace NSZM ČR tyto příklady dobré praxe aktivně vyhledává a podporuje jejich sdílení v rámci vzdělávacích akcí, webinářů, exkurzí, ale také na webu www.dobrapraxe.cz.

Záznam proběhlého semináře, který byl podpořen ze zdrojů operačního programu Zaměstnanost (ESF), je k dispozici na webu www.ZdravaMesta.cz. ●

*Pavla Hloušková,
Frank Bold Advokáti*

*Radka Švíková,
Národní síť Zdravých měst ČR*