

# Proč je nutné vědět a proč rozumět?

21.března 2005

Jiřina Bergatt Jackson,  
e-mail [jjackson@volny.cz](mailto:jjackson@volny.cz)

Nezisková organizace IURS - založena 2001,  
problematika již urbanizovaného a podvyužitého území. Naším cílem je:

- poukázat na bariery jeho rozvoje
- identifikovat a podporovat cesty jeho řešení
- iniciovat procesy, vedoucí k vytvoření vhodných nástrojů
- podporovat vytváření hlubšího oborového porozumění a expertízy
- poskytnout naše know-how, těm kdo je potřebují
- zvýšit znovuvyužití brownfields a snížit výstavbu na greenfields

Členové IURS jsou předními odborníky rozličných profesí dotýkajících se aspektů znovuvyužití již urbanizovaného území. IURS usiluje o podporu znovuvyužití těchto území v národní i sektorové úrovni.

Usiluje o co nejširší a na vládní úrovni koordinovaný přístup k řešení problematiky.

IURS je zapojen do řady nadnárodních oborových sítí a účastní se v několika nadnárodních a národních výzkumných projektech.

# Co jsou to brownfields

Brownfields“ jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, mají pravděpodobně ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.

- Tyto nemovitosti pak ekonomicky a fyzicky deprimují své prostředí a okolí. Komplexitou a nákladností řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence.
- Brownfields vznikají zejména restrukturalizačními tlaky ve společnosti, jejichž řešení trh nezvládne.
- Politicky je problém vnímán ve vyspělých zemích od konce 70. let a ve své širší souvislosti je spojován s principy kompaktního města a udržitelného rozvoje.
- **Největším problémem se Brownfields stávají když se neřeší.**

# Obsah

- Náš dosavadní přístup
- Přístup malých a velkých zemí
- Programy versus podpora soukromé iniciativy
- Přístup doporučený projektem PHARE  
Brownfields Strategie

# Náš dosavadní přístup

- každý sám za sebe a pro sebe
- jdu tam nevím kam
- vidím jen na špičku nosu
- je to problém průmyslu

(jednotlivé státní a regionální instituce, jednotlivá oddělení v těchto institucích, jednotliví úředníci ve státní a obecní správě, jednotlivé výzkumné programy, jednotlivé výzkumné projekty, jednotlivý majitelé, konzultanti a investiční společnosti, NNO, vzdělávací a výzkumné instituce, atd.....)

# Proč doposud brownfields nejsou národní prioritou ?

- Subsidiaridita - územní problematika leží v národní úrovni
- Accession Agreements (přístupové dohody) zaostřily priority jinam
- Brownfields jako „problém“ je zřetelný teprve až po roce 1997
- Problém má mnohá a velmi rozdílná řešení - národně i mezinárodně
- Problém sedí na mnoha židlích
- Problém je široce mezioborový a mezirezortní
- **Neexistovala představa o jak veliký problém a jaký druh problému se ve skutečnosti jedná**
- Tato problematika je složitě komunikovatelná a pokud zůstane nevysvětlena, statisticky a analyticky nepodložena, dotud pro ni nebude neexistovat dostatečná politická podpora
- Potencionální ekonomická ohrožení touto problematikou nejsou doposud politicky dostatečně vnímána

# Nutnost efektivního přístupu

Brownfields mají silný prostorový, ekonomický, sociální a environmentální dopad, proto jejich řešení musí být „mezi-institucionální“, „mezi-sektorové“ a „mezi-profesní“

Pro posunutí problematiky takovéto komplexnosti je nezbytné, aby se stala jednou z národních, regionálních a místních priorit

Bez takového přístupu tato problematika bude pouze „nakousnutá“ ale ne řešená a peníze a úsilí vložené do jejího řešení nebudou efektivně vynaloženy

# Přístup malých i velkých zemí

- Přístup k problematice se liší zemi od země
- Přístupy se soustředí buď
  - na dofinancování nákladové mezery
  - na odstraňování bariér, které brání znovuvyužití
- Národní zvyklosti a zkušenosti určují přístup
- Systémy jsou různě nastaveny a mají dlouhodobější tradici
- Priority jsou různě nastaveny
- Přístupy se neustále vyvíjejí a upravují
- Ne všechna řešení byla vždy správná
- Ne všechna brownfields může trh využít

# Programy versus podpora soukromé iniciativy

- Rozvojové národní a regionální společnosti
- Rozvojové městské společnosti
- Rozvojové soukromé společnosti
- Vzdělání, vzdělání, vzdělání
- Platforma pro předávání a výměnu zkušeností
- Důsledný právní systém požadující nápravu
- Fiskální pobídky a zvýhodnění

# Přístup doporučený projektem Brownfields Strategie

- Zjistí velikost a druh problému
- Na tomto základě připravit strategii
- Ustanovit přímou zodpovědnost člena vlády
- Vytvořit mezirezortní pracovní skupinu
- Pověřit koordinací problematiky jednu instituci

# Úkoly pro národní úroveň

- Posunout platformu řešení do nadrezortní úrovně
- Určit zodpovědnost ve vládní úrovni pro rezortní „plnění“.
- Zajistit také řešitelskou odpovědnost (obdoba přístupu k PFI)
- Vytvořit poradní sbor všech „stakeholderů“, tak aby se řešení problematiky dodala „uživatelská realita“
- Získat urychleně základní přehled o podstatě problematiky (vzorková regionální data)
- Předložit jednoduchou národní politiku přístupu k problematice
- Na základě analýzy problematiky vypracovat národní a rezortní strategie
- Vytipovat a vyvolat účinné změny právního rámce
- Připravit nástroje zaměřené na nefinanční veřejnou intervenci
- Připravit vhodné tituly v budoucím strukturálním financování
- Orientovat výzkum k této problematice
- Metodicky podpořit obce v přístupu k problematice
- Zajistit vhodné vzdělávací produkty

# Úkoly pro regionální úroveň

- Podpořit obce v shromažďování dat a získat představu o druhu a výskytu brownfields v regionu
- Podpořit obce v získávání znalostí o problematice
- Vytvořit vhodné strategie
- Připravit vhodné regionální nástroje (např. za pomoci příští vlny strukturálních fondů)
- Lobovat za to, aby byly vytvořeny vhodné národní nástroje a právní rámec
- Získat zkušenosti z nadnárodních řešení

# Úkoly pro obecní úroveň

Obce jsou v nejsilnější pozici aby propagovaly znovuvyužití svých brownfields, ale není to tak snadné

- Úprava legislativy je v rukou parlamentu
- Podstatný vliv na znovuvyužití jejich brownfields mají státní agentury a jejich programy
- Potřebné finance kontrolují soukromé a státní finanční instituce
- Pozemky a investiční rozhodnutí jsou v rukou soukromých vlastníků

Co by měly obce udělat?

- Učinit znovuvyužití Brownfields místní prioritou
- Zainteresovat veřejnost na přípravě znovuvyužití
- Koordinovat priority s nástroji územního plánování
- Iniciovat či umožnit scelování majetkových zájmů
- Iniciovat odstranění ekologických zátěží
- Zamezit vytvoření dalších Brownfields

# Možné nástroje k řešení problematiky brownfields?

- přednostní umístování veřejných prostředků a projektů na těchto územích
- zvláštní právní status pro vybraná brownfields
- identifikace a viditelnost historie ekologické problematiky území
- právní/pojistná úprava limitů zodpovědnosti nových nabyvatelů
- flexibilní využití území
- zjednodušené územní a stavební řízení
- posílení konsolidačních pozemkových práv
- posílení sociálních a rekvalifikačních programů a dotování vytvořených pracovních míst
- jiné fiskální pobídky pro území
  - **přímé daně**
  - **daně z nemovitostí**
  - **odpisy**
  - **daňové pobídky přímým a nepřímým investorů**

Tyto nástroje jsou v působnosti několika ministerstev - potřeba jednotného vedení aby mohly vzniknout nástroje vhodné k řešení problematiky

# Děkuji Vám za pozornost

*jjackson@volny.cz*

*Jiřina Bergatt Jackson,*