

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomických věd**

Podpora revitalizace brownfields

Michaela Doudová

**Bakalářská práce
2017**

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Michaela Doudová**
Osobní číslo: **E13759**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Veřejná ekonomika**
Název tématu: **Podpora revitalizace brownfields**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je analyzovat aktuální stav brownfields v České republice a zhodnotit možnosti podpory revitalizace z veřejných rozpočtů.

Osnova:

- Teoretické vymezení brownfields a možnosti jejich regenerace.
- Argumenty pro podporu revitalizace brownfields.
- Formy podpory revitalizace brownfields z veřejných rozpočtů a fondů Evropské unie.
- Úloha agentury CzechInvest v oblasti revitalizace brownfields v České republice.
- Analýza revitalizace brownfields v České republice.

Rozsah grafických prací: -

Rozsah pracovní zprávy: cca 35 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

BERGATT JACKSON, J. a kol. Brownfields snadno a lehce. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. V Praze: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005, 77 s

BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Praha: Karolinum, 2011, 342 s. ISBN 978-80-246-1974-3

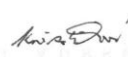
KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9

ŠILHÁNKOVÁ, V. Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-7194-836-5

VITURKA, M. Kvalita podnikatelského prostředí, regionální konkurenceschopnost a strategie regionálního rozvoje České republiky. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 227 s. ISBN 978-80-247-3638-9

WOKOUN, R., TVRDOŇ J. Přímé zahraniční investice a regionální rozvoj. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2010, 203 s. ISBN 978-80-245-1736-0

Vedoucí bakalářské práce:



Ing. Radka Knězáčková, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce:

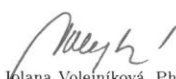
4. září 2016

Termín odevzdání bakalářské práce:

28. dubna 2017


doc. Ing. Romana Provazníková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. září 2016

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval/a samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil/a, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 28. 4. 2017

Michaela Doudová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala své vedoucí práce Ing. Radce Kněžáčkové, Ph.D. za její odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat rodičům za jejich neocenitelnou podporu během studia.

ANOTACE

Práce na téma podpora revitalizace brownfields vysvětluje základní problematiku brownfields na území České republiky. Popisuje význam společnosti CzechInvest v daném odvětví a její pomoc s revitalizací brownfields. Práce říká, které způsoby podpory revitalizace jsou aktuálně dostupné a následně je analyzuje společně se situací výskytu brownfields na území České republiky.

KLÍČOVÁ SLOVA

Brownfields, revitalizace, regionální rozvoj, veřejná podpora

TITLE

Promotion revitalization of brownfields

ANNOTATION

Work on the topic promotion revitalization of brownfields explains the basic problematics of brownfields in the Czech Republic. It describes the meaning of company CzechInvest in the given sector and its help with the revitalization of brownfields. The thesis states which ways of supporting revitalization are currently available and then analyzes them together with the situation of brownfields in the Czech Republic.

KEYWORDS

Brownfields, revitalization, regional development, public support

OBSAH

ÚVOD	- 8 -
1 TEORETICKÉ VYMEZENÍ BROWNFIELDS	- 9 -
1.1 POJEM BROWNFIELDS	- 9 -
1.2 DĚLENÍ BROWNFIELDS	- 10 -
1.3 ENVIRONMENTÁLNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ KVALITU PODNIKATELSKÉHO PROSTŘEDÍ.....	- 15 -
1.3.1 <i>Faktor urbanistické a přírodní atraktivity území</i>	- 15 -
1.3.2 <i>Faktor environmentální kvality území</i>	- 16 -
1.4 REGENERACE ÚZEMÍ	- 17 -
2 PROBLEMATIKA REVITALIZACE BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE A ÚLOHA AGENTURY CZECHINVEST	- 19 -
2.1 PODMÍNKY ŘEŠENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS	- 21 -
2.2 ÚLOHA AGENTURY CZECHINVEST V OBLASTI REVITALIZACE BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE.	- 23 -
2.3 TUZEMSKÉ A PŘÍMÉ ZAHRANIČNÍ INVESTICE	- 24 -
3 FORMY PODPORY REVITALIZACE BROWNFIELDS Z VEŘEJNÝCH ROZPOČTŮ A FONDŮ EVROPSKÉ UNIE.	- 26 -
3.1 STRUKTURÁLNÍ FONDY EVROPSKÉ UNIE	- 27 -
3.2 VEŘEJNÉ ROZPOČTY	- 29 -
3.3 REGIONÁLNÍ POLITIKA BROWNFIELDS	- 31 -
4 ANALÝZA STRUKTURY BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE	- 33 -
ZÁVĚR	- 47 -
POUŽITÁ LITERATURA	- 49 -

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Aktuální využití brownfields podle krajů.....	- 41 -
Tabulka 2 - Předpokládané využití brownfields podle krajů.	- 42 -
Tabulka 4 - Čerpání dotací z evropských programů.....	- 45 -

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1 - Tradiční typy brownfields.....	- 10 -
Obrázek 2 - Brownfields v České republice podle způsobu vzniku.....	- 12 -
Obrázek 3 - Schéma financování regenerace brownfields z pohledu Ministerstva průmyslu a obchodu.....	- 30 -
Obrázek 4 - Rozdělení brownfields dle jejich velikosti.....	- 35 -
Obrázek 5 - Umístění brownfields vzhledem k obci.	- 36 -
Obrázek 6 - Graf vlastnických vztahů u brownfields v České republice.....	- 37 -
Obrázek 7 - Aktuální využití sledovaných brownfields v České republice.....	- 39 -
Obrázek 8 - Předpokládané budoucí využití brownfields dle územních plánů obcí.	- 40 -
Obrázek 9 - Grafické znázornění předpokládaného využití brownfields v jednotlivých krajích mimo hlavní město Prahu a Zlínský kraj.	- 42 -
Obrázek 11 - Operační programy Evropské unie.	- 44 -
Obrázek 12 - Regionální programy podpory v České republice.	- 46 -

ÚVOD

Brownfields jsou problémem, který už několik desetiletí zaměstnává odbornou veřejnost v západoevropských zemích a v posledních letech vzbuzuje zájem i v České republice. Jasných důkazů, že z brownfields na našem území lze vytvořit spousta krásných a především užitečných staveb je v současnosti celá řada. Mnohé brownfields ale stojí stranou zájmu soukromých investorů a dále poškozují kvalitu prostředí kolem sebe. Nabízí se otázka, proč některé areály snadno nacházejí nové využití a jiné dlouhá léta pustnou. Je snad správné zabírat stále nová území pro výstavbu a rozšiřovat už tak rozsáhlá území měst?

Téma problematiky brownfields je prozatím důležité jen pro určité skupiny lidí, kteří ovšem nemohou vyřešit jejich problém na celém území republiky. Proč brownfields nejsou všeobecným tématem jako například zdravotnictví nebo školství? Mohla by snad široká veřejnost podpořit vyřešení problému brownfields?

Veřejná správa i Evropská unie mají zájem a snahu podporovat nalezení nového využití pro brownfields. Agentura CzechInvest je v odvětví brownfields výrazným subjektem na českém trhu. Vědí ale investoři o možnosti využití jejích služeb? Je to opravdu tak jednoduché jak společnost avizuje? Škála pomocných programů na podporu revitalizace brownfields od státu i od Evropské unie je navíc relativně rozsáhlá a může působit nepřehledně.

Cílem bakalářské práce bude analyzovat aktuální stav brownfields v České republice na základě dat získaných z databází jednotlivých krajů republiky a výjimkou Prahy a zhodnotit možnosti podpory revitalizace z veřejných rozpočtů.

Práce je členěna na pět kapitol. Teoretická východiska, definice a klasifikace brownfields jsou nastíněny v první kapitole, druhá kapitola přednáší důležité argumenty pro podporu revitalizace brownfields. Třetí kapitola přináší přehled forem podpory revitalizace nejen z veřejných rozpočtů a náhled do fondů Evropské unie, které s brownfields souvisí. Agentura CzechInvest se představí ve čtvrté kapitole. Podrobně nás seznámí s její úlohou v oblasti revitalizace brownfields a nabízenými službami pro investory. Poslední kapitola se zabývá analýzou výskytu brownfields v České republice.

1 TEORETICKÉ VYMEZENÍ BROWNFIELDS

Tato kapitola je zaměřena na úvod do problematiky brownfields, který zahrnuje vymezení některých pojmů potřebných pro další rozbor.

1.1 Pojem brownfields

Pojem „brownfields“ respektive „brownfield sites“ je převzat z anglického jazyka, přičemž jeho doslovný překlad do češtiny by zněl „hnědá pole“. Český překlad by mohl být zavádějící, proto se používá anglický „originál“, který je krátký, výstižný a nezaměnitelný. Naše ministerstva používají vlastní označení těchto oblastí, například Ministerstvo pro místní rozvoj užívá výraz „deprimující zóny“ a Ministerstvo životního prostředí pro brownfields využívá pojem „narušené pozemky“.

Brownfields jsou pozemky a budovy na uměle zastavěných plochách obcí, které se již částečně nebo plně nevyužívají k účelům původně určeným. Jedná se především o staré nebo ekonomicky neefektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty na souvisle zastavěných územích nebo zemědělské, vojenské i další plochy a budovy, nacházející se, vně kompaktně zastavěných území. Navíc tyto oblasti bývají velmi často zatíženy ekologickou zátěží, neprůhledným majetkoprávním uspořádáním a rozsáhle poškozenými výrobními nebo jinými budovami. Proto brownfields negativně ovlivňují rozvoj obcí, měst i regionů.

Ekologická zátěž bývá ve většině případů způsobena cizorodými a někdy i toxickými látkami, kterými může být kontaminována půda, podzemí, povrchové vody i samotné objekty. K tomu nepřispívá ani fakt, že některé brownfields jsou „využívány“ jako nepovolené skládky odpadů a to i nebezpečných. Mimo jiné i samotné vybavení budov může představovat ekologické riziko a to především strojní a technické součásti zanechané v budovách, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami. Je to především toto ekologické zatížení, které odrazuje investory od snahy využít tato území a raději využívat takzvané „zelené louky“ (volná krajina) pro své podnikatelské záměry. Souvisí to s velkým nepoměrem vložených investic do rekultivace a regenerace brownfields a výstavbou na volném prostranství. [19],[35]

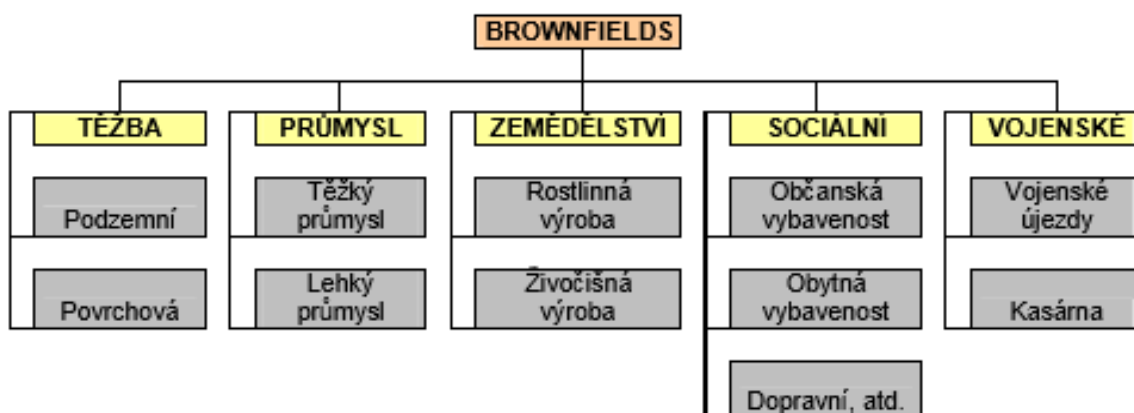
Území, kde můžeme brownfields najít, jsou velmi významná svoji polohou a mají předpoklady pro zajištění základních městských funkcí. Ve většině případů je to především ekologická zátěž, která brání jejich znovuvyužití, ale také netransparentní majetkoprávní vztahy či chybějící atraktivní projekty na využití těchto oblastí pro budoucí investory.

Především u větších území, která jsou takto postižena, to nepříznivě ovlivňuje image celého regionu. [35]

Image regionu nebo jinými slovy celkový dojem na veřejnost nemá v odborné literatuře jednoznačnou definici. Z obecného hlediska můžeme image vysvětlit jako souhrn postojů, poznatků, zkušeností a vizuálních vjemů, které jsou spojeny s určitým objektem. Záleží na tom, jak je vnímán cílovými skupinami, zejména pak turisty, podnikateli a v místě žijícími obyvateli. Externí image regionů zdůrazňuje image z pohledu turistů a potencialních investorů, který navíc významně spoluvytváří také média. Interní image značí jak obce a regiony vnímají jejich místní obyvatelé a podnikatelé. V České republice dosahují pozitivní image například Praha, lázeňská města Karlovy Vary a Mariánské Lázně nebo historické město Český Krumlov a dále také horské oblasti Krkonoš, Šumavy a Beskyd. Regiony s dobrou image jsou velmi atraktivní, což se projevuje nejenom investicemi do rozvoje turistické infrastruktury, ale také rostoucími investicemi do nemovitostí určených pro bydlení. [19]

1.2 Dělení brownfields

Brownfields se mohou dělit dle různých kritérií, která nejsou striktně stanovena, a proto si je každý autor upravuje dle svých potřeb. Nejzákladnější dělení je znázorněno na obrázku č. 1. Níže jsou popsány dva druhy dělení a to dle Kadeřábkové a Piechy a následně dle Šilhánkové. Kadeřábková a Piecha [19] uvádějí dělení brownfields dle původu vzniku a z hlediska ekonomické atraktivity i v jiných vyspělých ekonomikách světa. Pro potřeby této práce není takové dělení potřeba, a tak bude zaměřeno pouze na hlediska ekonomické atraktivity v České republice.



Obrázek 1 - Tradiční typy brownfields.

Zdroj: [34]

Brownfields dle původu vzniku

Hledisko původu vzniku se orientuje na původní účel využití území se zohledněním možného budoucího využití. Přibližné procentuální vyjádření poměru původního využití brownfields je znázorněno na obrázku č. 2. Území jsou ovlivněna historickým vývojem, lokalitou a oblastí dalšího využití. Předpokládá se, že některé areály například zemědělské, drážní nebo armádní již nebudou využitelné pro jejich původní účel. Investoři se spíše zaměřují na výstavbu nebo rekonstrukci objektů vhodných pro bydlení a občanskou vybavenost, což může být například nákupní centrum.

Průmyslové zóny ve velkých městech. Vznik těchto brownfields byl zapříčiněn hlavně odklonem od těžké průmyslové výroby a přeorientováním se k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky.

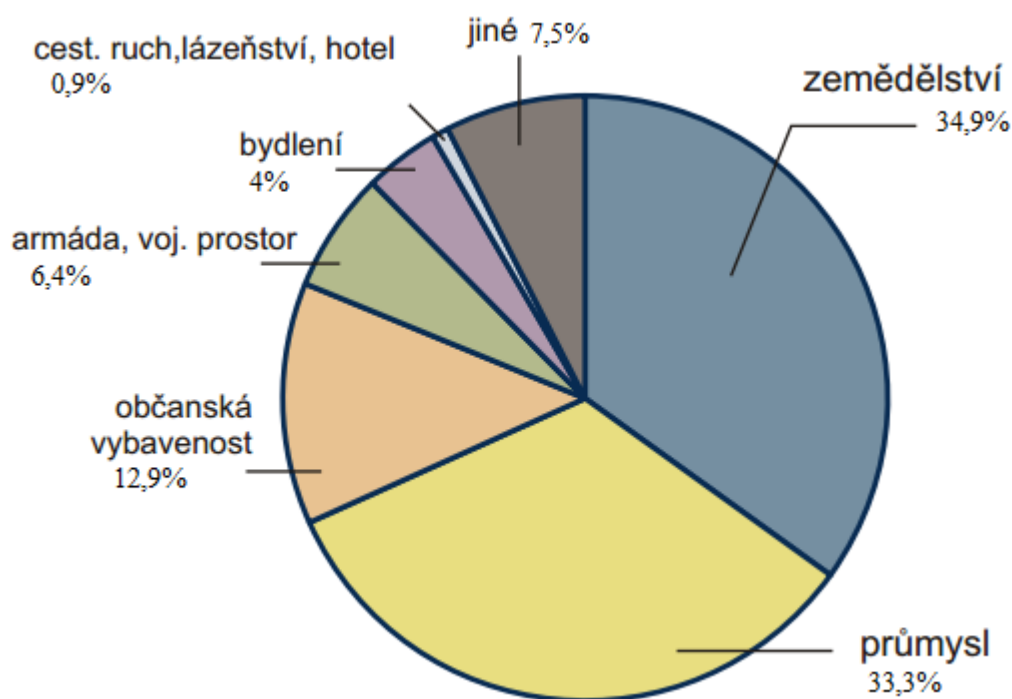
Administrativní objekty ve středech měst. Jsou to hlavně budovy, jejichž provoz byl pro obce velmi finančně náročný a nepodařilo se je prodat novým majitelům. Objekty se sice vyznačují příznivou lokalitou, ale jejich zanedbaný stav většinu investorů odradí.

Objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty. Hlavním problémem je skutečnost, že zmíněné objekty nejsou kompletně zaevidovány v inventářích a následně náležitě ohodnoceny. Z důvodu velkého množství budov by finanční náklady potřebné k jejich údržbě byly natolik vysoké, že se objekty raději nechávají chátrat a nyní mohou být určeny k demolici.

Objekty ozbrojených složek. Brownfields tohoto typu vznikly při odchodu sovětských vojsk z našeho území a následném zrušení posádek Armády České republiky. Rozsáhlé komplexy vojenských budov z velké části nenalezly žádné nové využití.

Zemědělské objekty. Jedna z nejrozsáhlejších oblastí brownfields na našem území jsou právě zemědělské objekty. Do roku 1989 se tyto objekty nacházely v naprosté většině obcí, poté ale nastaly výrazné změny vlastníků půdy provázené regulací produkce jednotlivých zemědělských komodit, což soustředěovalo tuto produkci do větších zemědělských družstev a ani tam nebyly vždy všechny objekty v areálech využity.

Objekty spojené s důlní činností a těžbou nerostných surovin. Nejen samotné objekty ale hlavně jejich široké okolí jsou poznamenány dlouhodobou důlní činností a těžbou, proto jsou tyto brownfields spojené s nejvyššími náklady na revitalizaci postiženého území. Jedná se nejen o finanční náklady ale především potřebu dlouhého časového období, které je nutné pro obnovu přirozených ekosystémů na rozsáhlém území.



Obrázek 2 - Brownfields v České republice podle způsobu vzniku.

Zdroj: [21]

Brownfields z pohledu ekonomické atraktivity

Autoři toto dělení považují za jediné rozumné rozdělení, které může být použito při modelování vývoje trhu. Nejvýznamnějším faktorem ekonomické atraktivity je umístění brownfields dle lokality. Za významné se také považují stupně poškození objektu a vyčíslené náklady spojené s likvidací ekologického znečištění. Neméně důležité jsou také faktory míra vzdělanosti obyvatelstva, celková sociální úroveň a možnost propagace lokality. Brownfields jsou rozděleny podle ekonomického potenciálu řešení projektů zahrnujících složku brownfields ať už pomocí soukromých investic nebo s pomocí státu.

Projekt s nulovou bilancí. Tyto brownfields nepotřebují žádnou pomoc z veřejných prostředků. Objekt se nachází v tak exkluzivní lokalitě, že se o něj postará trh sám. Maximálně se může použít veřejná nepeněžní intervence, ze které bude mít později užitek především místní komunita.

Projekt s mírnou podporou. Lokalita těchto objektů již není pro investory tolik lákavá, proto se v těchto případech využívá k podpoře jak veřejných prostředků, tak i nefinančních podpor, které usnadní financování soukromému sektoru. Obvyklý poměr veřejných a soukromých investic je 1 : 5 a více. Dalším významným ukazatelem u těchto projektů je počet nově vytvořených pracovních míst, který pozitivně působí na okolní sociální prostředí.

Nekomerční projekty. Cílem těchto projektů jsou ochrana životního prostředí a sociální cíle. Mohou se na ně čerpat granty ze strukturálních fondů a jsou spojeny s intervencí veřejných prostředků v poměru 1 : 1 až 1 : 4, což je pro soukromého investora značně výhodné.

Nebezpečné projekty. Jedná se o objekty, jejichž havarijní stav může ohrozit lidské zdraví i životní prostředí v okolí. Majitelé těchto brownfields většinou nechtějí nést odpovědnost za jejich stav a už vůbec nechtějí vynakládat nemalé finanční prostředky na jejich nápravu, proto tato povinnost přechází na stát, který stav objektu upraví pomocí veřejných prostředků získaných od daňových poplatníků, v zájmu zachování lidského zdraví a ochrany životního prostředí.

Ostatní projekty. Do této kategorie můžeme zahrnout v podstatě všechny ostatní objekty, které jsme doposud nezařadili. A to především brownfields, pro která se dlouhodobě nenalézá nové využití, a nacházejí se v nekomerčních oblastech a tudíž jsou málo atraktivní pro investory. Řešení této problematiky by spočívalo ve vytvoření programu, díky kterému by se většina objektů přetransformovala do původní krajinné sféry a vznikly by tak nové greenfields.[19]

Šilhánková dělí brownfields dle několika hledisek. [35] Její dělení je zaměřeno především na problematiku vojenských brownfields, ale bez větších problémů se dá aplikovat na celou škálu brownfields, které jsou již zmíněny výše.

Typy brownfields podle rozsahu

- malé – do 1 ha,
- středně rozsáhlé – cca 10 ha,
- velmi rozsáhlé – cca 100 ha a více ha,
- obzvláště rozsáhlé - v řádech několika km².

Typy brownfields podle polohy v urbání struktuře

- zastavěné území měst – v centrální části města,
- zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center,
- příměstské zóny,
- okrajové části malých obcí a vesnic,
- mimo urbanizované území.

Typy brownfields podle původní funkce

Armádní brownfields. Po dokončení odsunu vojsk v roce 1991 po nich na našem území zůstaly bytové domy, které byly ale jen zčásti použitelné a vybavené. Mimo bytových domů se zde nachází také velké množství vlastních vojenských prostor, jako jsou vojenské areály a plochy, které jsou prakticky nepoužitelné k přetransformování na jakkoliv využitelné prostory, především z důvodu přítomnosti nebezpečných vojenských látek a materiálů, mimo jiné i munice.

Zemědělské brownfields. Nejedná se pouze o nevyužívané objekty družstevní velkovýroby, ale také o zpustlé a neobhospodařované pozemky. Sektory zemědělství a lesnictví jsou velmi špatně společensky oceněny, a to i přes to, že právě tyto sektory by se měly nejvíce podílet na ochraně krajiny a ekosystémů.

Průmyslové zóny. Jedná se o staré, zdevastované a dlouhodobě nevyužívané prostory v urbanizovaném území. Navíc krach velkých podniků zapříčinil krach i menších podniků, především subdodavatelů, kteří nebyli schopni včas reagovat na situaci v okolí. Tím se počet brownfields v této oblasti ještě zvýšil.

Administrativní objekty. Vznikají hlavně při strukturálních a funkčních proměnách ve velkých městech. Nadbytek těchto objektů zapříčinily také přestavby bytových domů na administrativní budovy, přičemž renovace bytových domů s vytvořením prostor pro drobné obchody by se jevila jako efektivnější využití těchto budov. Nejvíce odrazují vysoké náklady, které zahrnují jak cenu nájmu, tak náklady spojené s dopravou do centra města. Proto firmy raději volí pro sídlo své firmy a administrativní základnu okrajovou část města.

Rezidenční brownfields. Jedná se o rodinné a bytové domy v hospodářsky slabých regionech s vysokou nezaměstnaností. Majitelé těchto objektů nemají dostatečné množství finančních prostředků na zvelebení nebo alespoň základní údržbu těchto nemovitostí. Tyto objekty se využívají k přechodnému pobytu, k rekreačním účelům nebo se pronajímají ale jejich často až zdevastovaný stav uživatele objektů odrazuje od dlouhodobého užívání. Problémem jsou nejčastěji zastaralé panelové domy, na které ve veřejných rozpočtech nezbyvají finance. To může vést až k úplnému vybydlení sídlišť a vzniku dalších brownfields.

Důlní činnost a těžba nerostných surovin. Běh na dlouhou trať. I tak se tento problém dá výstižně nazvat. Sanace těchto oblastí se snahou o začlenění do krajiny vyžaduje především velké finanční prostředky a dlouhodobé působení přírodních procesů.

Typy brownfields podle ekologické zátěže

- bez ekologické zátěže – staré a nevyužívané objekty, u kterých nebyla prokázána ekologická zátěž,
- s předpokládanou ekologickou zátěží – zátěž se zde předpokládá, ale zatím nebyla potvrzena ekologickými analýzami,
- s existující ekologickou zátěží – ekologická zátěž již byla prokázána.

Typy brownfields podle možnosti nového využití

- pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů,
- pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků,
- pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány. [35]

1.3 Environmentální faktory ovlivňující kvalitu podnikatelského prostředí

Jedná se ve srovnání s ostatními skupinami o velmi různorodou skupinu faktorů, která zahrnuje faktor urbanistické a přírodní atraktivity území a faktor environmentální kvality území. Provázanost těchto faktorů můžeme spatřovat v jejich vazbách na kvalitu života v souladu s principem udržitelného rozvoje. Hodnocení kvality podnikatelského prostředí sice považuje environmentální faktory za nejméně významnou skupinu, ale v moderní době se ve vyspělých ekonomikách jejich význam postupně zvyšuje. [36]

1.3.1 Faktor urbanistické a přírodní atraktivity území

Základní vlivy tohoto faktoru jsou dlouhodobě spojeny s rozvojem podnikatelských aktivit v oblasti cestovního ruchu a rekreace, který zobrazuje především turistickou atraktivitu území. Zřetelně můžeme pozorovat, jak významné jsou vlivy faktoru na vytváření celkového dojmu regionů s přiměřenými dopady na jejich obytnou i investiční atraktivitu.

Metodika hodnocení faktoru je převzata z ověřených postupů hodnocení turistické atraktivity regionů, protože má rozsáhlejší vypovídací schopnost. Metodický postup vychází z následujících charakteristik:

- přírodní atraktivita území,
- kulturně-historické památky a atraktivity – urbanistická atraktivita území,

- turistický význam území z hlediska disponibilní ubytovací infrastruktury a návštěvnosti.

Výše uvedené charakteristiky zprůměrované pomocí aritmetického průměru vykáží hodnocení faktoru urbanistické a přírodní atraktivity území. Nejatraktivnějším regionem v České republice je region hlavního města Prahy, který se může řadit i mezi evropské nejatraktivnější regiony. Dále za atraktivní regiony můžeme u nás považovat například Liberecký, Karlovarský a Jihočeský kraj.

Faktor urbanistické a přírodní atraktivity území můžeme ovlivňovat, ale musíme brát ohled na omezení na straně nabídky potenciálem urbanistické a především přírodní atraktivity území. Odpovídající poptávka je závislá na všeobecném růstu příjmů obyvatelstva, což je spojeno hlavně s volnočasovými aktivitami. Neefektivněji se tato poptávka využívá v urbanizovaných regionech, díky čemuž se rozvíjí příslušná infrastruktura a tím se zlepšuje image regionu. Při rozvoji regionů se nesmí opomínat také ochrana národního přírodního a kulturního dědictví. [36]

1.3.2 Faktor environmentální kvality území

Tento faktor zobrazuje kvalitu životního prostředí jako součást kvality podnikatelského prostředí. Nízká kvalita životního prostředí má negativní vliv na zdravotní i psychický stav obyvatelstva, což podněcuje zvyšování pracovních nákladů firem nacházejících se v oblastech s nízkou kvalitou životního prostředí. Z dlouhodobého pohledu to může mít vliv na ekonomický rozvoj regionu spojený se snižováním investic a klesáním atraktivity regionu.

Metodika hodnocení faktoru environmentální kvality území je zaměřena především na kvalitu ovzduší, která nejvýznamněji ovlivňuje zdravotní stav populace. Doplňkovým kritériem byla zvolena ekologická stabilita krajiny.

Výsledky hodnocení environmentální kvality území jsou děleny do pěti skupin:

- Příznivý stav životního prostředí – zastoupení mají všechny kraje s výjimkou Ústeckého, Jihomoravského a Prahy přičemž nejvíce regionů vykazují kraje Jihočeský a Plzeňský.
- Vyhovující stav životního prostředí – v této skupině mají zastoupení všechny kraje kromě Prahy. Nejvyšší podíl regionů mají kraje Jihomoravský a Královéhradecký.
- Mírně narušený až narušený stav životního prostředí – skupina nemá zastoupení v krajích Vysočina, Jihočeský a Praha. Středočeský kraj vykazuje nejvyšší podíl regionů.

- Zjevně narušený stav životního prostředí – skupina má zastoupení v Moravskoslezském, Ústeckém, Středočeském, Karlovarském, Jihomoravském a Olomouckém kraji a nejvíce regionů daného typu je v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.
- Silně narušený stav životního prostředí – do této skupiny jsou zahrnuty kromě Prahy jen regiony Moravskoslezského a Ústeckého kraje.

Celkově lze říci, že nejlepší kvalitu životního prostředí mají hlavně kraje Vysočina, Jihočeský a Plzeňský. Nejhorší kvalitu životního prostředí najdeme v Moravskoslezském a Ústeckém kraji a v Praze. [36]

1.4 Regenerace území

Pojem regenerace zahrnuje nejen stavební obnovu a údržbu, ale zejména funkční začlenění do městského a sídelního organismu, nalezení vhodného současného poslání a očištění od všech nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití. [13] V dnešní době je regenerace chápána jako druh revitalizace se zaměřením na kulturní, historické a estetické hodnoty a je nejvíce rozšířena také díky příznivým programům na regeneraci vytvořených státem.

Pro regeneraci území je potřeba sanačních technologií, které jsou ale běžně dostupné na volném trhu a tak je nutné zjistit jejich ekonomické zhodnocení. To je samo o sobě poměrně velmi složité. Musí se porovnat náklady konkurenčních technologií pro dekontaminaci, které jsou ovšem ale v jednotlivých oblastech rozdílné. Vše se odvíjí od hydrogeologických, geochemických a geologických podmínek lokality a také od míry znečištění. Důležité pro porovnání sanačních technologií je vytvoření vzorových lokalit.

Základní ukazatelé vzorových lokalit jsou:

- hloubka hladiny podzemních vod – udává se v metrech od odměrného bodu,
- mocnost vrstvy, která propouští a kumuluje podzemní vodu – tloušťka propustné vrstvy,
- hydraulická propustnost – měřená v metrech čtverečních,
- rychlost proudění podzemní vody – voda musí proudit v jednom směru,
- velikost kontaminačního mraku – musí být správně odhadnuta pro efektivní provádění sanace.

Pro přesné vymezení lokalit musí být základní ukazatelé doplněni dalšími podmínkami, jako jsou například dostupnost lokality, koncentrační profil znečištění nebo absorpční vlastnosti horniny.

Ozdravení území představuje velký problém z hlediska všech zainteresovaných odvětví a navíc vyžaduje vysoké finanční prostředky i lidské zdroje. Proto je správný výběr sanačních technologií tak důležitý. Ovlivněn může být nejen samotný průběh tohoto procesu ale také finanční náročnost či doba trvání. Základní rozdělení sanačních technologií spočívá v rozdělení na technologie prováděné v místě a technologie prováděné po vytěžení kontaminovaného materiálu. Dále se mohou členit na technologie pro nesaturované zóny¹ a pevné materiály, čištění podzemní vody a průsakových vod, čištění půdního vzduchu a vzdušin a technologie pro ošetřování nesaturované zóny a pevných materiálů. [19]

¹ prostor v horninovém prostředí mezi povrchem terénu a svrchní úrovní kapilární tržně, kde vlhkost je menší než celková pórovitost a tlaková výška je menší než 0 [33]

2 PROBLEMATIKA REVITALIZACE BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICĚ A ÚLOHA AGENTURY CZECHINVEST

V oblasti revitalizace brownfields nesou největší zodpovědnost obce, protože mají možnost určovat a rozhodovat o tom, co se děje nebo bude dít na jejich území. Samozřejmě ale musí spolupracovat s dalšími orgány, které se v dané problematice také angažují. Mimo jiné vláda a parlament má v rukou úpravu vhodného právního rámce, ministerstva, státní agentury a regiony musí souhlasit a podpořit projekty revitalizace brownfields, soukromé finanční instituce kontrolují potřebné finance a navíc pozemky a investiční rozhodnutí spočívají často na soukromých vlastnících, kteří nemusí s návrhem obce na přeměnu brownfields souhlasit. Místní samospráva před zahájením jakéhokoliv projektu musí zjistit, o jak velký problém se jedná a důkladně ho zvážit, stanovit znovuvyužití brownfields na místní prioritu, zapojit do problematiky veřejnost, zajistit propagaci a marketing projektu, iniciovat zjištění a případné odstranění ekologické zátěže u objektu a zabránit vzniku nových brownfields. [1]

Mezi hlavní důvody pro neodkladné řešení problematiky brownfields patří efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce. Zvýšení kompaktnosti obce a zkrácení přepravních vzdáleností, v souladu s principy udržitelného rozvoje eliminovat investice na zelené louce. Podpora využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům, snížení nákladů v důsledku omezení růstu obce. Při sanaci ekologických zátěží brownfields využívat místní firmy. Na nově vzniklých plochách vytvořit veřejně přístupnou zeleň, která bude mít pozitivní vliv nejen na životní prostředí ale také na život občanů v konkrétní obci. Vznik prostoru pro nové investice nebo pro potřeby obce a možnost vzniku nových pracovních příležitostí s příchodem strategického investora. Zhodnocení majetku v okolí revitalizovaných brownfields a tím zvýšení kvality života občanů obce. [6]

Obce mají na svém území mnoho nevyužívaných objektů a ploch, které jsou považovány za brownfields. Na tato území i objekty by se měli zaměřit především soukromí i veřejní investoři se snahou doplnit nedostatky obce. Tím by na takových místech mohly vzniknout nová pracovní místa, nové bytové jednotky nebo jen kousek obecní zeleně. Obec by navíc získala nové daňové příjmy a také by se zefektivnil udržitelný rozvoj obce, protože by se omezil její prostorový růst. Využití brownfields ve středu obce pro veřejné účely navíc může zvýšit kvalitu života místních občanů i samotného prostředí, to se projeví například v přepravních vzdálenostech a celkové kompaktnosti obce. V současnosti většina obcí přesně

ani neví, kolik brownfields na svém území má, neboť nedokáže přesně definovat, co vše může tento pojem obsáhnout. Na národní úrovni navíc pro obce nejsou vytvořeny dostatečné podmínky a nástroje pro rozvoj na urbanizovaném území, proto raději své investice směřují na zelenou louku.

Již zmíněný udržitelný rozvoj velice úzce souvisí se zabíráním nových území pro veřejné či soukromé stavby. Některé tyto zábery jsou zbytečné, když obce nabízejí velké množství nevyužívaných budov i ploch. Je to způsobeno sumou nákladů pro výstavbu na zelené louce, které jsou mnohem nižší než náklady na revitalizaci a sanaci již vzniklého objektu. Podstatnou roli také hraje čas výstavby, který je kratší než čas revitalizace. Mělo by se upřednostňovat využívání právě brownfields před „zelenými loukami“, je to sice spojeno s vyššími náklady, ale ochrání se kus živé přírody, která je pro samotný život lidí na této planetě tak důležitá. Investoři by si toto hledisko měli uvědomit a navíc by se mělo výrazně ošetřit v naší legislativě, která ho opomíná. Navíc nezastavěné plochy „zelených luk“ jsou mnohem užitečnější pro zemědělské, lesnické a rekreační účely.

Neregulovaný růst obce zvyšuje její náklady. Při využívání brownfields k růstu obce by se tyto náklady snížily. Tento postup by navíc znamenal zakázky pro místní podnikatele v oblasti sanačních prací starých ekologických zátěží, což by naopak zvýšilo daňové příjmy obce. Z toho plyne, že užitek by byl velmi vysoký. Vznikají také skryté náklady, které jsou nejčastěji vázány na údržbu technické infrastruktury v okolí brownfields. Při směřování investic na zelené louky, které jsou nejčastěji v okrajových částech obce, je nutné vytvořit novou síť technické infrastruktury ale o tu stávající, která sice již nemusí být tolik využívána jako před vznikem brownfields, se obec musí starat i nadále. Tím se zvyšují provozní náklady obce. [1]

V oblastech brownfields se často předpokládá přítomnost ekologických zátěží. Pro určení o jaký druh zátěže se přesně jedná, jsou nutné podrobnější analýzy, které obci pomohou určit o jak vážné, drahé a časově náročné odstranění zátěže jde. To vede ke vzniku dalších mimořádných nákladů na analýzu pro obec. Ale tyto investice jsou velmi důležité a přispějí k budoucím výnosům z využití brownfields. Po ozdravení postižených lokalit by se výrazně zlepšil stav jednotlivých složek životního prostředí, který úzce souvisí s kvalitou života občanů. Jedná se o kvalitu vody, vzduchu a půdy, se kterými souvisí výskyt živých organismů a nejrůznějšího rostlinstva. Tomu nahrává i možnost rozšířit oblasti zeleně na vhodných vyčištěných plochách obce, které pozitivně ovlivní estetický vzhled obce. Ten může zvýšit cestovní ruch v obci a tím přispět k pozitivnímu rozvoji obce.

Z brownfields může mít kromě obce prospěch i podnikatelský sektor. Rozvoj investic do této oblasti se projeví vytvořením nových pracovních příležitostí, ať už samotnou stavbou či rekonstrukcí nebo následným provozem nemovitosti. To bude mít pozitivní vliv na nezaměstnanost v obci i jejím okolí. Sama obec si může některé brownfields zrenovovat pro svůj nebo spíše veřejný užitek. Například vytvořit ve středu obce novou knihovnu. [35]

Pokud investor zvelebí jeden brownfield, zhodnotí tím nejen tento objekt jako takový, ale i většinu objektů v jeho okolí. To bude mít velmi pozitivní vliv na revitalizaci dalších brownfields v okolí. Přiláká to další a další investory, oblast se stane atraktivním podnikatelským prostředím a to vše bude mít opět významný vliv na kvalitu života v obci a rozvoj obce jako takové. Zvýší se její daňové výnosy a vzniknou nové pracovní příležitosti. [1]

2.1 Podmínky řešení problematiky brownfields

Politické podmínky. Předpokladem pro jakoukoliv činnost v oblasti brownfields je podpora volenými představiteli obce a jeho kolektivními orgány, kteří musí vyjádřit politickou vůli v procesu revitalizace brownfields. Politická vůle může být napsána ve strategickém plánu obce nebo může být vyjádřena ve volebních programech jednotlivých politických stran.

Společenské podmínky. Spočívají ve vytvoření strategického plánu, který vyjadřuje záměry a cíle společnosti obce, které přispějí k jejímu rozvoji. Strategický plán by měl zahrnovat všechny důležité sféry života obce, v maximální míře odrážet společné zájmy obyvatel obce a klást důraz na dlouhodobý rozvoj obce se zajištěním potřebné kvality života.

Institucionální podmínky musí být adekvátně vytvořeny. Obecně se provádí ve formě veřejných projektů, soukromých projektů a projektů s účastí veřejného a soukromého sektoru. U veřejných projektů je hlavním aktérem úřad obce nebo kraje, protože se projekty týkají obecních pozemků. Obec může následně revitalizované pozemky a budovy prodat do soukromého vlastnictví. Soukromé projekty jsou čistě v rukou majitele lokality, ale takových projektů na revitalizaci se uskutečňuje jen velmi málo. Pokud se na projektu podílejí soukromý a veřejný sektor je ve většině případů založena instituce zřízená za účelem revitalizace konkrétní lokality ve městě nebo instituce zabývající se rozvojem a revitalizací různých lokalit ve městě.

Správní podmínky. Veřejná správa se dlouhodobě a dobrovolně podílí na identifikování a evidenci nevyužívaných lokalit, napomáhá při přípravě a realizaci jednotlivých projektů,

podílí se na přípravě dokumentace pro vydávání územních rozhodnutí pro revitalizaci, získává finanční zdroje, formuluje místní a regionální strategické plány revitalizace a propaguje revitalizaci brownfields v daném regionu. To vše z důvodu ohrožení hospodářského rozvoje v celé oblasti díky zvýšené koncentraci brownfields, které snižují kvalitu života a můžou být hrozbou pro životní prostředí.

Socioekonomické podmínky. Lokality se zchátralým stavebním fondem a nedostatečnou infrastrukturou jsou osidlovány především sociálně slabšími vrstvami obyvatelstva. Vysoká koncentrace této vrstvy obyvatel má za následek chátrání celého území. V revitalizovaných oblastech jsou slabší vrstvy obyvatel nahrazovány sociálně silnějšími vrstvami, přičemž není cílem sociálně slabší obyvatele kompletně nahradit ale pouze vhodně promísit. Dále je důležité zohlednit potenciály a limity rozvoje území s ohledem na oblast lidských zdrojů.

Územní podmínky. Řešení brownfields patří mezi hlavní úkoly řešení udržitelného rozvoje měst. Zohledňují se faktory jako význam územních podmínek pro revitalizaci, nutnost opětovného využití území brownfields, soulad předpokládané náplně programu s potřebami a záměry obce a koncepci jeho rozvoje, optimální využití potenciálu území a jeho vlastností, respektovat limity rozvoje území. Velmi důležité je monitorování oblasti a zpracování podrobného průzkumu o sledovaných objektech, který je důležitý pro zhodnocení vyvolaných nákladů při revitalizaci. Územní podmínky revitalizace brownfields vyjadřují připravenost území na novou investiční činnost a jedná se o formu obnovy, která nezvětšuje území města, ale zhodnocuje stávající území, které neplní svou funkci.

Ekonomické podmínky. Revitalizace brownfields je spojena s vysokou ekonomickou náročností celého procesu do kterého je zahrnuta i organizace a koordinace finančních toků v průběhu procesu realizace projektu, který je často dlouhodobějšího rázu. Nabídka brownfields výrazně přesahuje poptávku po lokalitách k podnikatelským účelům, což zapříčiňuje relativně nízké ceny devastovaných pozemků. Nezájem o využívání brownfields je dostatek jiných pozemků, které navíc nejsou zatíženy složitými majetkovými vztahy a nevznikne časová prodleva z důvodu uvedení brownfields do stavu srovnatelného se zelenou loukou.

Ekologické podmínky. Za ekologickou závadu se považuje znečištění podzemních vod, znečištění horninového prostředí, znečištění staveb či jejich částí, existence skládek škodlivých odpadů, které mohou ohrozit životní prostředí. Pro zjištění ekologických závad je nutné vypracování analýzy rizika a návrh technické koncepce nápravného opatření.

Legislativní podmínky se řeší na úrovni evropské legislativy, státní legislativy a legislativy místní. Obecně lze konstatovat, že vliv společné evropské legislativy není příliš významný. Z celostátní legislativy má na revitalizaci brownfields největší vliv zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, zákon č. 129/2000 Sb. o krajích a zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z místní legislativy může být revitalizace brownfields ovlivněna vyhláškami o závazných částech územně plánovací dokumentace nebo nařízeními obce. Problematika právních vztahů, eventuálně věcných vztahů, je shodná pro řešení využití brownfields veřejnoprávními korporacemi i soukromými subjekty. [35]

2.2 Úloha agentury CzechInvest v oblasti revitalizace brownfields v České republice.

CzechInvest je agentura pro podporu podnikání a investic. Jedná se o příspěvkovou organizaci Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. CzechInvest se zaměřuje na posilování konkurenceschopnosti české ekonomiky skrze podporu malých a středních podnikatelů, rozvoji podnikatelské infrastruktury, inovací a hledáním zahraničních investorů pro oblast výroby, strategických služeb a technologických center v České republice. Agentura je jedinou organizací, která může k nadřízeným orgánům podávat žádosti o investiční pobídky a současně podporuje české podnikatele, kteří se chtějí zapojit do dodavatelských řetězců nadnárodních společností. Zprostředkovávání zdrojů ze strukturálních fondů Evropské unie i ze státního rozpočtu České republiky do oblastí lidských zdrojů a zaměstnanosti, podnikání a inovací a výzkumu a vývoje pro české firmy patří k hlavním činnostem společnosti. Poskytuje také služby v oblastech informací a možností podpory pro malé a střední podnikatele, správy databáze podnikatelských nemovitostí a databáze českých dodavatelských firem, podpory při realizaci investičních projektů, poskytování služby následné péče zahraničním investorům, kteří již v České republice působí.

Zprostředkování nákupu nebo pronájmu podnikatelských nemovitostí v oblasti průmyslu a strategických služeb je jedna z mnoha činností Agentury CzechInvest. Společnost českým i zahraničním investorům vytváří nabídky nemovitostí dle jejich požadavků, vyhledává podnikatelské nemovitosti v jednotlivých regionech, poskytuje poradenství v rámci českého trhu s nemovitostmi, zprostředkovává finanční podpory z veřejných zdrojů, zabezpečuje monitoring trhu s podnikatelskými nemovitostmi a sleduje vývoj trhu. Při této činnosti využívá Národní databázi brownfields aby mohla klientům nabídnout pro podnikatelské účely již vzniklé prostory v nejrůznějších lokalitách, které potřebují nové využití a nabízí investorům značný potenciál a současně přispěje k rozvoji daného regionu. [1]

CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými krajskými úřady dva roky připravoval podklady pro vytvoření Národní databáze brownfields. Důležitým podkladem pro databázi byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. Národní databáze brownfields slouží jako přehledný nástroj pro investory, kteří hledají vhodné oblasti pro podnikání v České republice. Cílem je vracet život na stará a nevyužívaná území a zjednodušit domácím i zahraničním investorům orientaci a práci při hledání lokality ke koupi nebo k pronájmu. Databáze vyhledává a popisuje nevyužívaná území a informace dále využívá pro přípravu nových projektů na jejich obnovu, kdy je cílem optimální využití. Samotná regenerace brownfields má za cíl zvýšit atraktivitu a hodnotu jednotlivých lokalit do takové míry, kdy budou schopny konkurenceschopnosti se zelenými loukami, protože zábory nových lokalit pro výstavbu budov vhodných pro podnikatelský záměr jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje.

Prvním krokem bylo vypracování Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields, která analyzovala data ze všech krajů mimo Prahy, hodnotila brownfields větší než minimální stanovená velikost a nezahrnula data týkající se brownfields vzniklých těžební činností. Na studii navazuje Národní strategie regenerace brownfields, která uplatňuje především individuální přístup k problematice brownfields na úrovni obcí a to znamená posun k centralizaci řešení samotné problematiky. [20]

2.3 Tuzemské a přímé zahraniční investice

Podle analýzy Agentury CzechInvest za rok 2015 se ukazuje, že společnost velmi významně přispívá ke snížení nezaměstnanosti a růstu ekonomiky v České republice. Na projekty pocházející z České republiky, kterých bylo celkem 28, bylo v loňském roce investováno přes 8 miliard Kč a vzniklo tím 1 233 nových pracovních míst. Projekty ze zahraničí měly nejvyšší zastoupení v Německu, které zadalo 21 projektů za více než 9 miliard Kč se vznikem 2 468 novými pracovními místy a projekty z USA, které mělo 22 projektů v celkové částce přes 9,5 miliardy Kč s přínosem 3 464 pracovních míst. Zahraniční investice jsou velmi vysoké, dosahují částky skoro 37 miliard Kč, a pochází převážně z Evropy, Asie a USA. Celkový počet pracovních míst je 14 040, které vznikly ve 106 projektech. Nejvíce se v loňském roce investovalo do sektoru výroby motorových vozidel a do kovodělného a kovožpracujícího průmyslu a nejvíce pracovních míst vzniklo v elektronickém sektoru a ve výrobě motorových vozidel. Z pohledu krajů České republiky se nejvíce investovalo ve Středočeském (téměř 8 miliard Kč) a Ústeckém kraji (7 miliard Kč) nejméně naopak na Vysočině (322 milionů Kč). V počtu nových pracovních míst vítězí

Pardubický kraj s 3 691 místy následován Hlavním městem Prahou s 2 043 novými místy.
[25]

Agentura významně podporuje také oblast výzkumu a vývoje. Její podpora spočívá především v nalákání a zprostředkování nejen pro zahraniční investory do českého podnikatelského prostředí. Oblast výzkumu a vývoje má v České republice veliký potenciál. Vznikají zde díky podporám z vládních programů i z Evropských strukturálních fondů centra výzkumu a vývoje, která spolupracují s českými univerzitami a jejich studenty, převážně z technických oborů. Jsou to také vhodné pracovní příležitosti pro absolventy těchto škol. Nejvýznamnější z investorů je americká společnost Honeywell, která se zabývá automatizační technikou a leteckým průmyslem a vytvořila si výzkumné centrum v Praze. Brno si oblíbili investoři z oblasti elektronové optiky především pro dostatek výzkumníků v této oblasti. Konkrétně se jednalo o amerického investora FEI Company a dvě české společnosti Delong Instruments a Tescan. Mezi další významné oblasti výzkumu a vývoje v České republice se může řadit mikroelektronika, automobilový průmysl, přesné strojírenství a protipožární systémy.[1]

Investice zahraničních investorů na území České republiky mají významný přínos pro české společnosti, které díky tomu mohou nabízet své produkty novým klientům a Agentura CzechInvest se snaží zahraniční investory motivovat pro využívání českých dodavatelů. Nabízí investorům služby v podobě vyhledávání vhodného dodavatele dle zadaných požadavků, připravuje přehled českého dodavatelského trhu, organizuje setkání českých dodavatelů s nadnárodními společnostmi a vyhledává partnery pro společné podniky. Cílem je koncentrace kompletních výrobních řetězců do České republiky.[1]

Díky investorům, ať už tuzemským nebo zahraničním, roste česká ekonomika a zvyšuje se její konkurenceschopnost. Proto Agentura CzechInvest zřídila oddělení AfterCare, které zdarma poskytuje péči o investory, kteří s agenturou spolupracují. CzechInvest nabízí poradenství v oblasti veřejné podpory a evropských strukturálních fondů, výběr vhodné lokality a nemovitosti z vlastní databáze podnikatelských nemovitostí a brownfields, zprostředkovává kontakty a jednání s místními i krajskými samosprávami a se státní správou, rozvoj spolupráce investorů se středními, vyššími odbornými a vysokými školami, podporu při náborech zaměstnanců včetně vízové problematiky a podobně. Tyto služby jsou velmi precizní, rozsáhlé a kvalitní.[1]

3 FORMY PODPORY REVITALIZACE BROWNFIELDS Z VEŘEJNÝCH ROZPOČTŮ A FONDŮ EVROPSKÉ UNIE.

Málo který investor si může dovolit často velice nákladnou revitalizaci brownfields financovat z vlastních zdrojů. V rámci všeobecného vnímání problematiky brownfields se vytváří nejrůznější fondy a operační programy zacílené právě na podporu revitalizace brownfields, které mohou příznivě ovlivnit nejen životní prostředí, ale také dopomoci zachovat architektonický ráz daného objektu, který je svým způsobem spjat s krajinou ve které se nachází a která může být i památkově chráněna a tím samotnou revitalizaci komplikovat. Podle americké koncepce „strategie dvojího vítězství“ je třeba chránit volnou krajinu s ornou půdou a lesy a díky revitalizaci průmyslových objektů postižených ekologickou zátěží přispívat k lepší kvalitě životního prostředí.[31]

Regenerace brownfields je poměrně drahá záležitost. Často se stává, že každá fáze regenerace je financována z jiných zdrojů. Financující subjekty mají ale vždy stejná očekávání a to je určitý druh návratnosti vložených finančních zdrojů. Cílem nemusí být vždy finanční zisk, očekává se například společenský, environmentální nebo politický zisk. Zdroje pro financování mohou pocházet z investování, z půjček, z grantů a dotací nebo se mohou zdroje kombinovat.

Obvyklé bankovní půjčky. Vlastník brownfields může požádat jakoukoliv banku o úvěr na revitalizaci, přičemž je výhodné poskytnout bance jakoukoliv záruku, která zajistí nižší úrok. Výši úroku ovlivní také důvěryhodnost žadatele o úvěr a hospodářsko-ekonomické podmínky regionu, kde se brownfield nachází. Poskytnutí úvěru mohou ovlivnit morální zásady poskytovatele, který může upřednostňovat žádoucí regenerační projekty jako například ekologicky neškodné typy výstavby.

Rizikové investice se řídí heslem „čas jsou peníze“. Investoři požadují nízkou nebo žádnou záruku ale mají za cíl vyšší míru návratnosti než banka. Čím déle trvá získávání výnosu, tím vyšší musí výnos být, aby odůvodnil investici. U investování do brownfields musí být výnos tím vyšší, čím déle trvá určit, co vše je potřebné s objektem udělat.

Financování ze strukturálních fondů a z kohezního fondu. Problematika brownfields potřebuje mít stanovené širší a prospěšnější priority aby bylo docíleno strukturálního financování před jednotlivé Operační programy. Fondy jsou základními nástroji na podporu sociální a hospodářské restrukturalizace v Evropské unii. Využívají se především

na vyrovnání rozdílů mezi regiony a podporu rozvoje regionů prostřednictvím rozvoje infrastruktury a telekomunikací, rozvoje lidských zdrojů a podpory výzkumu a vývoje.

Národní programy. Státy disponují národními finančními prostředky na podporu národních cílů, které mohou zahrnovat rozvoj infrastruktury, zabezpečení výstavby sociálních bytů, rozvoj zdravotních a vzdělávacích zařízení. Brownfields mají určitou míru flexibility v řízení městských pozemků, což je výhodné pro národní fondy.[5]

3.1 Strukturální fondy Evropské unie

Programy, které jsou spolufinancovány z Evropských strukturálních a investičních fondů, pro období 2014-2020. Navazují na okruhy stanovené na národní úrovni, ze kterých vychází národní rozvojové priority a cíle. Příprava programů probíhala v pověření příslušných resortů.

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Cílem je dosažení konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky, která je založena na znalostech a inovacích. Jedná se o schopnost místních firem prosadit se na světových trzích a vytvářet dostatek pracovních míst. Program se zaměřuje na přenos technologií a spolupráci odvětví výzkumu a vývoje a inovačních firem. Rozvoj a efektivní využívání inovační infrastruktury, větší důraz na využití výsledků průmyslového výzkumu a vývoje. Energetické úspory a rozvoj vysokorychlostních přístupových sítí k internetu a informačních a komunikačních technologií. Celkem Evropská Unie poskytla 4,3 miliard EUR. [22]

Nemovitosti, je podprogram Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, který se zaměřuje především na dotace pro revitalizace starých a nevyužívaných objektů pro malé a střední podnikatele. Dotace se poskytují na modernizaci prostorově a technicky nevyhovujících a energeticky náročných objektů, které bude možné znovu využít pro rozvoj výrobních činností a služeb. Což by mělo přispět k zachování nebo zvyšování zaměstnanosti v regionu a ke zlepšení životního prostředí nebo pracovních podmínek zaměstnanců. Rekonstruovaná nemovitost se nesmí nacházet na území hlavního města Prahy. Na program Nemovitosti se celkově přispěje 3,9 miliardy Kč. Na jeden objekt může připadnout výše dotace v rozmezí 1 – 50 milionů Kč. [27]

Operační program Životní prostředí. Program je zacílen na snižování emisí, zvyšování energetické účinnosti a zvyšování podílu energie z obnovitelných zdrojů. Dále má přispívat k ochraně, zachování a rozvoji přírodního bohatství Evropské unie, vytvoření zeleného a konkurenceschopného nízkouhlíkového hospodářství, které bude účinně využívat zdroje. Chránit občany před environmentálními tlaky a riziky ovlivňujícími jejich zdraví a dobré

životní podmínky, zlepšit znalosti a faktickou základnu pro politiku v oblasti životního prostředí. Posílit udržitelnost měst Evropské unie a zvýšit efektivnost Evropské unie při řešení mezinárodních problémů v oblasti životního prostředí a klimatu. Prioritami pro Českou republiku je zajištění ochrany vod a zlepšování jejich stavu, prevence a omezování vzniku odpadů a jejich negativního vlivu na životní prostředí, podpora jejich využívání jako náhrady přírodních surovin, ochrana a udržitelné využívání půdního a horninového prostředí, snižování emisí skleníkových plynů a omezování negativních dopadů klimatické změny, snížení úrovně znečištění ovzduší. Efektivní a k přírodě šetrné využívání obnovitelných zdrojů energie, ochrana a posílení ekologických funkcí krajiny, zachování přírodních a krajinných hodnot. Zlepšení kvality prostředí v sídlech, ochrana prostředí před negativními dopady krizových situací způsobenými antropogenními nebo přírodními hrozbami. Program pro žadatele o dotace má připraveno téměř 2,6 miliardy EUR. Na oblasti spojené s revitalizací brownfields se může využít až 800 milionů EUR. [24]

Integrovaný regionální operační program. Tato strategie odráží Národní program reforem ČR 2014, který stanovuje plán klíčových opatření na podporu ekonomického růstu v ČR při dodržování zodpovědné fiskální politiky. Integrovaný regionální operační program má za cíl podpořit zvyšování konkurenceschopnosti a využití ekonomického potenciálu regionů, zmírnit prohlubování negativních regionálních rozdílů, posílit environmentální udržitelnost a optimalizovat institucionální rámec pro rozvoj regionů. Cíle vycházejí z cílů regionální politiky ČR, které jsou zaměřené na vyrovnávání regionálních rozdílů. Strategie je založená na zvyšování regionální konkurenceschopnosti, která se váže na podporu faktorů infrastruktura, lidé a instituce. Komplexně se program zaměřuje na dopravu v regionech, zkvalitnění veřejných služeb a na veřejnou správu. V programu je možné využít až 46 miliardy EUR. [14]

Program rozvoje venkova. Hlavním cílem je obnova, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství prostřednictvím agroenvironmentálních opatření, investice pro konkurenceschopnost a inovace zemědělských podniků, podpora vstupu mladých lidí do zemědělství nebo krajinná infrastruktura. Zaměřuje se především na rozvoj venkova, zemědělství a lesnictví. Mezi další podporované oblasti spadá životaschopnost zemědělských podniků a konkurenceschopnost všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů. Podpora organizace potravinového řetězce, včetně zpracovávání zemědělských produktů a jejich uvádění na trh, dobrých životních podmínek zvířat a řízení rizik v zemědělství. Oblast podpory účinného využívání zdrojů a podpora přechodu na nízkouhlíkovou ekonomiku

v odvětvích zemědělství, potravinářství a lesnictví, která je odolná vůči klimatu. Sociální začleňování, snižování chudoby a hospodářského rozvoje ve venkovských oblastech. Celkově do České republiky přijde skoro 3,5 miliardy EUR, přičemž 2,3 miliardy EUR z unijních zdrojů a 1,2 miliard EUR z českého rozpočtu. [29]

3.2 Veřejné rozpočty

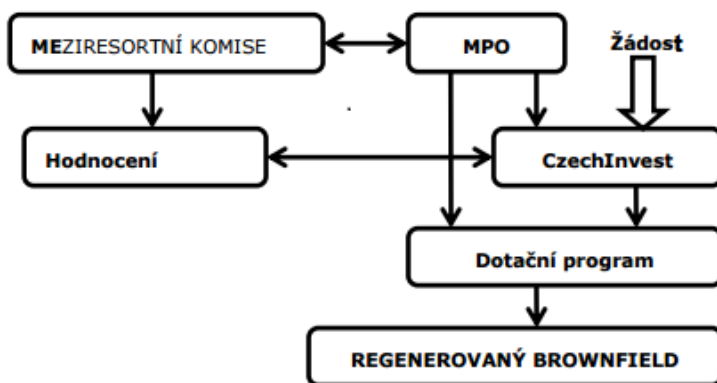
Ministerstvo pro místní rozvoj vytváří regionální programy na podporu místního rozvoje, prostřednictvím kterých může státní správa ovlivňovat území nejen znevýhodněných nebo strukturálně či jinak postižených území. Finanční objemy těchto programů jsou v porovnání s celkovými finančními prostředky státního rozpočtu velmi malé, i přes to mohou zmírňovat regionální rozdíly. Cílem státních programů je zvýšení celkové výkonnosti ekonomiky, snížení nezaměstnanosti, pomoc při zajištění základních funkcí veřejné správy, posílení kvality života občanů, podpoře spolkové činnosti a zachování tradic v malých obcích.

Podprogram Podpora obnovy a rozvoje venkova má za cíl podpořit obnovu a rozvoj venkovských obcí do 3 000 obyvatel. Při obnově obce v souladu s místními tradicemi se počítá s účastí obyvatel venkova, občanských spolků a sdružení. Obce mohou dostat investiční dotace, které jsou určeny na pořízení nebo obnovu majetku, který je tím zhodnocován. Investiční dotace se může použít na revitalizaci brownfields. Neinvestiční dotace je poskytována na údržbu a opravu stávajícího majetku obce. Program obsahuje několik dotačních titulů, jako jsou Podpora vítězů soutěže Vesnice roku, Podpora zapojení generací do komunitního života v obci, která se zaměřuje na vybudování a obnovu míst aktivního a pasivního odpočinku a obnovu a údržbu venkovské zástavby a občanské vybavenosti, Podpora spolupráce obcí na obnově a rozvoji venkova, Podpora obnovy drobných sakrálních staveb v obci, Podpora obnovy místních komunikací. Ministerstvo pro místní rozvoj již odeslalo přes 481 miliard Kč žadatelům o dotace rozdělených mezi 1 022 projektů. [26]

Program Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách, je součástí programu Podpora revitalizace území financovaného ze státního rozpočtu. Jak vychází z názvu, jedná se o podporu demolice budov v obcích, které disponují sociálně vyloučenou lokalitou. Program má přispět k účelnějšímu využití prostor pro další rozvoj obce, přičemž po samotné demolici objektu musí následovat revitalizace prostoru a případná výstavba nového objektu, který bude v zájmu rozvoje obce. Ve vzniklých prostorech se může vystavět například školské zařízení, komunitní centrum nebo sportovní zařízení. Dotace je poskytována až do výše 80 % celkových nákladů přičemž dolní limit dotace je 300 tisíc Kč a horní limit v rámci jedné

výzvy je 5 milionů Kč. Předmětem podpory jsou objekty pro bydlení, rekreaci nebo ubytovací zařízení, která se nacházejí ve špatném technickém stavu a jsou nezpůsobilé k bydlení. Aktuálně je z programu vyplaceno přes 23 milionů Kč, které jsou rozděleny na 8 projektů. [12]

Program na podporu Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů je nově vytvořený program Ministerstvem průmyslu a obchodu, který má za cíl revitalizaci a oživení zastaralých a nevyužívaných průmyslových areálů a přípravu průmyslových ploch do 10 ha a také objektů určených k podnikání na území Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje a hospodářsky problémových regionů. Ministerstvo předpokládá pozitivní výsledky v oblastech vzniku nových pracovních míst, zvyšování konkurenceschopnosti, nárůstu ekonomické aktivity v regenerované oblasti, navýšení přílivu zahraničních investic, zvýšení atraktivity měst a nárůstu turistického ruchu, postupné snižování regionálních nerovností, zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfields, zlepšení životního prostředí, podpoření růstu HDP v dlouhodobém období a vylepšení image ČR a dotčených krajů. Podpora z tohoto programu bude poskytována formou přímé podpory do maximální výše 85 % způsobilých výdajů projektu. Předpoklad poskytnutých dotací v období 2017-2023 je 2 miliardy Kč na regeneraci velkého množství menších ploch a objektů. Podpora se bude zejména vztahovat na regeneraci sanace a asanace brownfields a jejich přeměny na moderní průmyslové a podnikatelské objekty a vznik nově zrekonstruovaných podnikatelských ploch do velikosti 10 ha. Dále opravy technicky nevyhovujících nemovitostí včetně infrastruktury, odstranění nevyužitelných staveb a provedení nezbytných terénních úprav a přípravné a inženýrské práce spojené s projektem. Na obrázku č. 3 je znázorněn průběh financování regenerace brownfields ministerstvem průmyslu a obchodu, které ho aktuálně uskutečňuje prostřednictvím programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. [28]



Obrázek 3 - Schéma financování regenerace brownfields z pohledu Ministerstva průmyslu a obchodu.

Zdroj: [21]

3.3 Regionální politika brownfields

V současnosti klade regionální politika důraz především na využití a mobilizaci místního i vnitřního rozvojového potenciálu a přípravu pro využití místních aktiv, kterými jsou mimo jiné lidský potenciál, znalosti, kontakty, kulturní a přírodní dědictví. Projevuje se snaha propojit lokální a celostátní politiky v konkrétním regionálním kontextu za pomoci spolupráce aktérů veřejného a soukromého sektoru, kteří neupřednostňují vlastní preference. Aktuálně se regionální politika chápe jako strategická a zaměřená na budoucnost, čímž má ovlivnit udržení konkurenceschopnosti v celosvětové ekonomice a zajistit realizaci aktivit s vysokou přidanou hodnotou, které budou mít významný dopad na vytvoření nových pracovních míst pro vysoce kvalifikované pracovníky.

Důraz na zvyšování vnímání místních podmínek a přebírání odpovědnosti za regionální politiku státní správou a především samosprávou poukazuje na decentralizaci ve veřejné správě. Důsledkem je rozšiřování obsahu regionální politiky od podpory infrastruktury přes podporu podnikání až k rozvoji lidských zdrojů. Děje se tak v důsledku vývoje na úrovni Evropské unie, která je nyní nazývána politikou hospodářské, sociální a územní soudržnosti. Dále se klade důraz na vytváření partnerských vazeb, propojování a vytváření sítě vztahů mezi lidmi a vznik principů a cílů, které umožňují komunikaci nejen na úrovni regionu. V souvislosti s tím, se místní orgány snaží zužitkovat vnitřní potenciál a napomáhat s rozvojem stávajících i nových firem, kterým poskytují volné prostory, poradenství, rekvalifikační programy a zvýhodnění na dani z nemovitosti nebo místních poplatcích.

Nástrojem regionální politiky může být podpora zřizování vědeckých a technologických parků a pracovišť zaměřených na přenos technologií s možností ustálit výzkum v regionu a přispět k rychlejší aplikaci výsledků výzkumu přímo do praxe. Nejen pro výzkum je důležitá spolupráce mezi účastníky soukromého a veřejného sektoru, která se využívá při realizaci významných projektů, které by pro jednotlivé subjekty nebyly tak výhodné jako při jejich spolupráci. Například pokud má obec podíl na vlastnictví firmy, která bude realizovat projekt pro danou obec, může probíhat kontrola od obce a tím dosáhnout vyšší efektivity. Aktuálně se využívá stále více zahraničních investic, proto jsou v současné regionální politice velké snahy lákat více zahraničních investorů, kteří významně přispívají k rozvoji jednotlivých regionů. [4]

Zahraníční investice můžeme rozdělit na investice přímé a portfoliové. Při portfoliovém investování se rozdělují peněžní zdroje a tím i investiční rizika do různých, na sobě nezávislých oblastí. Nejčastěji směřují do nákupu krátkodobých cenných papírů. Přímé

zahraniční investice jsou investicemi konkrétního investora do konkrétní společnosti, přičemž investor získá rozhodovací pravomoc v dané společnosti. Často diskutovaným tématem je způsob vstupu zahraničního investora, který má několik možností:

1. investice na zelené louce (greenfield) umožňuje realizovat projekt přesně podle představ investora. Nevýhody jsou dlouhá doba, než se postaví nová budova, nutnost zaškolení nových pracovníků a možné administrativní překážky.
2. Investice na hnědé louce (brownfield) nejsou pro investory atraktivní. Rozhoduje především lokalita daného brownfield a stupeň jeho zamoření, který je úzce spojen s výší nákladů. Výhodou je využití již postaveného objektu a tím zkrácení doby na výstavbu.
3. Fúze a akvizice mají většinou specifickou konkurenční výhodu, jako například technologie, distribuční kanály nebo vyškolené pracovníky. Výhodou je okamžité převzetí tržního podílu, produkční kapacity i aktiv.

Přímé zahraniční investice výrazně ovlivnily české hospodářství s měnící se strukturou průmyslu a rozvoje služeb a napomohly rostoucí konkurenceschopnosti produkce na domácím i zahraničním trhu. Díky těmto investicím se tvoří nová pracovní místa a tím klesá celková nezaměstnanost ve většině regionů. Zahraniční zdroje umožňují efektivnější fungování podniků díky technologické a manažerské know-how a přispívají k rozvoji znalostí ekonomiky. [37]

4 ANALÝZA STRUKTURY BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICĚ

Na našem území ještě v nedávné době existoval velký problém v podobě ignorace brownfields a naprosto zbytečném zabírání nových ploch („zelených luk“) pro výstavbu rozsáhlých průmyslových zón, které by mohly sloužit k zemědělství nebo lesnictví a tím vznikal výrazný environmentální problém. Příčinou byly ekonomická stránka věci a nedostatečná právní úprava v oblasti brownfields, která by nutila k novému využití již zabraných, ale nevyužívaných oblastí před zábořem zemědělské půdy a lesů. Samozřejmě se také jednalo o výši investice do území. Zelené louky vyžadují výrazně nižší investice než brownfields, které je mnohdy nejprve nutné asanovat, revitalizovat a teprve poté je možno zahájit samotnou výstavbu průmyslové zóny, což má za následek také časovou prodlevu, která se většině investorů příliš nevyplácí. [30]

Proto je velmi nutné vytvořit konkrétní a ucelenou právní úpravu, která by řešila tento problém a podpořila propagaci a zviditelnění brownfields pro investory, což přinese řadu výhod jako například: snížení záborů volné půdy, nižší dopad na faunu a flóru, revitalizování nejen samotných brownfields ale i jejich blízkého okolí, příznivý vliv na ekonomiky jednotlivých obcí, zlepšení životního prostředí v obci a podobně.

Pro účely bakalářské práce je použita analýza vybraných ukazatelů, které dopomohou ke zmapování situace a jsou uvedeny níže. Analýza je vědecká metoda, která je založená na rozkladu celku na jednotlivé části, přičemž cílem je identifikovat podstatné a nutné vlastnosti zvolených částí celku. [2] V této analýze budou rozebrány vybrané ukazatele, které vystihují strukturu brownfields na území České republiky z pohledu jednotlivých krajů. Ovšem s výjimkou hlavního města Prahy, která neposkytuje vhodná data pro zpracování této analýzy a mohla by zkreslovat její výsledky. Jednotlivé kraje poskytují požadovaná data na svých webových stránkách, jedná se o kraje Středočeský [17], Olomoucký [7], Liberecký [11], Ústecký [15], Královehradecký [16], Pardubický [7], Zlínský [34], Moravskoslezský [9], Jihomoravský [9], Jihočeský [18], Vysočina [5]. Výjimkou jsou kraje Karlovarský a Plzeňský, které nemají samostatně zpracovanou databázi brownfields a odkazují se do národní databáze brownfields [20].

Obec – je ukazatel, který říká ve které obci se konkrétní brownfield nachází a lze dle toho zjistit členění podle okresů nebo rozdělení podle velikosti obce ať už dle rozlohy nebo počtu obyvatel.

Název brownfieldu – slouží k přesné identifikaci objektu v případě výskytu několika brownfields v jedné oblasti a často vystihuje původní účel využití stavby.

Rozloha brownfieldu – umožňuje zjistit, jak velkou část obce brownfield zabírá a je důležitým ukazatelem pro budoucí investory, kteří hledají vhodné prostory ke svým podnikatelským záměrům.

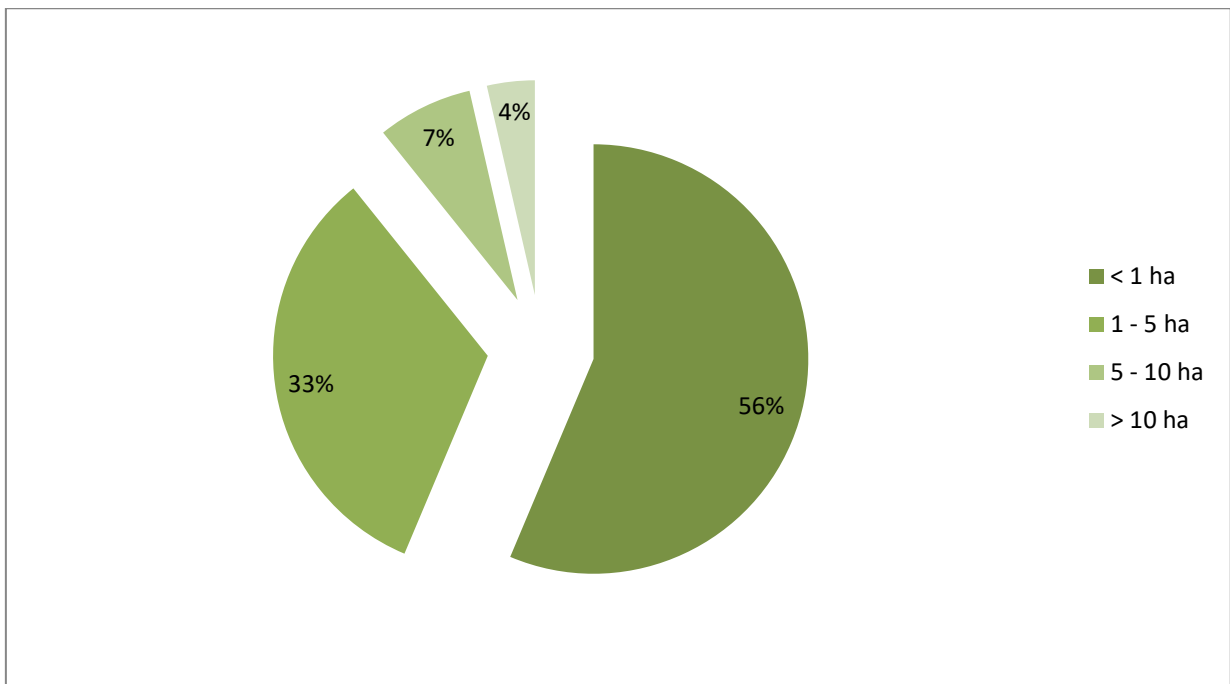
Předpokládané využití brownfieldu – je v souladu s územním plánem obce a zjednodušuje orientaci budoucím investorům.

Umístění zóny – jedná se o konkrétní polohu brownfieldu z pohledu obce, která má vliv na budoucí využití.

Dnešní využití brownfieldu – většina brownfields nemá žádné využití, proto představují velký problém pro obce, na jejichž území se nachází, ale některé objekty se aktuálně využívají alespoň z části nebo k jinému účelu než pro který byly původně vytvořeny.

Majetkové vztahy – velmi důležitý ukazatel, který bývá hlavní příčinou nevyužití konkrétního brownfieldu. U většiny těchto objektů jsou nevyřešené a často velmi složité majetkové vztahy s břemeny.

V České republice oficiální souhrnná analýza na revitalizaci brownfields neexistuje. Jedná se o tak málo diskutované ale současně velmi rozsáhlé téma, že vytvořit skutečně ucelenou analýzu není v podstatě možné. Hlavním problémem je proměnlivý počet brownfields v jednotlivých zdrojích, přičemž záleží na subjektu, který data zpracovává, jaké brownfields považuje za významné a jaké nikoliv. Tento problém můžeme pozorovat u dat v národní databázi brownfields [20], která by měla být nejdetailejší a nejpřesnější. Ovšem při porovnání těchto dat s daty, které poskytují jednotlivé krajské úřady na svých oficiálních webových stránkách, se projevují značné rozdíly ať už v kvalitě dat, jejich četnosti nebo vypovídací hodnotě.

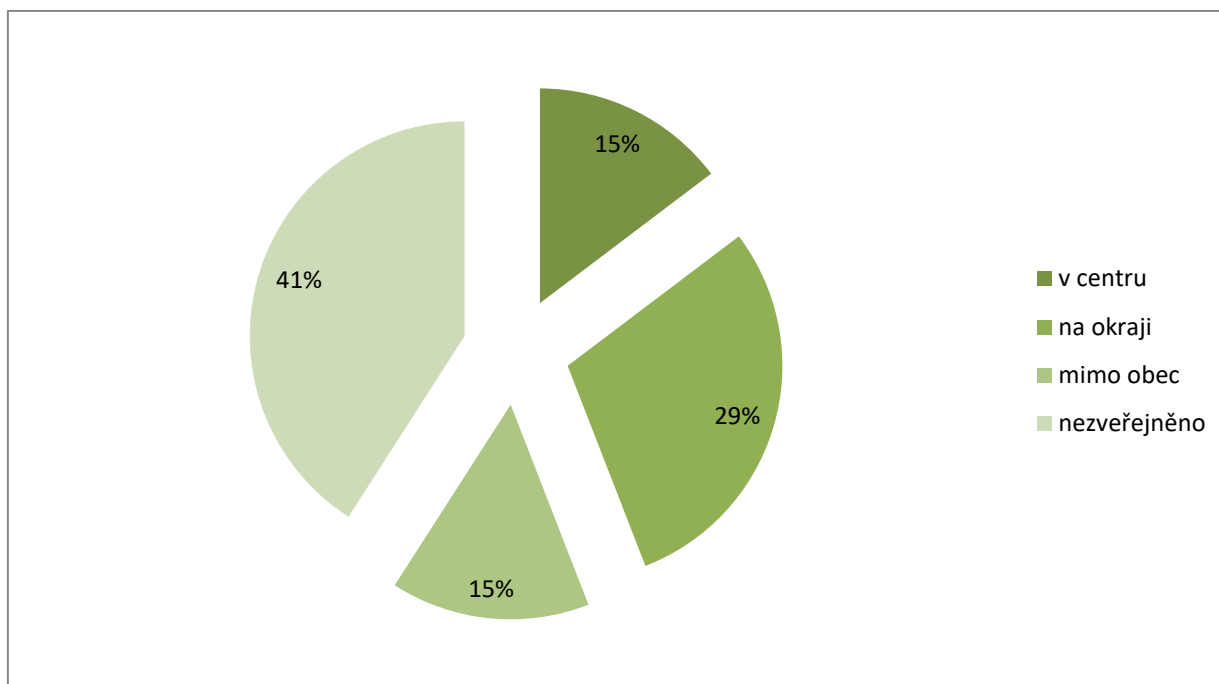


Obrázek 4 - Rozdělení brownfields dle jejich velikosti.

Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku č. 4 je graficky zobrazeno rozdělení brownfields do čtyř velikostních kategorií, které ukazují výskyt pozemků a objektů ve vysoké škále rozloh. Největší zastoupení na našem území mají brownfields s velikostí do 1 hektaru. Je jich více než polovina a jsou to objekty s nejrůznějším využitím, od malých prodejen smíšeného zboží, přes nejrůznější dílny a obytné domy až k menším statkům a skladům. Tyto objekty se dají nejnáze revitalizovat. Díky jejich nízké rozloze se předpokládají nižší náklady na odkup samotných objektů a jejich následnou rekonstrukci a přizpůsobení novému účelu využití. Navíc množství těchto objektů po celém území České republiky dopřává budoucím investorům pestrou paletu výběru objektu přesně pro jejich potřeby. Do kategorie 1 – 5 hektaru spadá přibližně třetina sledovaných brownfields a jedná se nejčastěji o průmyslové zóny, zemědělská stavení nebo zámecké areály. S daleko nižším zastoupením se v grafu objevují poslední dvě kategorie od 5 hektarů výše. V rozmezí 5 až 10 hektarů se nachází pouze 7 % brownfields a jsou to pouze větší průmyslové zóny, zemědělská stavení s přílehlými pozemky nebo například těžební doly. Do nejméně zastoupené kategorie, s velikostí rozlohy větší než 10 hektarů, se zahrnují především bývalé vojenské objekty a areály jako například bývalé letiště, kasárny, muniční sklady, výcvikové areály a podobně. Tyto obrovské areály jen stěží naleznou nové využití. Pro jejich rozlohu zřejmě nenaleznou vhodného investora a zchátrají. Vhodné by bylo tyto prostory rozdělit na menší části a napomoci tak novému využití, které by mohlo být značně rozsáhlé. Vojenský areál nabízí ve většině případů jak ubytovací prostory a kanceláře, tak významné skladovací prostory a navíc mnoho volných ploch ke kterým není přístup z důvodu oplocení a jednotnosti

areálů. Další výhodou vojenských areálů je předpoklad nízké kontaminace prostředí a tím nevzniká potřeba jejich odstranění, které by bylo zvláště v takto velkých plochách velice nákladné.



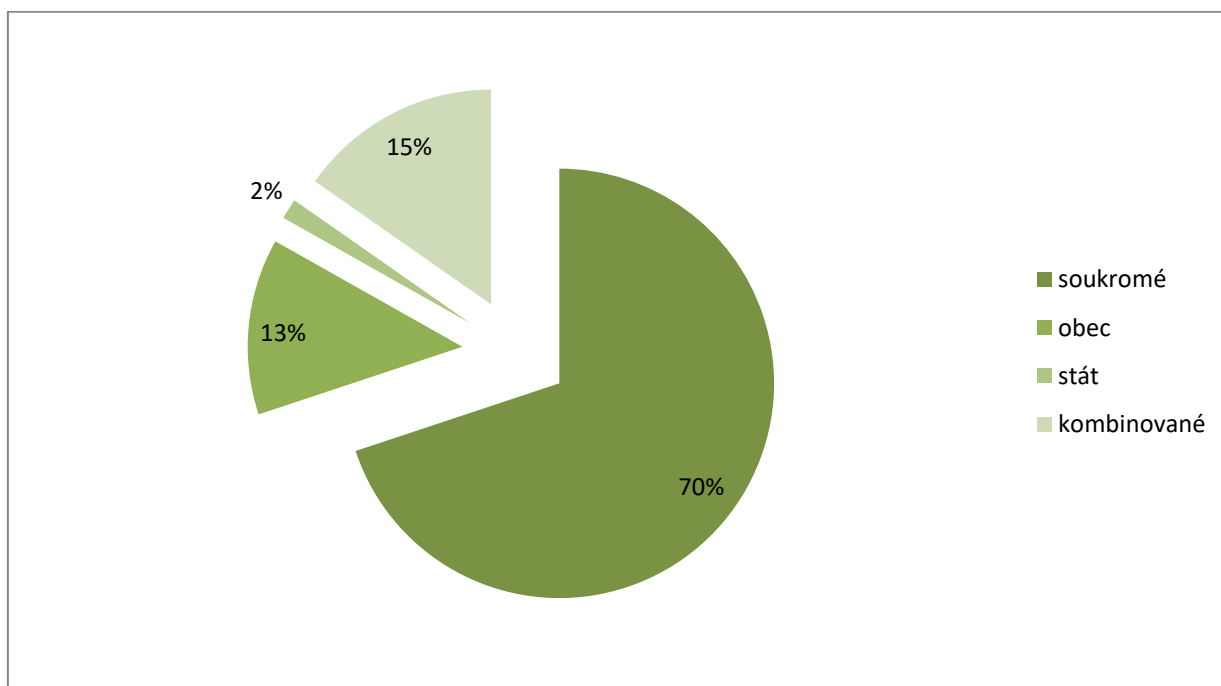
Obrázek 5 - Umístění brownfields vzhledem k obci.

Zdroj: vlastní zpracování

Umístění brownfields může mít velký vliv na okolní prostředí, například pokud stará vybydlená budova v centru obce nejen esteticky narušuje své okolí, ale může být i nebezpečná svou statikou nebo uvolněnými taškami na střeše. Nebo opuštěný a zchátralý statek za obcí narušuje přírodní krajinu a vytváří neestetický dojem. V grafu na obrázku č. 5 je použito členění na brownfields nacházející se v centru obce, na jejím okraji nebo mimo území obce. Z důvodu nekompletnosti dat u některých krajů bylo nutné zařadit i kategorii nezveřejněno. Jedná se o brownfields, jejichž poloha nebyla blíže specifikovaná. Krajský úřad Pardubického kraje neposkytuje údaje o umístění brownfields na svém území. Data jsou tedy nedostupná a umístění brownfields celého kraje musí být zařazeno do skupiny nezveřejněno, což ovšem může způsobit částečné zkreslení výsledků analýzy. Ostatní kraje neuvádějí údaje o umístění brownfields pouze výjimečně a v jednotlivých případech.

V centru obce leží 15 % všech sledovaných brownfields. Většinou se jedná obytné domy, budovy pro obchod a služby, staré školy, zdravotnická zařízení, garáže a podobně. Pro takto umístěné budovy se vedení obcí snaží nalézt co nejvíce možných využití, aby nenarušovaly estetické vnímání občanů a udělali z každé obce lepší místo k životu. Pokud jsou některé budovy v centru obce navíc kontaminované, mohou mít vliv nejen na životní prostředí ale

také na bezpečnost občanů. Revitalizace v těchto případech je velmi žádoucí, ovšem pro samotné obce nemožná z důvodů nevyřešených majetkových poměrů u některých objektů nebo nedostatečných finančních prostředků samotné obce. Důležité je hledání vhodných investorů, kteří budou ochotni spolupracovat s obcí. Přibližně třetina brownfields se nachází v okrajových částech obcí. Jedná se o nejrůznější výroby, dílny, zemědělská stavení konkrétního zaměření, průmyslová stavení a obytné domy. Brownfields v těchto oblastech již tolik nehyzdí centrum obce, ale stále představují překážku v rozvoji obce. Zde se předpokládají více kontaminované objekty, především ty průmyslové ale i některé zemědělské. Revitalizace zde bývá náročnější a nákladnější, ale nevyužívané prostory bývají vhodné pro lehký průmysl nebo drobnou nerušící výrobu, což může být lákadlem pro investory. V oblastech mimo území obce je umístěno 15 % objektů brownfields. Nejčastěji se jedná se zemědělské areály, průmyslové areály s velkými sklady nebo vojenské areály. Objekty jsou takto umístěny, aby nenarušovali dění v obci, protože v těchto areálech bývá často zvýšená hluchnost a koncentrace větších strojů a techniky. Tyto lokality jsou nabízeny novým investorům především z důvodu zabránění zabírání volných ploch, které mohou sloužit jako orná půda nebo lesy.



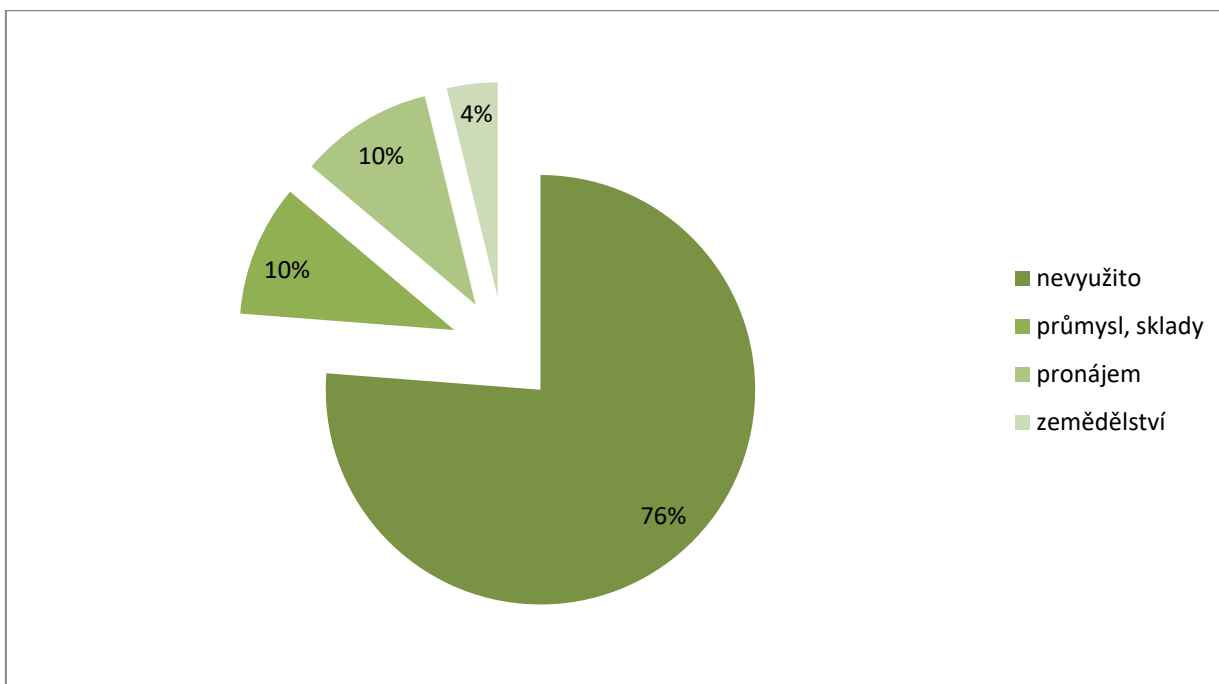
Obrázek 6 - Graf vlastnických vztahů u brownfields v České republice.

Zdroj: vlastní zpracování

Vlastnické vztahy u brownfields bývají velmi komplikované a často jsou hlavní příčinou, proč nelze u objektu provést revitalizaci, odprodat ho a využít k novým účelům. Takto postižené objekty jsou odsouzeny k samovolnému chátrání bez dalšího využití. Graf na

obrázku č. 6 zobrazuje čtyři kategorie vlastníků. Soukromé osoby zahrnují fyzické i právnické osoby, obec, stát říkají kdo je většinovým vlastníkem brownfields. Neznamená to nutně tedy, že tento vlastník musí být jediný. Kategorie kombinovaného vlastnictví zahrnuje ty objekty, které mají vlastníků více, a nelze přesně určit, který z nich vlastní většinový podíl na objektu.

Největší zastoupení a to rovných 70 % má kategorie soukromých vlastníků. V situacích kdy je soukromý vlastník pouze jeden, je řešení revitalizace pouze na jeho zodpovědnost. Důvodem pro nečinnost je nedostatek vlastních financí, nebo nezájem o objekt jako takový. Když je však vlastníků více, hlavní překážkou v revitalizaci je komunikace mezi vlastníky a nedohodnutí se na společném dalším využití. Obce v České republice vlastní 13 % sledovaných objektů. Jsou to ale především malé obce s nízkým rozpočtem, které nemohou revitalizace financovat z vlastních zdrojů a získání dotací pro ně není vždy jednoduchá záležitost. Často tyto obce hledají vhodného investora, který by objekt revitalizoval, zrekonstruoval, ale současně spolupracoval s obcí, která by z daného objektu chtěla vytvořit objekt občanské vybavenosti, který by přispěl k rozvoji dané obce. Většinové vlastnictví státu se vyskytuje pouze u 2 % brownfields a jedná se především o vojenské areály, zámek a zemědělský statek. Stát pravděpodobně nemá příliš velký zájem se o objekty starat a ty tak bez využití chátrají. Investoři se státnímu majetku spíše vyhýbají z důvodu složitého převodu majetku mezi státem a novým majitelem. Některé objekty jsou alespoň pronajímány a mohou posloužit drobným podnikatelům jako zázemí i když to není využití shodné s územním plánem. Kategorie kombinované vlastnictví obsahuje 15 % ze sledovaných brownfields. Objekty z této kategorie mají největší předpoklad k tomu, že zůstanou bez využití. Vlastníků je v některých případech opravdu mnoho a navíc se zde počítá s věcnými břemeny, které investory odrazují. Revitalizace v těchto případech je velmi obtížná a nepravděpodobná do vyřešení vlastnických vztahů.



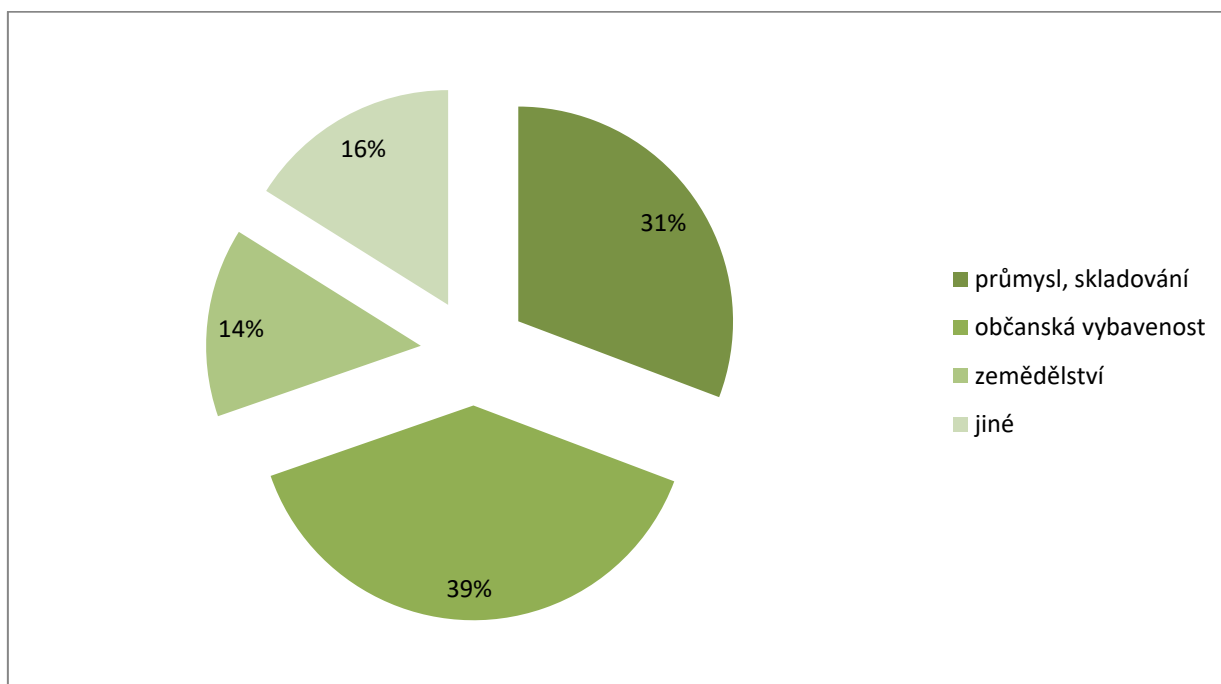
Obrázek 7 - Aktuální využití sledovaných brownfields v České republice.

Zdroj: vlastní zpracování

Již z podstaty definice pojmu brownfields, která je uvedena výše, vyplývá, že tyto objekty nejsou plně využity ke svému původnímu účelu, za jakým byly vybudovány. Jedná se o starší objekty, které byly postaveny za nejrůznějším účelem, k němuž byly dlouho využívány, ale postupem času své využití ztratily ať už díky změně režimu, otevírání obchodních cest na levnější východ nebo jen ztrátě zájmu původního majitele.

Graf na obrázku č. 7 velmi jasně ukazuje, že většina, konkrétně 76 %, všech brownfields nemá aktuálně žádné nebo jen minimální využití. Objekty v této kategorii nemají žádnou údržbu, chátrají a některé jsou již nyní vhodné k demolici. Revitalizace v těchto případech je velmi nutná ale díky složitým vlastnickým vztahům, nebo jen čistému nezájmu majitelů se objekty nechávají bez povšimnutí. Často jsou na vině vysoké sumy potřebných finančních prostředků, které vlastníci nejsou schopni získat. Podle originální definice brownfields by mělo být nevyužitých objektů 100 %, ale částečné současné využití je jen provizorní a neshoduje se ani s původním ani s plánovaným využitím brownfields, proto kraje tyto objekty do databází zahrnují. 10 % objektů je částečně využíváno pro průmysl nebo skladování a dalších 10 % brownfields je pronajímáno k nejrůznějším účelům. Jedná se o garáže, menší obchody, prostory pro služby a občanskou vybavenost, bydlení, dílny a podobně. Pouze 4 % z celkového objemu dat jsou částečně využívány k zemědělství. Nejčastěji se tak děje v menších částech velkých zemědělských areálů. Každé využití je

pro brownfields vítané, objekty nechátrají tak rychle, prodlužuje se jejich životnost a mohou tak být atraktivnější pro budoucího investora.



Obrázek 8 - Předpokládané budoucí využití brownfields dle územních plánů obcí.

Zdroj: vlastní zpracování

Budoucí využití vychází z územních plánů jednotlivých obcí, na jejichž území se brownfield nachází. I když obec není vlastníkem objektu, přiřadí mu dle rozhodnutí zastupitelstva nejvhodnější předpokládaný způsob využití a tím může napomoci v rozhodování budoucím investorům, zda brownfield koupit a revitalizovat nebo vybrat jiný, vhodnější objekt. Výsledky mohou být částečně zkráceny absencí dat ze Zlínského kraje. Krajský úřad tyto data neuvádí ve svých databázích.

Na obrázku č. 8 je vidět, že v kategoriích průmysl a skladování, občanská vybavenost, zemědělství a jiné má nejvyšší zastoupení občanská vybavenost² s 39 % brownfields. Jedná se především o budovy na území obce, kdy vedení obce chce využít tyto příležitosti pro rozvoj své obce a vytvořit stavby s širokým využitím pro veřejnost. Revitalizace takových prostor je pro obce často velmi finančně náročná, proto nabízí spolupráci investorům, kteří by poskytli dostatečné množství prostředků na rekonstrukci. Kategorie průmysl a skladování obsahuje 31% objektů pro toto budoucí využití. Tyto oblasti podnikání jsou velmi atraktivní pro investory ale je zde riziko špatného stavu stávajících objektů nebo zamoření oblasti a nutná sanace, která zvyšuje vstupní náklady a může investory odradit od podnikatelského záměru

² budovy sloužící ve prospěch společnosti. Stavby pro výchovu a vzdělání, stavby cestovního ruchu a veřejného stravování, stavby pro obchod a služby, sportovní a tělovýchovné stavby, administrativní stavby, zdravotnické stavby, stavby s kulturním využitím. [22]

v těchto objektech. Z grafu je patrné, že kategorie zemědělství má nejmenší zastoupení a to pouze 14 % brownfields. Tyto objekty však skrývají vysoký potenciál v oblasti dnes velmi oblíbené agroturistiky spojenou s poměrně velkým množstvím poskytovaných dotací od českých ministerstev na oblast hospodaření a zemědělství na našem území. Revitalizace může představovat značné omezení a vyžadovat vysokou vstupní investici, ale podnikatelé a investoři mají v této oblasti s velkým potenciálem příležitost. Omezujícím faktorem může být umístění konkrétních areálů s nízkou atraktivitou pro turisty. V kategorii jiné je zařazeno 16 % brownfields. Jedná se o kategorii, kde nebyla dostupná data, nebo u objektů byla nařízena demolice. Právě díky demolici starých brownfields vzniknou nové plochy s neomezenou škálou pro využití, která bude omezena pouze rozhodnutím konkrétních obcí v územním plánování. Plochy po demolici budou kompletně revitalizované a připravené pro nové podnikatelské záměry.

Tabulka 1 - Aktuální využití brownfields podle krajů.

Kraj	Středočeský	Olomoucký	Liberecký	Ústecký	Královéhradecký	Pardubický	Zlínský	Moravskoslezský	Jihomoravský	Jihočeský	Karlovarský	Plzeňský	Vysočina
Využití													
nevyužito	42 %	60 %	74 %	95 %	83 %	95 %	80 %	81 %	53 %	59 %	59 %	62 %	71 %
průmysl, skladování	15 %	27 %	11 %	1 %	11 %	2 %	11 %	8 %	17 %	6 %	15 %	19 %	7 %
pronájem	18 %	13 %	11 %	4 %	3 %	2 %	5 %	10 %	21 %	29 %	22 %	14 %	8 %
zemědělství	25 %	0 %	4 %	0 %	3 %	1 %	4 %	1 %	9 %	6 %	4 %	5 %	14 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Výše uvedená tabulka č. 1 říká, jaká je aktuální situace s využitím brownfields v jednotlivých krajích. Dle procentuálního vyjádření je jasně patrné, že ve všech krajích České republiky výrazně převažují brownfields bez využití. Znamená to mnoho příležitostí pro investory, ovšem také problémy pro jednotlivé obce, na jejichž území se brownfields nacházejí. Jediný kraj, který má méně než polovinu, pouhých 42 %, nevyužitých brownfields je kraj Středočeský a současně je v tomto kraji nejvyšší aktuální využití objektů pro zemědělské účely, rovných 25 %, což může být výrazně ovlivněno vhodnými podnebnými podmínkami v kraji, kde se nachází velice úrodná polabská nížina. Částečné využití pro průmysl a skladování dosahuje nejvyšší hodnoty a to 27 % v Olomouckém kraji, pro který je průmysl typickou oblastí hospodářství a zaměstnává v tomto odvětví nejvíce lidí. Pronájem brownfields pro nejrůznější druhy využití dosahuje nejvyšší hodnoty v Jihočeském kraji. Jedná se o celých 29 % objektů, které našli alespoň částečné prozatímní využití v pronájmu

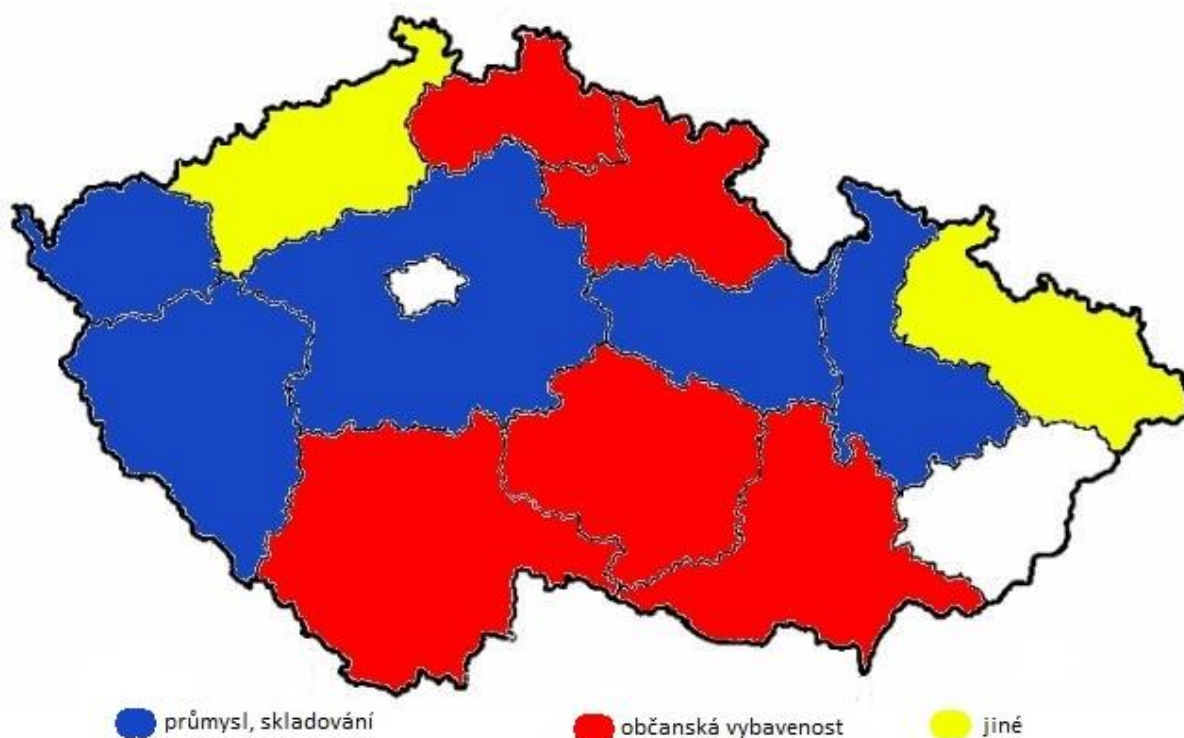
soukromých osob. Nejčastěji se jedná o malé soukromé dílny, prostory k výkonu obchodu a služeb, nebo například prostory pro autodrom, paintball, muzeum, sběrný dvůr a podobně.

Tabulka 2 - Předpokládané využití brownfields podle krajů.

Kraj	Středočeský	Olomoucký	Liberecký	Ústecký	Královéhradecký	Pardubický	Zlínský	Moravskoslezský	Jihomoravský	Jihočeský	Karlovarský	Plzeňský	Vysočina
Využití													
průmysl, skladování	60 %	40 %	36 %	22 %	42 %	31 %	-	7 %	30 %	18 %	44 %	48 %	19 %
občanská vybavenost	30 %	33 %	42 %	31 %	58 %	29 %	-	18 %	57 %	41 %	30 %	24 %	57 %
zemědělství	0 %	13 %	17 %	1 %	0 %	23 %	-	0 %	6 %	18 %	4 %	10 %	15 %
jiné	10 %	14 %	5 %	46 %	0 %	17 %	-	75 %	7 %	23 %	22 %	18 %	9 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 2 předpokládaného využití brownfields v jednotlivých krajích zobrazuje v procentuálním vyjádření budoucího využití zastaralých objektů v jednotlivých odvětvích. Výjimkou je Zlínský kraj, který neposkytuje údaje o plánovaném využití brownfields na svém území.



Obrázek 9 - Grafické znázornění předpokládaného využití brownfields v jednotlivých krajích mimo hlavní město Prahu a Zlínský kraj.

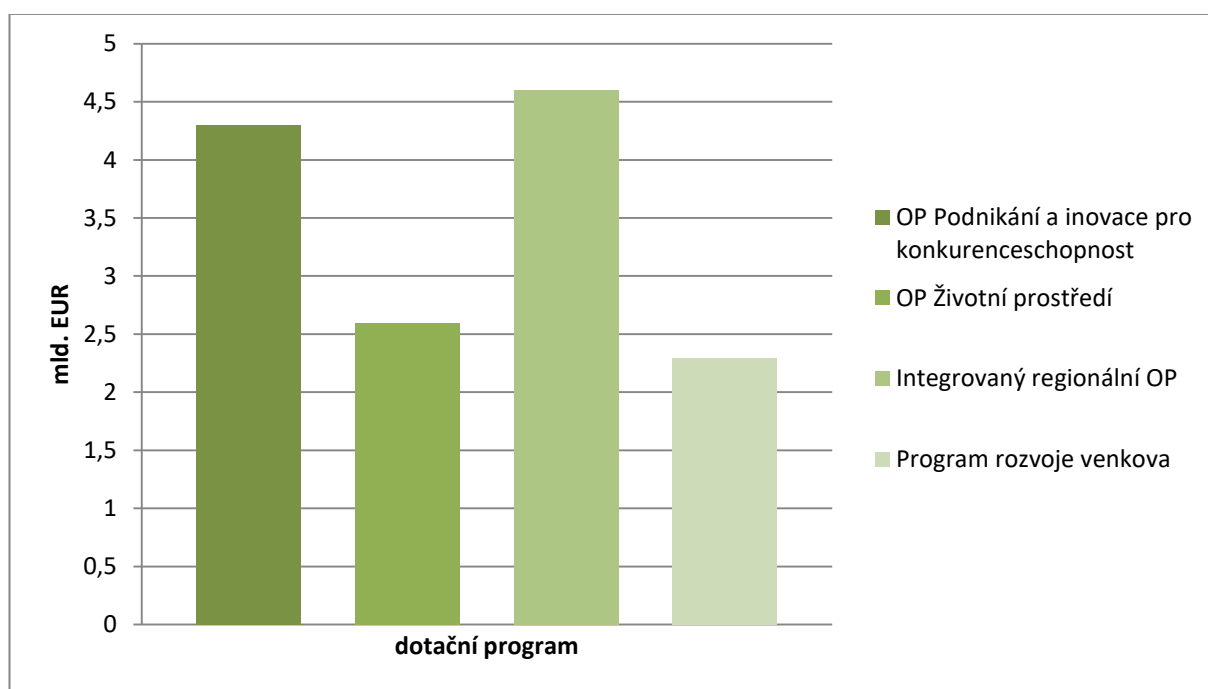
Zdroj: vlastní zpracování [32]

Výše uvedený obrázek č. 9 znázorňuje data z tabulky č. 2 předpokládaného využití brownfields v České republice rozdělené podle krajů. Kraje jsou barevně označeny dle převažujícího budoucího využití brownfields. Jak je z obrázku jasně patrné, žádný z krajů neplánuje brownfields většinově využít pro zemědělství. Ústecký a Moravskoslezský kraj plánují nejvíce brownfields revitalizovat pro jiné účely, které mohou zahrnovat v podstatě jakýkoliv podnikatelský záměr. Toto rozhodnutí je významné pro budoucí investory, kteří nebudou omezeni svazujícími územními plány a mohou zde rozvíjet své podnikatelské záměry. Severní část České republiky zastoupena Libereckým a Královohradeckým krajem společně s jižní oblastí České republiky zastoupené Jihočeským, Jihomoravským krajem a Vysočinou upřednostňují budoucí využití svých brownfields pro občanskou vybavenost. Přiblíží se tak svým obyvatelům, zlepší jejich podmínky pro život v daných krajích a přispějí k rozvoji cestovního ruchu, díky kterému bude tyto lokality navštěvovat více turistů a pozvedne se tím hospodaření krajů. Karlovarský, Plzeňský, Středočeský, Pardubický a Olomoucký kraj se rozhodli své územní plánování ohledně brownfields zaměřit většinově na průmysl a skladování. Zdejší brownfields odpovídají konstrukčně i umístěním těmto předpokladům a mohou tak být atraktivní pro investory, kteří mají jasný podnikatelský záměr v těchto odvětvích a pouze hledají vhodné prostory.

Při porovnání tabulek s daty o aktuálním využití brownfields č. 1 a o předpokládaném využití brownfields č. 2 v jednotlivých krajích můžeme pozorovat přeskupení využití jednotlivých brownfields. Zlínský kraj nemá dostupná data pro předpokládané využití brownfields, proto se nedají jeho data porovnat. U využití brownfields pro průmysl a skladování je patrný nejvyšší nárůst pro budoucí využití ve Středočeském kraji. Naopak pouze jediný kraj zaznamenal pokles v plánovaném využití brownfields pro průmysl a skladování a to kraj Moravskoslezský. Využití pro občanskou vybavenost a jiné využití zaznamenalo nárůst ve všech krajích. Jedná se o velmi atraktivní oblast, která zahrnuje cestovní ruch, od kterého kraje očekávají zlepšení jejich hospodářské situace. Nejvyšší nárůst zaznamenal Moravskoslezský kraj a nejméně se toto využití plánuje ve Středočeském kraji. Odvětví zemědělství se ukázalo jako nejméně atraktivní oblast pro rozvoj obcí a krajů. Rapidní pokles se u zemědělského využití brownfields ukázal ve Středočeském kraji, nezměněné využití brownfields pro zemědělství má Karlovarský kraj a největší nárůst je v Pardubickém kraji.

Při porovnávání z pohledu jednotlivých krajů, můžeme říci, že Středočeský kraj navýšil oblast průmyslu, skladování, občanské vybavenosti a jiné nejen v rámci revitalizování a zapojení nevyužívaných objektů ale také na úkor oblasti zemědělství, se kterou pro budoucí

využití brownfields nepočítá. Olomoucký kraj použije své nevyužívané objekty pro všechna odvětví, více než polovinu pro občanskou vybavenost. V Libereckém kraji je situace velice podobná jako v Olomouckém kraji. Všechny nevyužívané brownfields rozdělí do všech odvětví budoucího využití, nejvíce pro občanskou vybavenost. Ústecký kraj přidělí brownfields budoucí využití ze tří čtvrtin v oblasti občanské vybavenosti, pro zemědělství využije pouze minimum objektů. Pro Královehradecký kraj zřejmě nejsou brownfields vhodné do oblasti zemědělství, vypovídá o tom pokles jejich využití. Rozvinou se oblasti průmyslu a skladování a především občanská vybavenost v kraji. Pardubický kraj chce najít polovinu nového využití v oblasti občanské vybavenosti, pro průmysl a zemědělství se rozdělí zbývající část nevyužitých brownfields. V Moravskoslezském kraji se vsází na vysoké využití v oblasti občanského využití, na jehož úkor poklesne využití brownfields v oblastech průmyslu a zemědělství. Pokles využití brownfields v zemědělství se ukazuje i v Jihomoravském kraji. Největší nárůst pocítí oblast občanské vybavenosti. Jihočeský kraj se svým rozdělením řadí do skupiny s Olomouckým a Libereckým krajem. Karlovarský a Plzeňský kraj velmi podobně přidělují nové využití svým brownfields v oblastech průmyslu a občanské vybavenosti. Oblast zemědělství zde není příliš výrazná. Kraj Vysočina většinou podporuje oblast občanské vybavenosti.



Obrázek 10 - Operační programy Evropské unie.

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 10 názorně ukazuje výši finančních prostředků v miliardách EUR, které je možné čerpat v dotačním období 2014–2020 z Evropských strukturálních fondů.

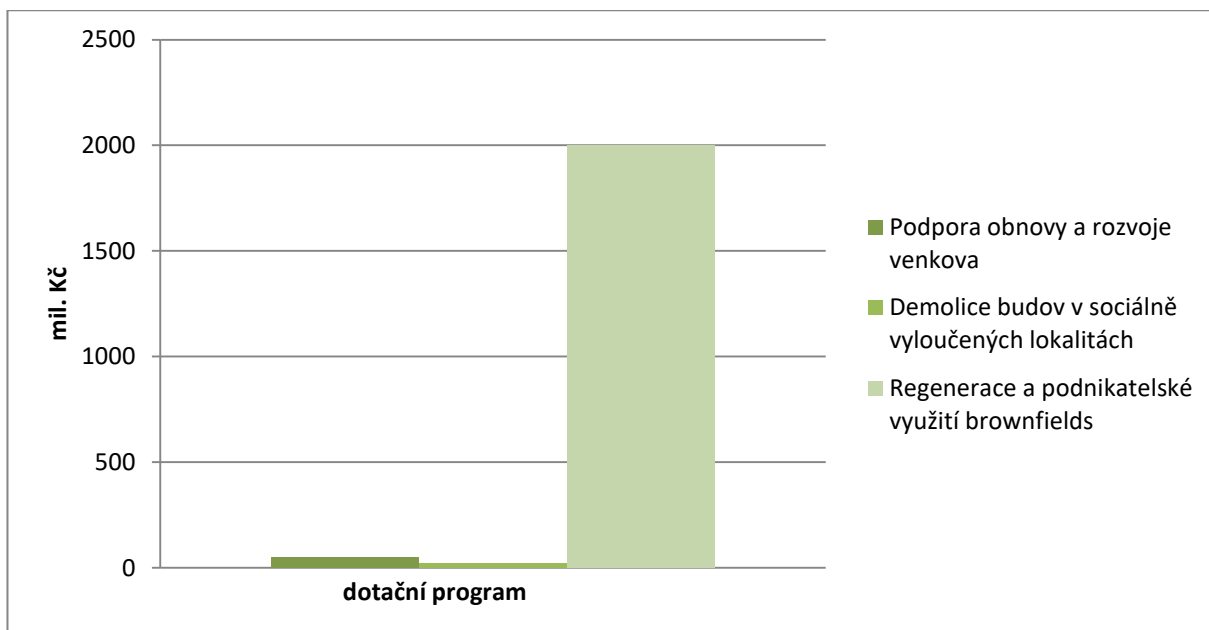
Na problematiku revitalizace brownfields se bohužel nemůže čerpat plná výše uvedených částek ale pouze jejich část, která se na brownfields vztahuje. Z operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost se na brownfields vyhradil samostatný podprogram s názvem Nemovitosti, který mohou využívat malé a střední podniky. Dotace z něj mohou celkově dosáhnout až 145 milionů EUR a jednotlivé brownfields při splnění podmínek dostanou až 50 milionů Kč. Operační program Životní prostředí na oblast revitalizace brownfields může přispět až 800 miliony EUR v oblasti likvidace ekologické zátěže a ochrany přírody. Největší podíl finančních zdrojů nabízí Integrovaný regionální operační program, který je zaměřen na revitalizaci brownfields pro veřejnou správu. Nejméně zdrojů plyne z Programu rozvoje venkova, který může podpořit revitalizaci hlavně zemědělských brownfields.

Tabulka 3 - Čerpání dotací z evropských programů.

Programové období 2014-2020	alokace výzev	registrované žádosti	finanční objem zaregistrovaných žádostí o podporu	čerpání dotací
Integrovaný regionální operační program	94 706 743 266 Kč	4 405	64 227 404 055 Kč	67,82 %
OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost	74 781 900 000 Kč	9 673	85 268 717 069 Kč	114,02 %
OP Životní prostředí	43 049 699 998 Kč	4 921	39 485 101 035 Kč	91,72 %
Program rozvoje venkova	32 750 000 000 Kč	72 539	23 322 776 369 Kč	71,21 %

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 4 jsou znázorněny programy pro období 2014–2020 dotované z Evropských fondů, které mohou napomoci v oblasti revitalizace brownfields. Bohužel ne celé částky, které jsou uvedeny v sloupci alokace výzev, se dají použít na revitalizaci brownfields. Každý program se dělí na několik dílčích prioritních os, mezi které se musí dané částky přerozdělit. Konkrétnější data pro detailnější analýzu nejsou volně přístupná. Tabulka jasně ukazuje, kolik finančních prostředků dané programy mohou celkově poskytnout, kolik je v současnosti podáno žádostí o dotace z daných programů a v jaké jsou výši. Poslední sloupec názorně ukazuje procentuální využití dotací v jednotlivých programech a je zřejmé, že Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost je již v roce 2017 využit na 114 % a tudíž další přijímání žádostí o dotace již nebude zřejmě možné.



Obrázek 11 - Regionální programy podpory v České republice.

Zdroj: vlastní zpracování

Program na podporu Regenerace s podnikatelského využití brownfields svými finančními prostředky velmi výrazně přesahuje ostatní regionální programy podpory, jak je zřejmé z obrázku č. 11. Program vznikl ve spolupráci Ministerstva průmyslu a obchodu s obcemi, které jsou problematikou brownfields zasaženi. Program se spustí během roku 2017 a zatím nemá žádná výstupní data, ale měl by velmi výrazně zlepšit situaci brownfields na území České republiky, protože se uvolní dotace ve výši 2 miliard Kč. Program Podpory obnovy a rozvoje venkova je zaměřen na menší obce do 3 000 obyvatel a v roce 2016 z něj bylo poskytnuto přes 480 milionů Kč. Nejméně finančních prostředků plynulo z programu Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách, který má přispět k účelnějšímu využití prostor pro další rozvoj obce. Dotace se zaměřovaly na brownfields výrazně zchátralé nebo bez reálného budoucího využití. Revitalizace těchto oblastí po demolici byla podpoře celkovou částkou ve výši 23 milionů Kč.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat aktuální stav brownfields v České republice na základě dat získaných z databázi jednotlivých krajů republiky a výjimkou Prahy a zhodnotit možnosti podpory revitalizace z veřejných rozpočtů.

Nyní je v České republice více než 76 % brownfields bez jakéhokoliv využití, to znamená, že leží ladem, chátrají a esteticky narušují své okolí. Alespoň jedna čtvrtina sledovaných objektů má částečně využití, které sice není v souladu s původním účelem stavby, ale jsou užitečné a zpomalí se proces jejich chátrání. Tato situace vypovídá o nedostatečné informovanosti a zájmu o tyto objekty. Každá obec dle analýzy má pro brownfields na svém území zaevidováno v územním plánu účel jejich budoucího předpokládaného využití, ale pokud se nenajde vhodný investor, který by měl o konkrétní brownfield zájem nebo pokud samy obce neprojeví iniciativu v revitalizaci těchto objektů, ani nejlepší analýzy nezabrání zchátrání a zániku celých areálů. V neprospěch těchto faktů mluví i faktor času. Většina brownfields je relativně stará a bez základní údržby podlehnou přirozené zkáze mnohem rychleji.

Umístění brownfields, jejich velikost a majetkové vztahy, to jsou tři významné, výše zkoumané faktory, které nepříliš pozitivně ukazují, že využitelnost některých brownfields pro nové účely je téměř nemožná. Pokud má obrovský brownfield ležící na kraji menší obce například čtyři majitele, kteří nejsou schopni komunikovat ani mezi sebou, těžko se v takovém případě bude hledat nový investor i s tím nejvhodnějším podnikatelským záměrem.

Možností podpory revitalizace brownfields v České republice je relativně dostatečné množství. Některé jsou velmi konkrétní ve svém zaměření jiné spíše obecnějšího rázu, ale zásadní problém je v informovanosti veřejnosti, především potencionálních investorů. Nemluvě o složitosti podporu ve formě státní nebo evropské dotace získat. Pro tyto situace je u nás zřízena Agentura CzechInvest, která slibuje, jak všem potencionálním investorům pomůže nejen s vyhledáním vhodné lokality pro jejich podnikatelský záměr ale i s následným vyřešením otázky financí. Společnost se může pyšnit spousty úspěchů nejen s tuzemskými ale i zahraničními investory. Ale brownfields je stále nesrovnatelně více než zájemců o ně. Možným východiskem z této patové situace by mohla být nová právní úprava, která by zvýhodňovala brownfields před zábořem nových ploch a donutila tak i malé investory poohlédnout se ve svém okolí po vhodných ale již existujících prostorech.

Podpory revitalizace brownfields z veřejných rozpočtů jsou v České republice nedostatečné. Brownfields je mnoho a finančních podpor málo. Jak již zhodnotila vláda ve svém usnesení v roce 2004, revitalizace brownfields představuje v průměru náklady 3 miliony Kč na 1 hektar a při počtu cca 6 000 lokalit a celkové rozloze asi 250 km² by byla potřeba částka přibližně 75 miliard Kč na revitalizování všech brownfields na našem území. Dnes, o 13 let později, jsou díky inflaci náklady na revitalizaci mnohem vyšší, ale s danou problematikou výrazně napomáhají dotace z evropských fondů. Program Nemovitosti může poskytnout až 3,9 miliardy Kč jen v období 2014–2020. Další 2 miliardy Kč má připravený nový program na podporu Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů vytvořený Ministerstvem průmyslu a obchodu, který se spustí během roku 2017. Jen tyto dva programy by měly revitalizovat alespoň 500 lokalit brownfields.

V oblasti revitalizace brownfields je problém s dostupností konkrétních dat. Volně dostupná data jsou velice obecná a nedostačující pro detailnější zpracování zadaného tématu bakalářské práce.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Agentura pro podporu podnikání a investic [online] CzechInvest [cit.2016-12-09]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>
- [2] Analýza [online] ABZ slovník cizích slov [cit.2017-03-28]. Dostupné z: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/analyza>
- [3] BERGATT JACKSON, J. a kol. Brownfields snadno a lehce. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. V Praze: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005, 77 s.
- [4] BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Praha: Karolinum, 2011, 342 s. ISBN 978-80-246-1974-3.
- [5] Brownfields kraje Vysočina [online] RRA Vysočina [cit.2017-03-16]. Dostupné z: <http://www.rda-vysocina.cz/investori/brownfields.html>
- [6] Brownfields příručka [online] [cit.2016-12-8]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [7] Brownfields v Olomouckém kraji [online] Olomoucký kraj [cit.2017-03-14]. Dostupné z: <https://www.kr-olomoucky.cz/data/clanek/125/dokumenty/bfo-cz-100.pdf>
- [8] Brownfields v Pardubickém kraji [online] Pardubický kraj [cit.2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.pardubickykraj.cz/brownfields/45137/brownfields-v-pardubickem-kraji>
- [9] Brownfieldy [online] Regionální rozvojová agentura jižní Moravy [cit.2017-03-16]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy-jmk.cz/>
- [10] Brownfieldy v Moravskoslezském kraji [online] Invest MORE [cit.2017-03-16]. Dostupné z: <http://www.invest-msr.com/cz/component/investor/?ref=type02&Itemid=133>
- [11] Databáze brownfields Libereckého kraje [online] Liberecký kraj [cit.2017-03-14]. Dostupné z: <http://regionalni-rozvoj.kraj-lbc.cz/page3531>
- [12] Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách [online] Ministerstvo pro místní rozvoj [cit.2016-12-09]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/ac862bf2-28fb-4329-bd21-6f5c720ca18f/2017_dem_Zasady.pdf
- [13] HRŮZA, J. Slovník soudobého urbanismu, Praha: Odeon, 1977

- [14] Integrovaný regionální operační program [online] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit.2016-12-08]. Dostupné z: https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/52791db3-c01e-4058-9314-9c3aeaac82ff/PD-IROP-20150604-schvalen-EK_2.pdf?ext=.pdf
- [15] Investice v Ústeckém kraji [online] Portál Invest UK [cit.2017-03-15]. Dostupné z: <http://invest-uk.cz/>
- [16] Investiční příležitosti Královehradeckého kraje [online] Královehradecký kraj [cit.2017-03-15]. Dostupné z: <http://investice.kr-kralovehradecky.cz/>
- [17] Investiční příležitosti Středočeského kraje [online] Středočeský kraj [cit.2017-03-14]. Dostupné z: <http://www.kr-stredocesky.cz/web/kraj/investicni-prilezitosti>
- [18] Investujte v Jihočeském kraji [online] Jihočeský kraj [cit.2017-03-16]. Dostupné z: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/brownfields>
- [19] KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [20] Národní databáze brownfieldů [online] CzechInvest [cit.2016-12-09]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>
- [21] Národní strategie regenerace brownfields [online] CzechInvest [cit.2017-03-30]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
- [22] Občanská vybavenost [online] Ekonomické stavby s.r.o. [cit.2017-03-29]. Dostupné z: <http://www.obcanske-stavby.cz/>
- [23] OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost [online] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit.2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/OP-Podnikani-a-inovace-pro-konkurenceschopnost>
- [24] OP Životního prostředí [online] Ministerstvo životního prostředí [cit.2016-12-08]. Dostupné z: [https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/188317b2-48f3-4628-8dee-15e407e0b4d5/50-1-OPZP_-2014-2020-\(2\).pdf?ext=.pdf](https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/188317b2-48f3-4628-8dee-15e407e0b4d5/50-1-OPZP_-2014-2020-(2).pdf?ext=.pdf)
- [25] Podpora investic [online] CzechInvest [cit.2016-12-09]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/podpora-investic>
- [26] Podpora obnovy a rozvoje venkova [online] Ministerstvo pro místní rozvoj [cit.2016-12-09]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/ed082cd5-b8f7-461d-a8c2-9ece71169f3d/2017_PORV_117D815_Zasady.pdf

- [27] Program podpory Nemovistosti [online] Ministerstvo průmyslu a obchodu [cit.2016-12-09]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/text-programu-nemovitosti-4540.pdf>
- [28] Program podpory Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů [online] Hospodářská komora ČR [cit.2016-12-08]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pro-podnikani/legislativa-a-normy/pripominkovani-legislativy/nove-materialy-k-pripominkam/35-16-program-podpory-regenerace-a-podnikatelskeho-vyuziti-brownfieldu-t-23-2-2016.aspx>
- [29] Program rozvoje venkova [online] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit.2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/Program-rozvoje-venkova>
- [30] Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů [online] [cit.2016-11-24]. Dostupné z: http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf
- [31] RYNDA, I. Brownfieldy zažívají i díky podpoře EU druhou šanci [online] euractiv.cz [cit.2017-03-30]. Dostupné z: <http://euractiv.cz/clanky/evropske-fondy/brownfieldy-zazivaji-i-diky-podpore-eu-druhou-sanci-010437/>
- [32] Slepá mapa České republiky [online] Mapa České republiky [cit.2017-03-30]. Dostupné z: <http://www.mapaceskerepubliky.cz/>
- [33] Slovník důležitých pojmů „geovědy“ [online] [cit.2016-11-24]. Dostupné z: http://www.geovedy.cz/cs/files/hydrogeologicke_pojmy.pdf
- [34] Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji [online] Zlínský kraj [cit.2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>
- [35] ŠILHÁNKOVÁ, V. Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-7194836-5.
- [36] VITURKA, M. Kvalita podnikatelského prostředí, regionální konkurenceschopnost a strategie regionálního rozvoje České republiky. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 227 s. ISBN 978-80-247-3638-9.
- [37] WOKOUN, R., TVRDOŇ J. Přímé zahraniční investice a regionální rozvoj. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2010, 203 s. ISBN 978-80-245-1736-0.