Doktorský workshop 2021

Týden vědy a výzkumu

Konference studentů doktorského studijního programu

Fakulta architektury ČVUT

Veřejný development bydlení

shortpaper

31. srpna 2021

Student David Neuhäusl

Obor Architektura, teorie a tvorba

Téma disertační práce Veřejný development

Školitelé prof. Michal Kohout / Jaromír Hainc, PhD.

**Anotace**

Jaké nástroje má k dispozici veřejný subjekt v České republice, pokud se rozhodne aktivně vstoupit do rozvoje území formou veřejného developmentu s cílem ovlivnit oblast bydlení?

Cílem tohoto příspěvku je definovat veřejný development včetně jeho vztahu k dalším významným fenoménům územního rozvoje a načrtnout základní členění a typologii jeho nástrojů v kontextu České republiky. Součástí práce bude také uvedení a analýza konkrétních příkladů těchto nástrojů.

**Shortpaper**

Definice veřejného developmentu

Termín development je převzatý z angličtiny, kde označuje obecně rozvoj, a v českém prostředí je běžně chápán jako „komerční výstavba za účelem zisku“. V architektonicko-urbanistickém kontextu tento pojem označuje investiční činnost a proces, jehož cílem je změna hodnoty dané nemovitosti.[[1]](#footnote-1) Zásadní je, že development má charakter konkrétního projektu pro specifickou lokalitu, a to bez ohledu na měřítko. Důsledkem developmentu je územní rozvoj a jeho projev může mít také nefyzickou podstatu. Development se podle svých fází člení na (vyhledání záměru), pozemkový development a urbánní development.

Veřejný development je pak definován primárně tím, že naplňuje veřejný zájem a jeho zásadním aktérem je veřejný sektor. Je projevem aktivní role veřejné správy v rozvoji území a zároveň nástrojem realizace jejích plánů a politik. Není omezen velikostí ani typem záměru a veřejným developmentem tak v principu je jakákoli veřejná investice do nemovitosti za účelem jejího zhodnocení: od opravy náměstí přes výstavbu čističky odpadních vod po rekonstrukci obecního bytu na bezbariérový. Na druhou stranu je potřeba vymezit, že veřejný development není územní či strategické plánování,[[2]](#footnote-2) nastavení veřejných politik, kontribuce soukromých investorů anebo výkon přenesené působnosti státní správy v podobě povolování a umisťování staveb. To vše plyne ze skutečnosti, že development má charakter projektu s jasným začátkem a koncem, přičemž zmíněné fenomény územního rozvoje nastavují obecné rámce, pravidla a limity.

Cíle a nástroje veřejného developmentu bydlení

Všeobecným cílem veřejného developmentu bydlení (VDB) je v principu především dostupnost bydlení.[[3]](#footnote-3) Jeho kvalita, rozmanitost a udržitelnost by měly být metou nejen z hlediska bydlení, ale také širšího měřítka výstavby jako takové.[[4]](#footnote-4) Konkrétními cíli VDB jsou pak individuální projekty podle potřeb a politik jednotlivých veřejných investorů. K realizaci těchto cílů/projektů a obecně podpoře vzniku (dostupného) bydlení má veřejný sektor k dispozici množství rozmanitých *instrumentů*, které lze rozdělit do několika základních kategorií jako ekonomické, plánovací, komunikační, právní, analytické či finanční.

Klíčovým nástrojem VDB je *investice* v jakékoli formě. Mezi důležité ekonomické nástroje spadá také *pozemková držba*, bez níž není možné realizovat výraznou většinu záměrů. Veřejné portfolio nemovitostí může být rozšířeno *akvizicí*. Naopak zbavení se nemovitosti znamená značné omezení vlivu na její další rozvoj - pokud se ovšem nejedná o vědomý *prodej pozemku se stanovením podmínek zástavby*. Zároveň dochází k různým formám *spolupráce se soukromým sektorem*. V jejím rámci může samospráva kupříkladu zajistit *výstavbu veřejné infrastruktury*, anebo se zde mohou uplatnit právní instrumenty jako *plánovací smlouva*, *právo stavby* či *dohoda o parcelaci*.

Mezi plánovací nástroje ve fázi pozemkového developmentu patří kromě *změny územního plánu* také úprava parcelace *dělením a scelováním pozemků*, ve fázi urbánního developmentu může jít o pořízení *územní studie* lokality či *projektové dokumentace* objektu. V případě vhodných okolností a zodpovědného investora dbajícího o kvalitu se nabízí uspořádání *architektonické či urbanistické soutěže.* Na pomezí ekonomického nástroje je *developerská soutěž*. Pro úspěch jakéhokoli projektu je na prvním místě *zadání investora*, které je v průběhu jeho vývoje vhodné zpřesnit *ověřovací studií*. Kvalitní zadání využije nástroje analytické, které se komplexně věnují určené lokalitě od *analýzy majetkoprávních vztahů* po *inženýrské průzkumy* či konkrétnímu záměru ve formě *studie ekonomické proveditelnosti*. Velice užitečné jsou také podklady obecného charakteru jako *audit bytového fondu*, *demografické studie* či *průzkum trhu bydlení*.

Z perspektivy finančních nástrojů hrají rozhodující roli *programy veřejné podpory.* Vzhledem ke komplikované finanční situaci samospráv a nejednoduchému získávání *úvěrů* na nich je VDB de facto závislý. Za komunikační nástroje je možné považovat přinejmenším *otevřenou komunikaci* záměrů či přímo *participaci veřejnosti*, která může plnit také podstatnou úlohu plánovací i analytickou. Velice specifickým (meta)nástrojem je *institut městského developera* ve formě specializované příspěvkové organizace (Pražská developerská společnost) či městského odboru pověřeného odpovídajícími úkoly (Bytový odbor Magistrátu města Brna). Důležitou, mnohdy nejen podpůrnou funkci má pro veřejný development také *institut městského architekta*.

Architektonicko-urbanistické soutěže jako nástroje VDB

Tato ilustrační analýza konkrétního nástroje se věnuje soutěžím, které jsou regulérní podle ČKA, a to z hlediska bydlení, developmentu a veřejného sektoru.[[5]](#footnote-5) Proto jsou kromě obligátních bytových domů mezi sledované kategorie zařazeny také občanská vybavenost s charakterem bydlení[[6]](#footnote-6)  a především urbanismus s významným podílem bydlení.[[7]](#footnote-7)  Soutěže na téma bydlení jsou doménou veřejných zadavatelů - oproti soukromému sektoru je jejich podíl na všech vypsaných soutěžích 86%.[[8]](#footnote-8) Celkem se jedná o 64 soutěží na bydlení vypsaných veřejných sektorem, které ve sledovaném období od roku 1999 tvoří 12% veškerých regulerních soutěží.[[9]](#footnote-9)

Z přiložené tabulky je zřejmý pokračující, výrazně rostoucí trend počtu. Za necelá dva roky dvacátých let se v součtu odehrálo více soutěží na téma bydlení, než za kompletní období 2000-2009, a zároveň jen o trochu méně než polovina, co za celých předchozích deset let 2010-2019. Také se v posledním roce a půl vypsalo více soutěží na obytné stavby než v každé z předcházejících dekád. Porovnání s absolutním počtem soutěží ve stejných obdobích[[10]](#footnote-10) pak ukazuje, že počet soutěží na téma bydlení stoupá rychleji než celkový počet všech regulérních soutěží.

**Přílohy**

Shrnutí

Veřejný development

* naplňuje veřejný zájem
* zásadním aktérem je veřejný sektor
* je projevem aktivní role veřejné správy v rozvoji území
* je nástrojem realizace plánů (strategický, územní, finanční)
* je nástrojem realizace politik (pozemková, bydlení, majetková, …)
* v úrovních řízení (strategická, taktická, operační) se odehrává na operační úrovni
* není omezen velikostí či typem záměru
* může probíhat v různých formách včetně aktivní koordinace procesu rozvoje území
* může probíhat ve spolupráci se soukromým sektorem

Veřejný development není

* plánování (územní, strategické, finanční)
* nastavení veřejných politik
* kontribuce soukromých developerů („planning gain“ či „plánovací zhodnocení“)
* soukromý development naplňující veřejný zájem
* výkon přenesené působnosti státní správy (povolování a umisťování staveb)
* akvizice (nákup/získání) funkčního bytu (nejedná se o projekt, nemění se hodnota)

Klíčová slova veřejného developmentu

* **Veřejný zájem**  cíl
* **Investice**  nástroj
* **Územní rozvoj** důsledek
* **Veřejný sektor** aktér
* **Aktivní role** předpoklad
* **Projekt**  projev

Pojmy nadřazené veřejnému developmentu

* aktivní role veřejné správy
* veřejná investice
* územní management
* územní rozvoj

Fáze (veřejného) developmentu

* (záměr předcházející samotnému procesu)
* pozemkový development / land development
  + veřejná infrastruktura (nezávislá na vlastnictví pozemků)
  + akvizice nemovitosti
  + příprava území pro výstavbu
* urbánní development / real estate development
  + „od územního rozhodnutí po uvedení budov do provozu“
  + konkrétní řešení urbánní struktury a architektonické řešení objektů

Tabulka

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Stavby pro bydlení | Občanské stavby | Urbanismus | Σ |
| 2000-2009 | 4 | 0 | 7 | 11 |
| 2010-2019 | 4 | 9 | 25 | 38 |
| 2020+ | 6 | 4 | 5 | 15 |
| Σ | 14 | 13 | 37 | 64 |

Architektonicko-urbanistické soutěže na téma bydlení vypsané veřejným zadavatelem po roce 1999.

**Literatura**

JANDOUREK, Jan. *Sociologický slovník*. Vyd. 2. Praha: Portál, 2007. ISBN 9788073672690.

JEHLÍK, Jan. *Metodika zadávání územních plánů*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, 2015. ISBN 9788001057056.

JEHLÍK, Jan. *Rukověť urbanismu: architektura poznávání a navrhování prostředí.* Praha: Ausdruck Books, [2016]. ISBN 9788026095583.

KOL. AUT. *Urbanismus VII: urbanistické procesy: učební text*. V Praze: Fakulta architektury ČVUT, c2012. ISBN 9788001055298.

LYNCH, Kevin. *Obraz města: The image of the city.* Praha: Polygon, 2004. ISBN 80-7273-094-0.

MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj.* Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006, c1994. ISBN 800103447x.

MAIER, Karel. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 8071696447.

MELKOVÁ, Pavla, ed. *Ke stolu!*. Praha: Dokořán, 2019. Debata. ISBN 978-80-7363-970-9.

PEISER, Richard B. a Anne B. FREJ. *Professional real estate development: the ULI guide to the business*. 2nd ed. Washington, D.C.: The Urban Land Institute, c2003. ISBN 0874208947.

REJZEK, Jiří. *Český etymologický slovník*. Voznice: Leda, 2001. ISBN 80-8592-785-3.

STRAKOVÁ, Marcela. *Anglicko-český hospodářský slovník*. Plzeň: Fraus, 2000. Speciál. ISBN 807238046x.

-

Zákon č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích)

-

Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí, brožura TAČR, ČVUT v Praze 2020, FA, MÚVS

Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Pražská developerská společnost, p. o., 2021

Elektronická verze dostupná na: www.iprpraha.cz/srm/zadaniinvestora

-

pdspraha.eu

brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/

etymonline.com

lawinsider.com

merriam-webster.com

thesaurus.com

dictionary.cambridge.org

finedictionary.com

wikipedia.com

1. Tato hodnota nemusí být pouze finanční. [↑](#footnote-ref-1)
2. Územní plánování respektive jeho nástroje ovšem mohou sloužit jako nástroje veřejného developmentu. [↑](#footnote-ref-2)
3. Na základě veřejně přístupných podkladů Bytového odboru Magistrátu města Brna a Pražské developerské společnosti. [↑](#footnote-ref-3)
4. Aktuální politika bydlení ČR (MMR) formuluje jako svoji základní vizi dostupné, stabilní a udržitelné bydlení. Pražská *Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu* (IPR/PDS) pak uvádí jako obecné principy pro výstavbu hospodárnost, soudržnost a kvalitu. [↑](#footnote-ref-4)
5. Z důvodů dostupnosti dat, aktuálnosti a relevantního porovnávání dekád jsou zkoumány soutěže na téma bydlení, které se odehrály po roce 1999. Včetně soutěží vyhlášených a probíhajících k 1. 8. 2021. [↑](#footnote-ref-5)
6. Relevantní sociální a zdravotní zařízení, například bydlení pro seniory (dům s pečovatelskou službou, komunitní dům pro seniory, domov důchodců) či chráněné bydlení. [↑](#footnote-ref-6)
7. Vzhledem k definici developmentu jako konkrétního projektu nejsou zahrnuty např. územní plány, celoměstské strategie či ideové územní studie výrazně přesahující určitou lokalitu. [↑](#footnote-ref-7)
8. Zdrojem veškerých dále zmiňovaných údajů a počtu soutěží je databáze spravovaná platformou CBArchitektura. [↑](#footnote-ref-8)
9. Od roku 2000 se do tohoto okamžiku odehrálo (odehrává) celkem 542 soutěží, včetně těch vypsaných soukromým sektorem. [↑](#footnote-ref-9)
10. 2000-2009: 144 soutěží; 2010-2019: 322 soutěží; 2020+: 76 soutěží [↑](#footnote-ref-10)