

Půda jako specifický výrobní faktor

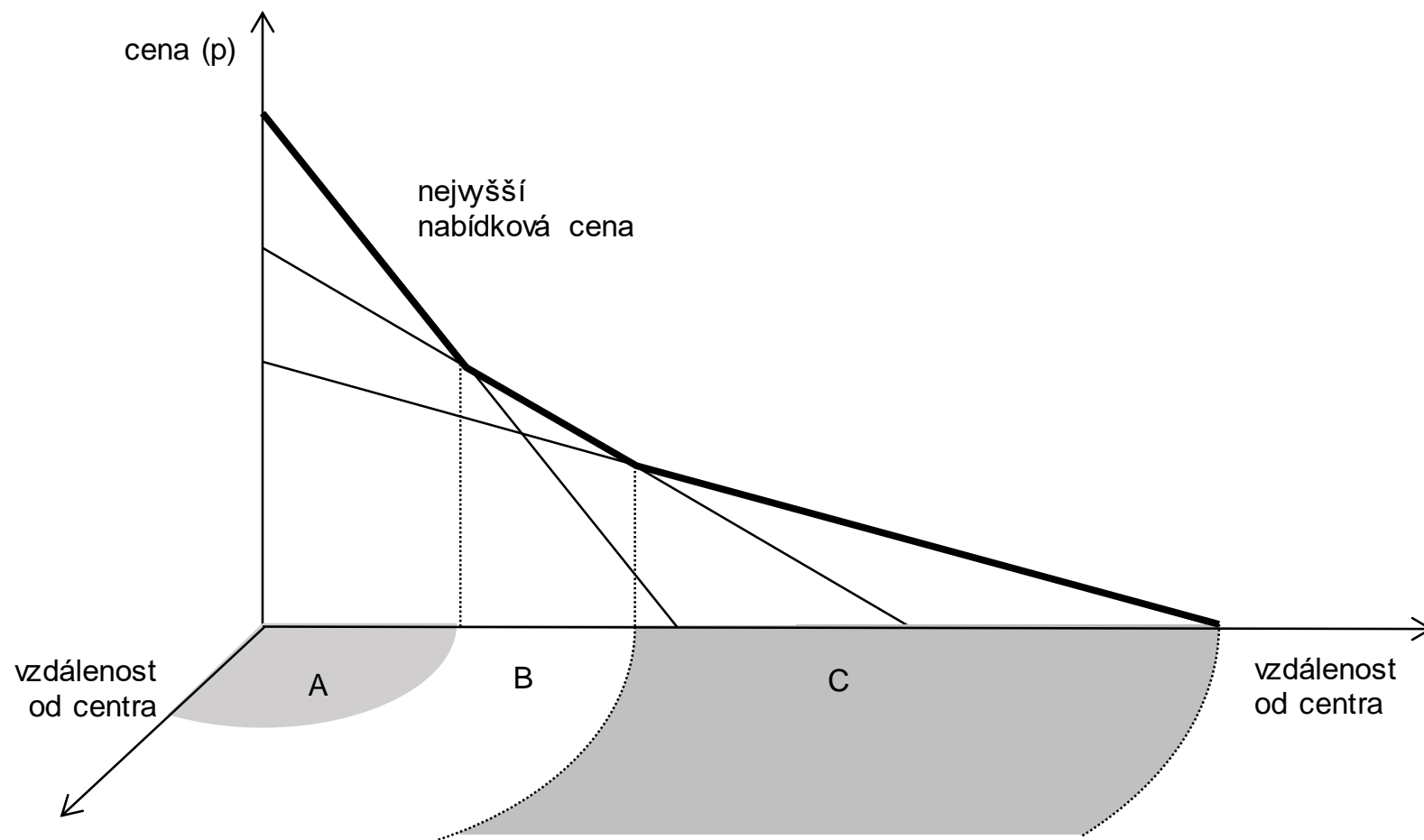
Využití vysokých hodnot nemovitostí k výstavbě veřejné infrastruktury

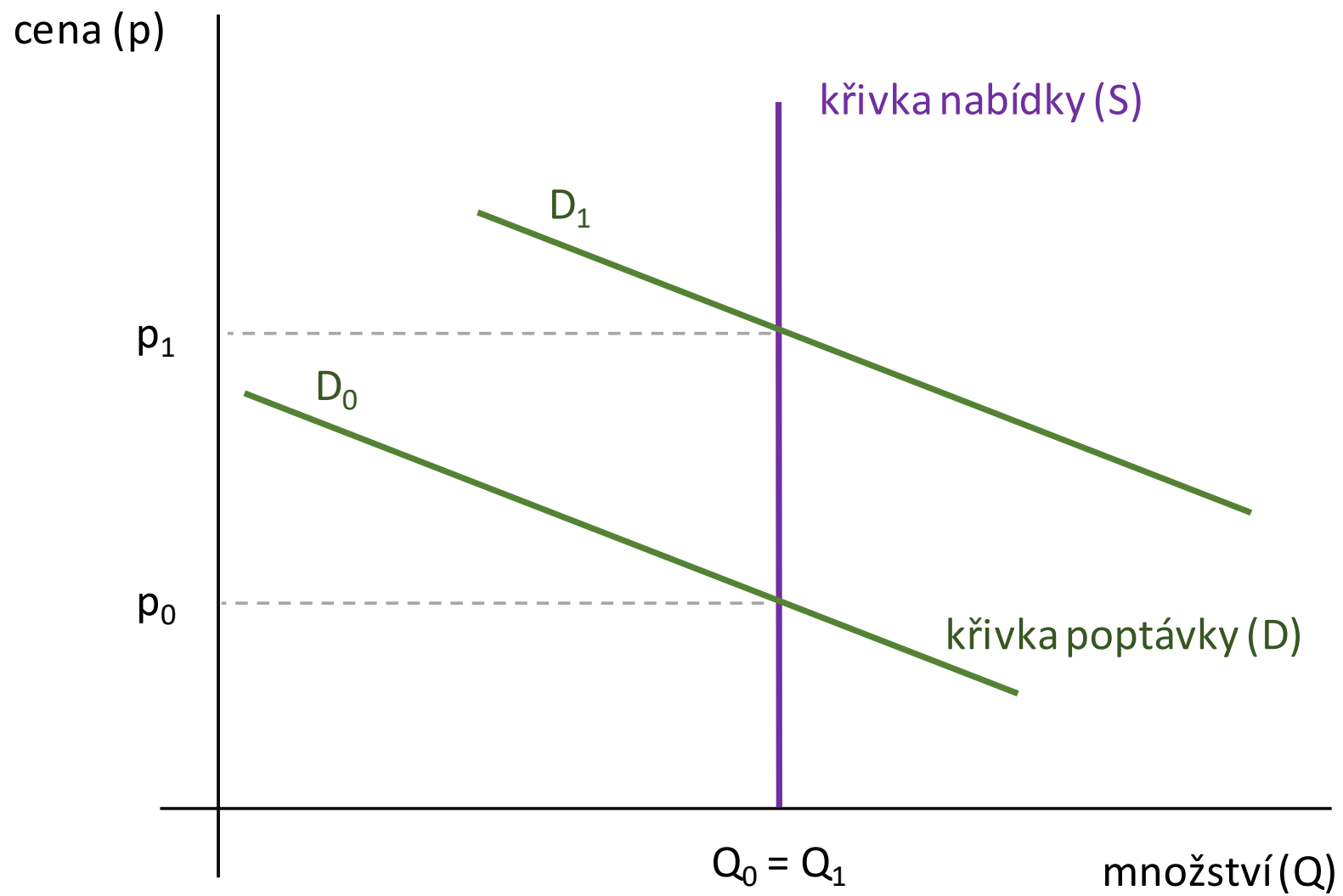
Příklady nástrojů ze zahraničí

Eliška Vejchodská



Von Thünenův model u zemědělské půdy





Územní plánování jako přidělování práv k výstavbě



100 Kč/m²

x



10 000 / 20 000 / 40 000 Kč/m²

- nezasloužený zisk vlastníků půdy – renta
- spekulace s půdou
- korupční rizika spojená s celým procesem územního plánování
- ztráta potenciálu využití financí k naplňování veřejných zájmů v území

Proč vysoké ceny pozemků ve městech?

Aglomerační úspory firem

Dobré investice města do
místních služeb

- doprava
- knihovny
- kvalitní školy
- kvalitní kulturní akce

**ÚSPĚCH
MĚSTA**

Dostupnost krásné přírody

Zajímavé kulturní památky

Kvalitní veřejný prostor

**ROSTOUCÍ
NÁROKY LIDÍ
NA PROSTOR**

Více lidí

Menší
domácnosti

**MONETÁRNÍ
POLITIKA**

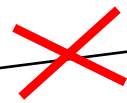
Půda jako uchovatel
hodnoty

Levné úvěry

Očekávaná vyšší
míra inflace

Trend

- Zachycení renty (nezaslouženého zisku)

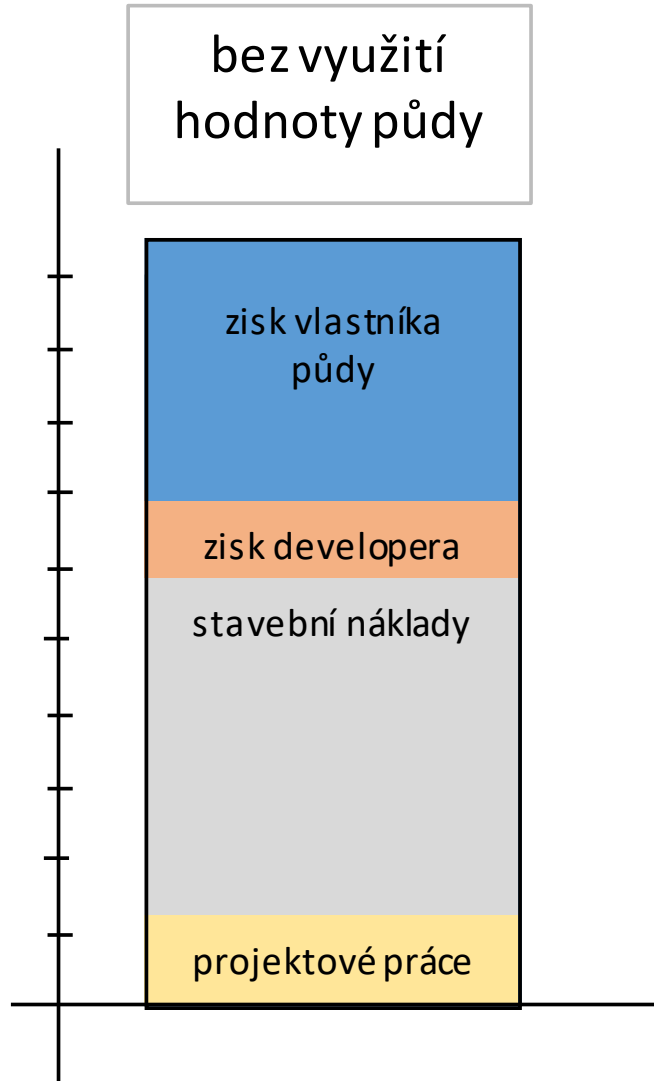


spekulantům, vybraným vlastníkům půdy

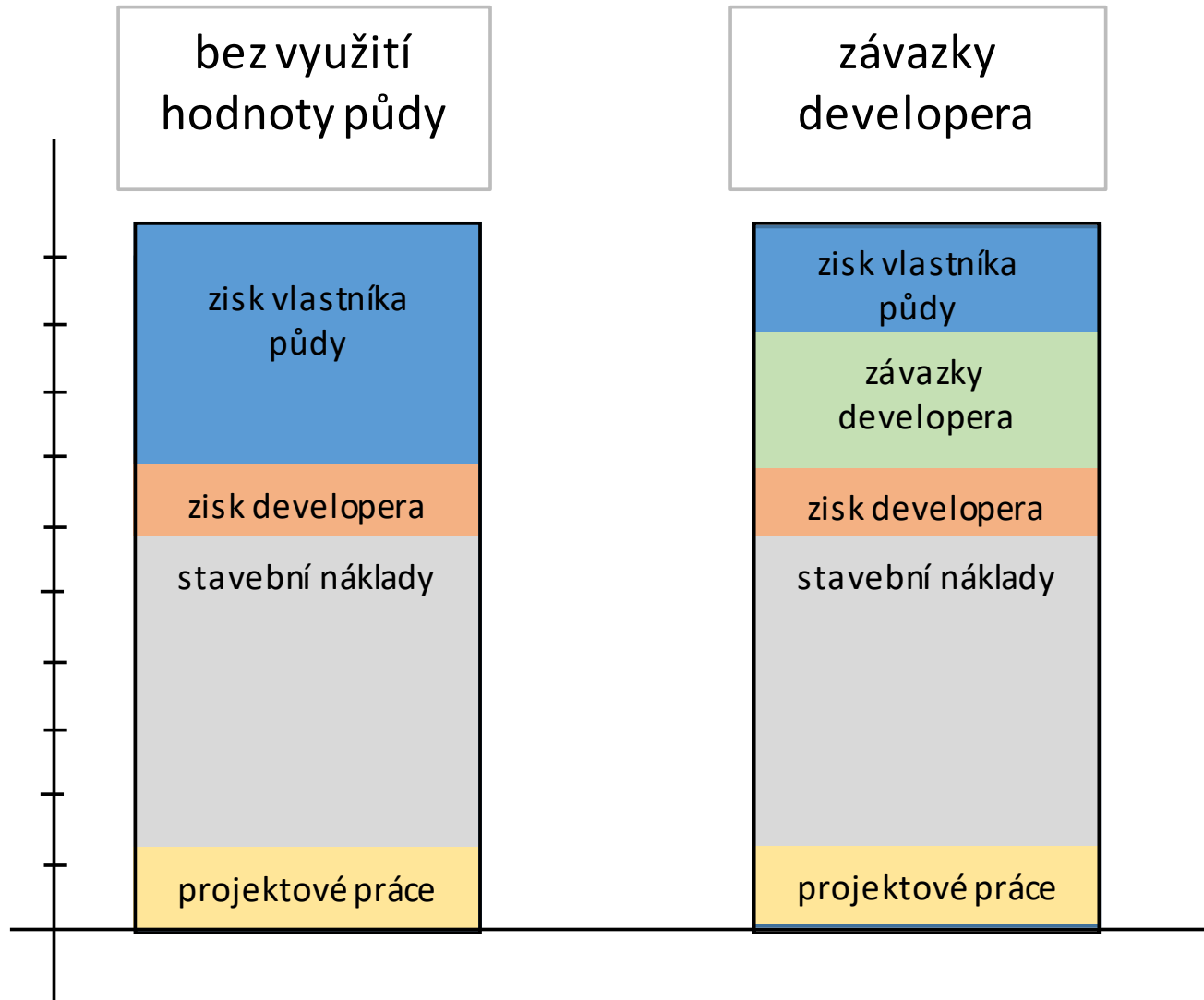
Veřejnému sektoru na naplňování
veřejného zájmu v území

- Aplikace především západní Evropa
 - Německo
 - Španělsko
 - Itálie
 - Nizozemsko
 - Atd.

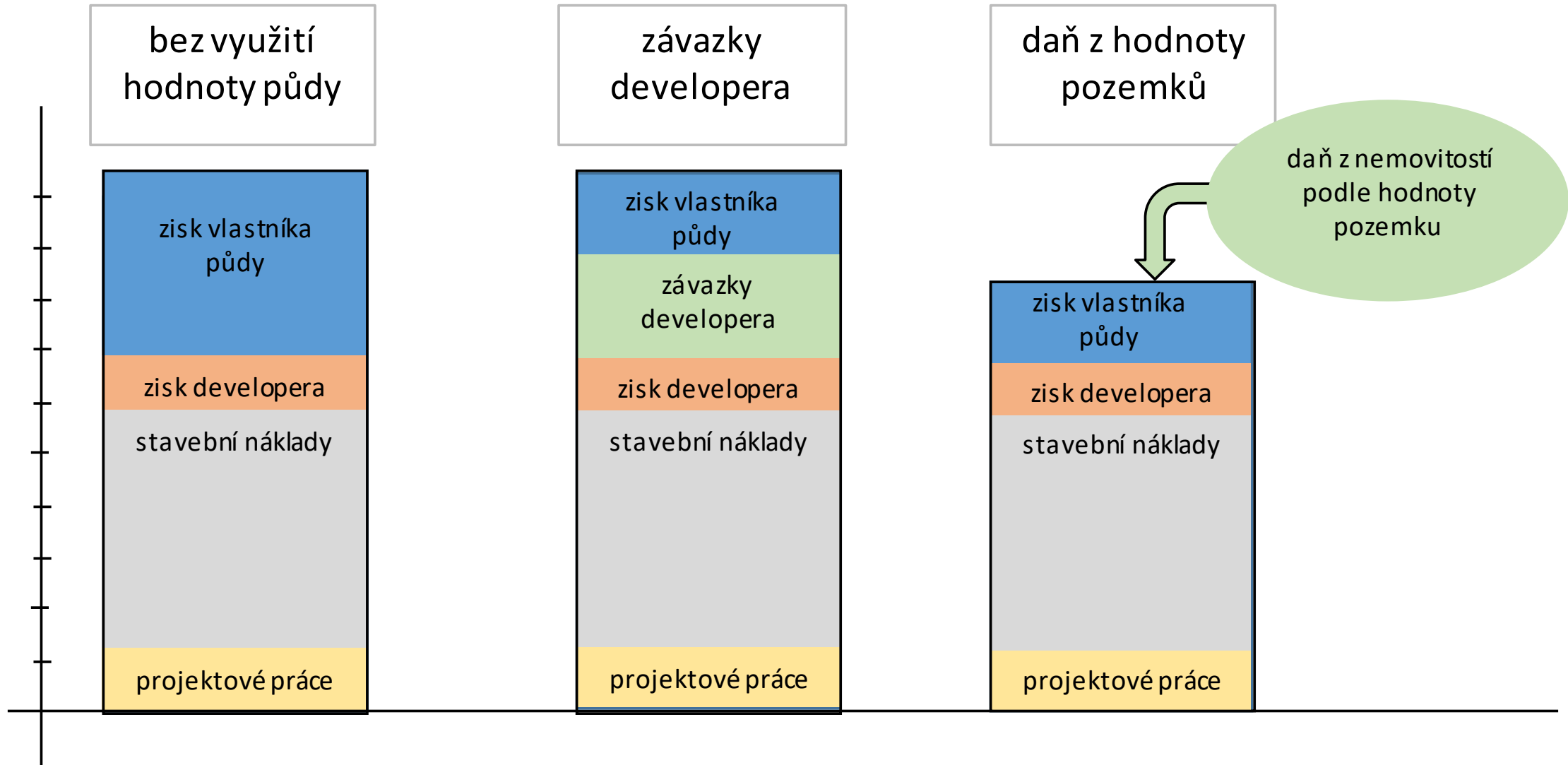
Nástroje pro využití vysoké hodnoty půdy



Nástroje pro využití vysoké hodnoty půdy



Nástroje pro využití vysoké hodnoty půdy



Na co využít získané prostředky z vysokých cen pozemků?

Školy, školky

Cyklostezky

VEŘEJNÁ

Parky

INFRASTRUKTURA

Projekty hromadné dopravy

Silnice

Kvalitní veřejný prostor

Snížení jiných daní

ČOKOLI JINÉHO

Management vody
ve městě

OCHRANA ŽIVOTNÍHO

PROSTŘEDÍ

Rekultivace

Kompenzace
vlastníků půdy
za omezení

DOSTUPNÉ

BYDLENÍ

Sociální bydlení

Bydlení pro učitele,
zdravotní sestry ...

Snížení emisí
skleníkových plynů

Podrobné plány definující přesnou podobu výstavby (+ časový sled)

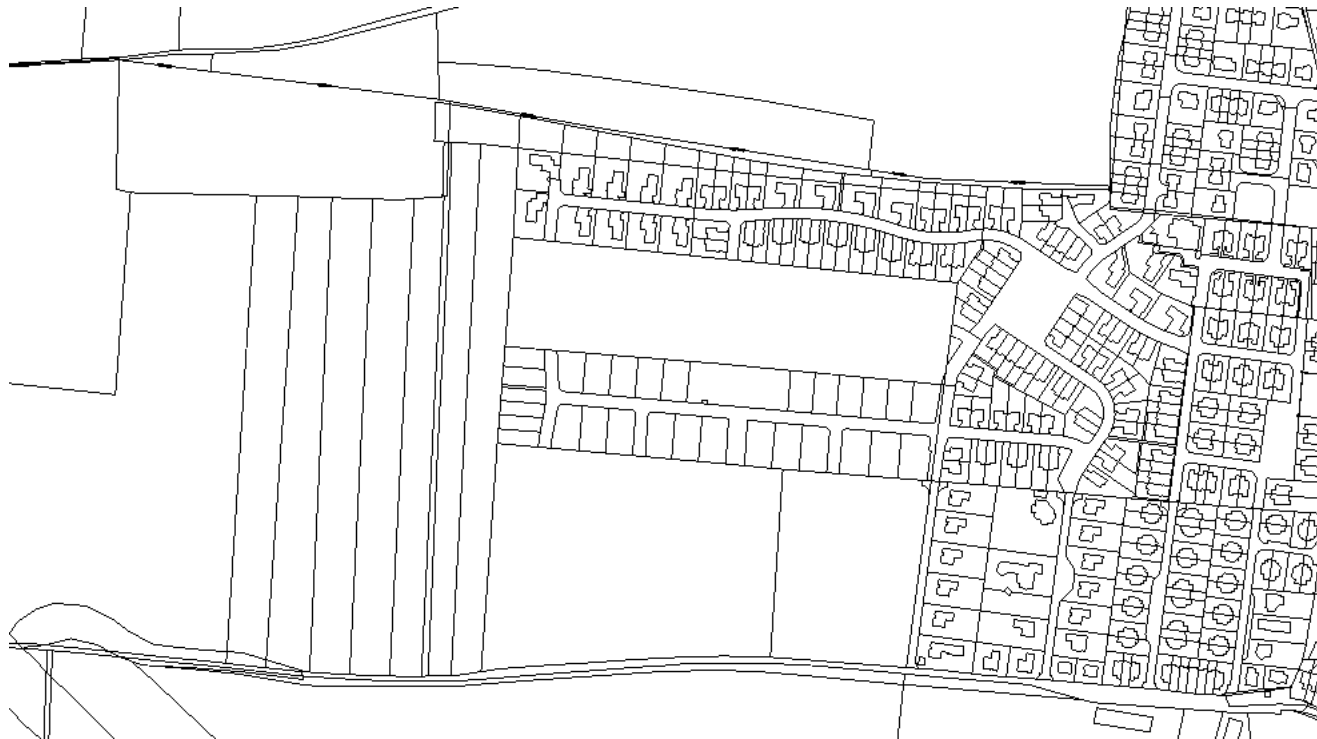
- Podmínka výstavby
- Bez ujednání s developery neschválen podrobný plán
- Možnost spočítat navýšení hodnoty jednotlivých parcel
- Možnost lepší provázanosti výstavby
 - v rámci řešeného území
 - s celkem města
- Jasná politická odpovědnost za charakter výstavby



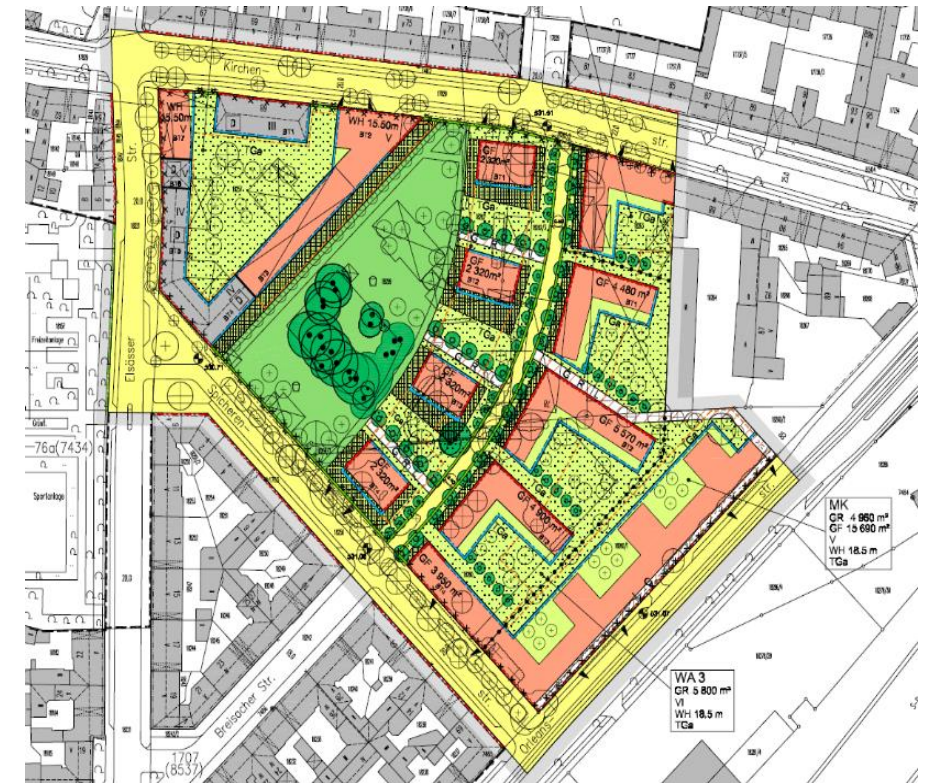
B-Plan v městě Mnichov – příklad
<https://stadt.muenchen.de/infos/rechtsverbindliche-bebauungsplaene.html>

Nástroje na změnu vlastnické struktury typu pozemkových úprav - reorganizace území (land readjustment)

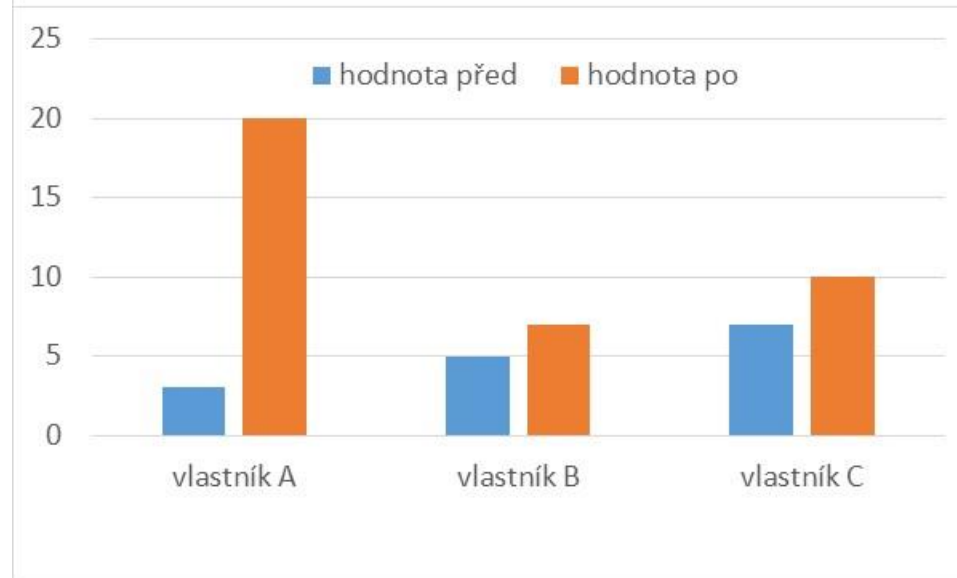
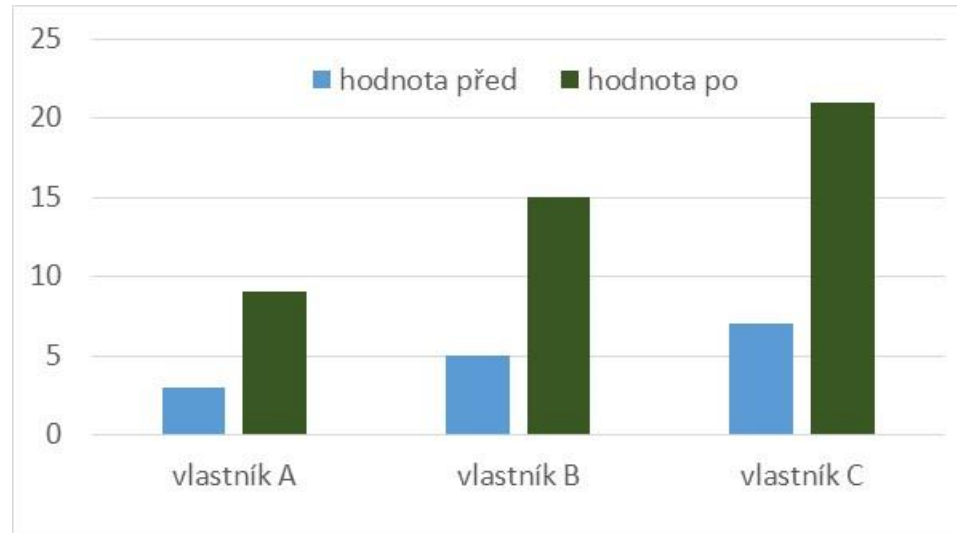
- Nemusí souhlasit všichni vlastníci



snímek katastrální mapy ČR – obec Březiněves



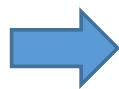
Rovné zacházení s vlastníky půdy v konkrétním území v rámci reorganizace území



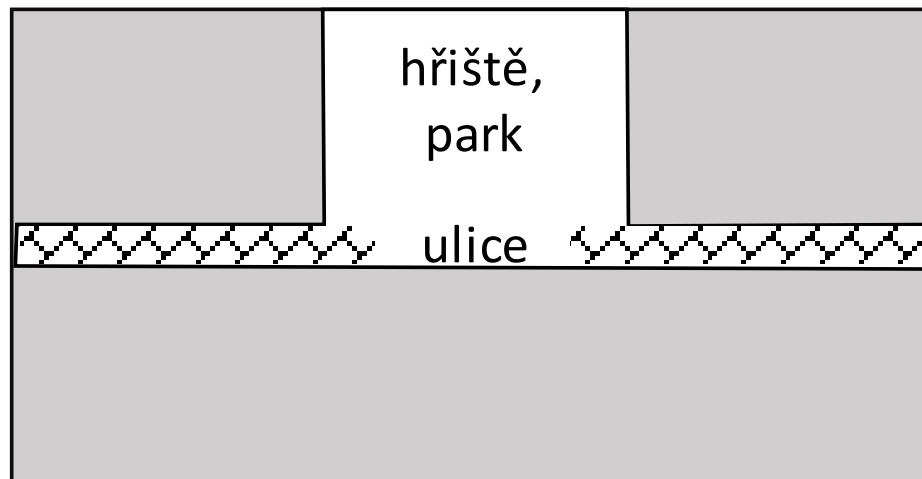
Počáteční vlastnická struktura



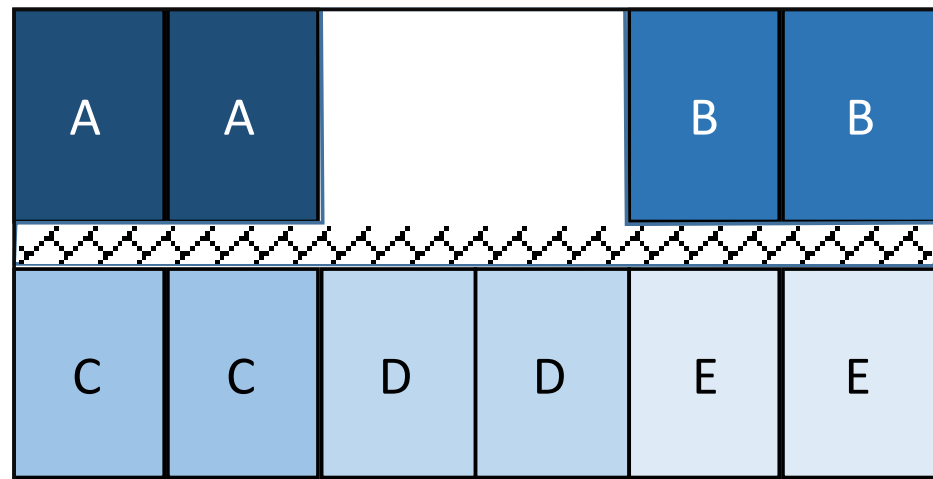
Sloučení pozemků do jedné podstaty



Vyčlenění pozemků pro dopravní infrastrukturu, hřiště a zeleň

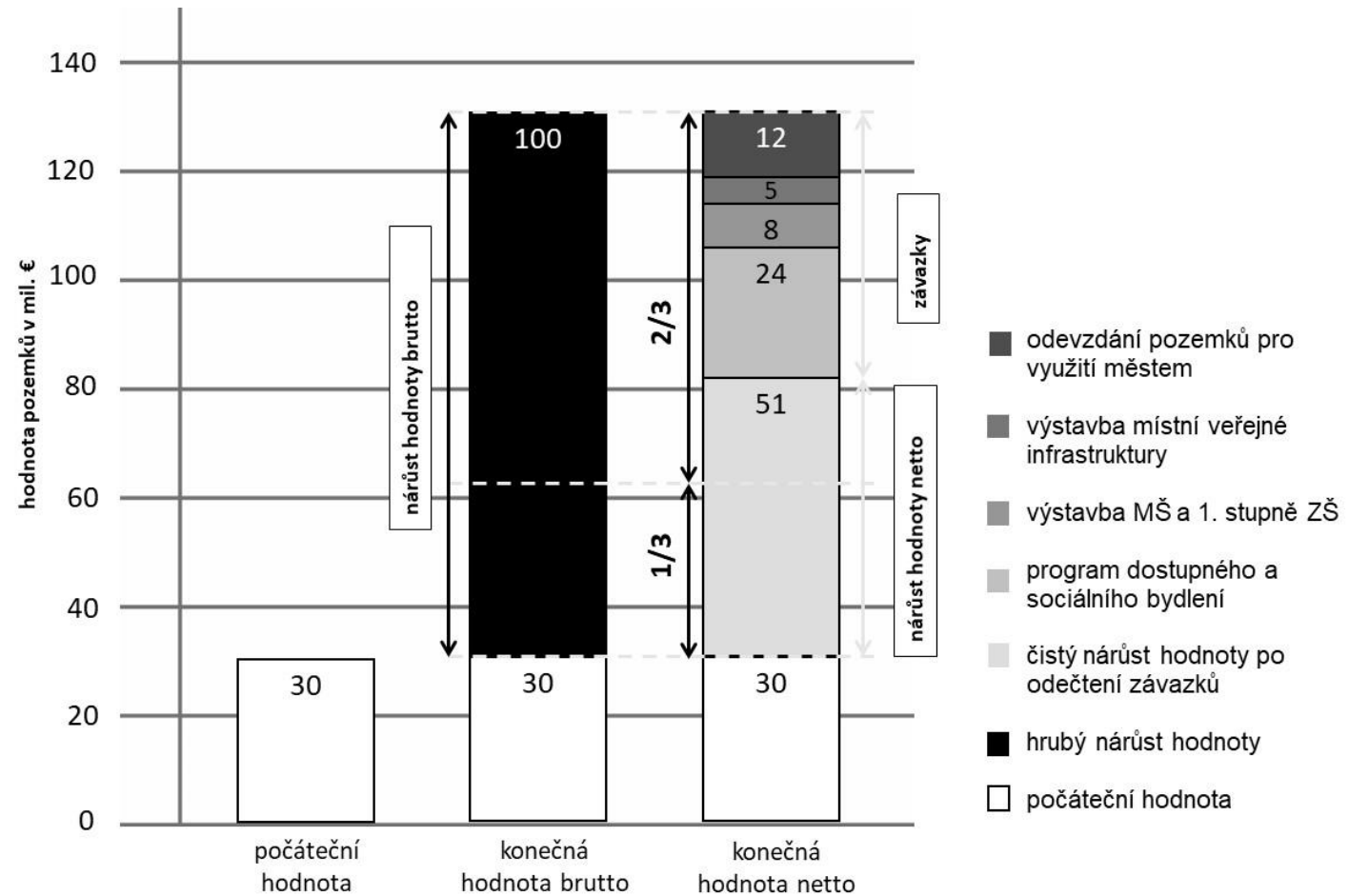


Nová vlastnická struktura



Vhodné: Pravidla příspěvků jsou známa předem a jsou stejná pro libovolné území města

Příklad: dohody s developery Mnichov



Požadavky přiměřené situaci

- Infrastruktura potřebná pro danou výstavbu, nikoli pro jinou čtvrť, popř. podíl na infrastruktuře relevantní pro větší oblast
- Dostupné a sociální bydlení – určitý podíl na nové výstavbě

Nástroje na přinucení vlastníků ke spolupráci

- Bolestné pro všechny zúčastněné, nepoužívají se často. Fungují spíš jako odstrašující prostředek.

ELIŠKA VEJCHODSKÁ

PŮDA A JEJÍ HODNOTA

TEORIE A PRAXE

KAROLINUM



OECD Regional Development Studies

Global Compendium of Land Value Capture Policies

