

# Souhrnná výzkumná zpráva – část II

Ekonomické nástroje v územním rozvoji

Hlubková analýza vybraných nástrojů

I: Německý model reorganizace území

II: Mnichovský model dohod s developery

III: Švýcarský model paušálního odvodu

Autorský kolektiv: Eliška Vejchodská, Veronika Šindlerová, Jindřich Felcman

Hlavní autorství jednotlivých kapitol:

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D. (kap. 1, 2, 4)

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (kap. 5)

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D. (kap. 3)

Březen, 2020

Poděkování: Souhrnná výzkumná zpráva je výstupem projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.



FAKULTA  
HUMANITNÍCH STUDIÍ  
Univerzita Karlova



Technologická  
agentura  
České republiky

## Obsah

1	Úvod .....	3
2	Německé modely - východiska .....	3
2.1	Federální rámec územního plánování v Německu .....	4
2.2	Zásadní rozdíly oproti českému procesu územního plánování .....	10
2.3	Vybrané nástroje podporující proces územního rozvoje .....	12
2.3.1	Příspěvek na infrastrukturu (Erschließungsbeitrag) .....	12
2.3.2	Urbanistické opatření k rozvoji (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).....	13
2.3.3	Povinnost stavět (Baugebot) .....	14
2.4	Přehled základních cest k realizaci výstavby v Německu .....	15
3	Hlubková analýza I: Německý model reorganizace území (Umlegung) .....	15
3.1	Rozhodování v procesu reorganizace území .....	18
3.2	Proces reorganizace území krok za krokem .....	18
3.3	Vazba nástroje na ústavní ochranu vlastnického práva .....	21
4	Hlubková analýza II: Německý model dohod s developery – příklad Mnichova.....	22
4.1	Federální právní rámec umožňující SoBoN .....	22
4.2	Mnichovský SoBoN – podrobný popis.....	23
4.2.1	Politické cíle SoBoN i ve vztahu k prezentaci politiky navenek .....	24
4.2.2	Požadavky na finanční participaci developerů .....	24
4.2.3	Proces vzniku SoBoN dohody .....	27
4.2.4	Rozdělení závazku mezi vlastníky půdy, posloupnost výstavby ve složitých územích ..	29
5	Hlubková analýza III: Švýcarský model .....	29
5.1	Rámec územního plánování ve Švýcarsku.....	30
5.2	Paušální odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem .....	30
5.2.1	Legislativní rámec nástroje.....	30
5.2.2	Tradice zachycení přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánováním.....	30
5.2.3	Výše odvodu .....	31
5.2.4	Předmět odvodu.....	31
5.2.5	Stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemku .....	32
5.2.6	Vznik povinnosti a povinnost úhrady odvodu .....	32
5.2.7	Povinný subjekt odvodu .....	32
5.2.8	Příjemce odvodu.....	32
5.2.9	Možnosti využití odvodů .....	32
6	Příloha I: Znění §11 německého BauGB pro plánovací smlouvy .....	33
7	Příloha II: Znění § 45 až § 84 německého BauGB týkající se povinné reorganizace území .....	34
8	Zdroje.....	44

## 1 Úvod

V červnu 2019 byl ve spolupráci s MMR organizován seminář pro odbornou veřejnost na téma ekonomických nástrojů územního plánování. Na tomto semináři proběhla diskuse s odbornou veřejností ohledně potenciálu a bariér zavedení vybraných ekonomických nástrojů využívaných v zahraničí. Dále proběhlo dotazníkové šetření mezi účastníky, jehož výsledky jsou shrnuty ve článku Vejchodská a kol. (2019). Účastníci vybrali tři nejslibnější nástroje, které vnímají jako potenciálně vhodné k využití i v České republice. Respondenti považují za nejslibnější nástroj z prezentovaných švýcarský systém paušálního odvedení části zhodnocení pozemku při realizaci výstavby nebo prodeji pozemku. Na druhé příčce se umístily sjednávané finanční dohody města s developery podepřené transparentními pravidly, konkrétně jsme hovořili o mnichovském modelu. Třetí příčku v těsném závěsu obsadil nástroj, který jsme pracovníě nazvali reorganizace území, v anglické literatuře se diskutuje pod pojmem land readjustment. Prezentovali jsme jeho německou verzi, která je předlohou mnoha jiným zemím v zavádění tohoto nástroje.

Tato zpráva přináší hloubkovou analýzu těchto tří nástrojů. Hloubková analýza německého modelu dohod s developery podepřené transparentními pravidly na příkladu Mnichova byla provedena s akcentem na stakeholder analýzu místních aktérů. V případě dohod s developery má Německo jen omezenou obecnou právní úpravu možností dohod a důraz je nutno klást na místní specifika zavedení těchto dohod. V případě německého modelu reorganizace území jsme akcentovali analýzu právních pramenů doplněnou o řízené rozhovory vybraných aktérů, kteří se touto politikou zabývají z praktického či teoretického hlediska. Reorganizace území je totiž významnou měrou právně svázaný proces, od kterého se nelze zásadním způsobem odchýlit. V případě švýcarského modelu jsme kladli důraz na aplikaci obecných pravidel v rámci jednotlivých kantonů do jejich vlastní právní úpravy a na rozdíly v aplikaci mezi kantony, doplněnou o řízené rozhovory s místními odborníky z akademické sféry, kteří danou politiku detailně zkoumají.

Zároveň k nástroji mnichovských dohod s developery přinášíme v části III souhrnné výzkumné zprávy již i analýzu jeho možného využití v České republice.

Text části II souhrnné výzkumné zprávy navazuje na část I, jejíž relevantní části přebírá a tam, kde je to důležité, je dále rozšiřuje o nové poznatky a významné faktory vedoucí v jejich domovských zemích k úspěchu daných nástrojů.

## 2 Německé modely - východiska

V této sekci si představíme široký nástrojový mix používaných v rámci německého územního plánování. Nejvýznamnějšími nástroji v tomto smyslu je německá forma reparcelace, kterou nazýváme reorganizace území (v angličtině mandatory land readjustment), nebo komunální modely nové výstavby (kommunale Baulandmodelle). Velmi silným regulatorním nástrojem, který v Německu umožňuje veřejnému sektoru flexibilně využít např. plochy starých ekologických zátěží (brownfieldů), je nástroj urbanistických opatření k rozvoji (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen). Přímočarým nástrojem pro umožnění pokrytí významného podílu nákladů na dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň činí poplatek na infrastrukturu (Erschliessungsbeitrag).

Nástroje reparcelace dříve zastavěných ploch slouží v mnoha zahraničních zemích k přestavbě vybraných území. Aplikace tohoto nástroje můžeme najít kromě Německa (Davy, 2007) např. také

v Japonsku, Jižní Koreji, Izraeli, Francii (Doebele, 1982) či Španělsku (Blanc, 2008). Nástroj reparcelace má i v zemích, kde se zatím nepoužívá, velmi dobrou reputaci. Např. přední akademici z nizozemského prostředí již několikrát diskutovali možnosti uplatnění tohoto nástroje i v podmínkách Nizozemí a hovořili o něm jako o chybějícím nástroji v celkovém nizozemském nástrojovém mixu politiky územního rozvoje (např. Van der Krabben a Needham, 2008, Muñoz Gielen, 2016).

Německé komunální modely nové výstavby slouží jinému účelu – k zachycení renty ze zhodnocení pozemků územním plánováním, tedy pozemků, u kterých se nově přiděluje právo k výstavbě a mění statut z nezastavitelného pozemku na zastavitelný. Město Mnichov přišlo se svou politikou systematického zachycování renty ze zhodnocení pozemků díky územnímu plánování jako první město v Německu. V Německu platí mnichovský model za jeden z nejlepších příkladů správné praxe, jak využít zhodnocování pozemků díky jejich zastavitelnosti pro veřejné účely (Helbrecht a Weber-Newth, 2017). V následujících letech se s obdobnými programy definovanými usneseními městské rady přidala města Hamburg, Stuttgart, Freiburg, Kolín nad Rýnem, Offenburg, Bocholt a další (Drixler et al., 2014). V roce 2014 se přidalo také město Berlín, avšak to nevydalo jednoznačná a precizní pravidla, spíše obecné principy, u kterých není jednoznačně patrné, jakým způsobem a jakou měrou bude při postupující urbanizaci probíhat zachycování renty pro veřejné účely (Helbrecht a Weber-Newth, 2017). S bližším seznámením s mnichovským modelem přišly již dříve Doleželová a Vejchodská (2018). V této zprávě je mnichovský model dále rozpracován.

## 2.1 Federální rámec územního plánování v Německu

Územní plánování v Německu je definováno stavebním zákonem (Baugesetzbuch, BauGB). Obdobně jako v ČR, i německý stavební zákon uděluje obcím právo definovat budoucí rozvoj území v jejich správě. Zásadní rozdíl německého územního plánování oproti českému tkví v okamžiku přidělení práv k výstavbě vlastníkovu pozemku vymahatelných před úřadem. Zatímco v české legislativě je právo k výstavbě přiděleno definicí zastavitelných území územním plánem a dále se v územním řízení pouze prověřuje, v německém systému statut zastavitelného území v rámci územního plánu, v němčině tzv. plánu využití půdy (Flächennutzungsplan jako krok nezávazného přípravného procesu plánování - vorbereitende Bauleitplanung), sám o sobě ještě právo k výstavbě vlastníkovu nepřináší, pokud se jedná o půdu v rámci vymezeného transformačního nebo rozvojového území. Územním plánem, jehož obsah je orientační pro následný proces územního plánování, je obecně přiděleno právo k výstavbě pouze v rámci stabilizovaného území.<sup>1</sup> Územní plán tak představuje základní strategický nástroj k řízení umístění budoucí výstavby bez poskytnutí práv k výstavbě (Drixler et al., 2014).

Právo k výstavbě na půdě v rámci transformačních nebo rozvojových území vlastníkovu připadne až v rámci závazného procesu plánování (verbindliche Bauleitplanung) v okamžiku, kdy je na danou plochu městem schválen zastavovací plán, tzv. verbindlicher Bauleitplan/Bebauungsplan (B-Plan), který je právně závazným dokumentem. Zastavovací plán schvaluje svým usnesením zastupitelstvo

---

<sup>1</sup> Jak uvádí Stephan Reiß-Schmidt (2019), (dlouholetý vedoucí odboru územního plánování Mnichova; nyní aktivní v Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht; interview 7.10.2019), německý zákon o územním plánování nedefinuje jasnou hranici mezi stabilizovaným a nestabilizovaným územím (Innenbereich, Außenbereich), z čehož následně vznikají konflikty. Majitelé pozemků v rámci stabilizovaného území jsou zvýhodněni oproti ostatním, protože právo k výstavbě mají automaticky. Tím pádem je znemožněno veřejné správě uložit jim podílení se na nákladech na veřejnou infrastrukturu či na sociálním bydlení. Právo k výstavbě v rámci stabilizovaného území je pozemkům přidělení §34 německého stavebního zákona. Tento paragraf byl do zákona včleněn v situaci, kdy bylo potřeba (50. a 60. léta 20. století) umožnit rychle stavět ve zničených městech druhou světovou válkou. Podle Stephan Reiß-Schmidta je toto ustanovení v zákoně již překonané, podmínky pro výstavbu by měly být stejně přísné v rámci stabilizovaného území i rozvojových a transformačních ploch.

obce či města v rámci (Gemeinderatbeschuß / Stadtratbeschuß).<sup>2</sup> Zastavovací plán definuje druh nové výstavby na daném území v podrobnosti obdobné českému regulačnímu plánu, proto budeme používat v následujícím textu termín regulační plán. Regulační plán se povinně pořizuje na všech zastavitelných územích, která nejsou v územním plánu (Flächennutzungsplan) označena jako stabilizovaná, a nepodléhají tudíž jednoduchému pravidlu povolování výstavby podle § 34 BauGB. Bez regulačního plánu nemohou být rozvojová a transformační území zastavována, de facto v nich platí stavební uzávěra. Zjednodušeně lze říci, že německé územní plánování běžně podmiňuje výstavbu schválením dokumentu obdobnému českému regulačnímu plánu, což je v České republice naopak velmi výjimečné.

Obrázek 1 ukazuje příklad části německého územního plánu a regulačního plánu. Na obrázku 1(a) lze vidět, jak jsou konkrétní plochy územním plánem vymezeny pro určitý druh využití (zelené plochy, sport, plochy pro bydlení apod.). Obrázek 1(a) obsahuje vykreslení konkrétního prostoru pro regulační plán – hranice regulačního plánu jsou zvýrazněny tlustou čarou. Obrázek 1(b) přináší detail západní části regulačního plánu pro stejnou lokalitu. Tento regulační plán byl schválen v r. 2005.

---

<sup>2</sup> Andreas Hendricks (výzkumník Universität Bundeswehr München, interview 7.10.2019).

Obrázek 1 Příklad části německého územního plánu a regulačního plánu většího rozsahu – lokalita pestrého členění na druhy využití půdy - výstavba u železniční trati (Mnichov, č. regulačního plánu 1925): (a) Územní plán s vyznačenou hranicí regulačního plánu; (b) Detail západní části regulačního plánu

(a)



(b)

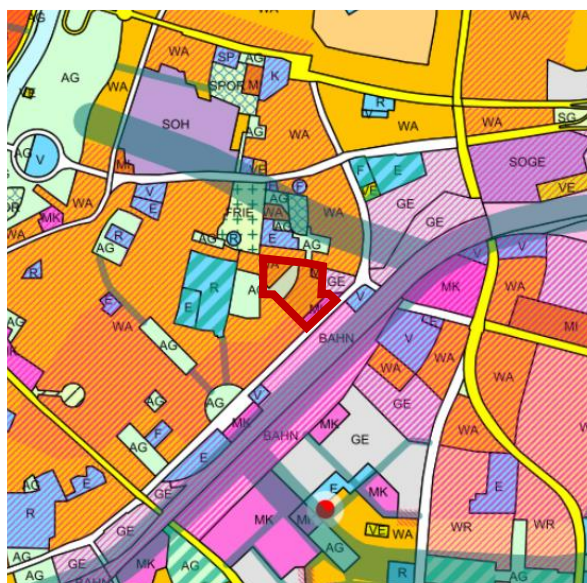


Zdroj: <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>, <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan>

Obrázek 2 ukazuje detail mnichovského územního plánu a regulačního plánu pro lokalitu určenou převážně pro bydlení a Obrázek 3 fotodokumentaci ze stejné oblasti.

Obrázek 2 Příklad části německého územního plánu a regulačního plánu pro lokalitu bydlení (Mnichov, č. regulačního plánu 1878), (a) Územní plán s vyznačenou hranicí regulačního plánu; (b) Regulační plán

(a)



(b)



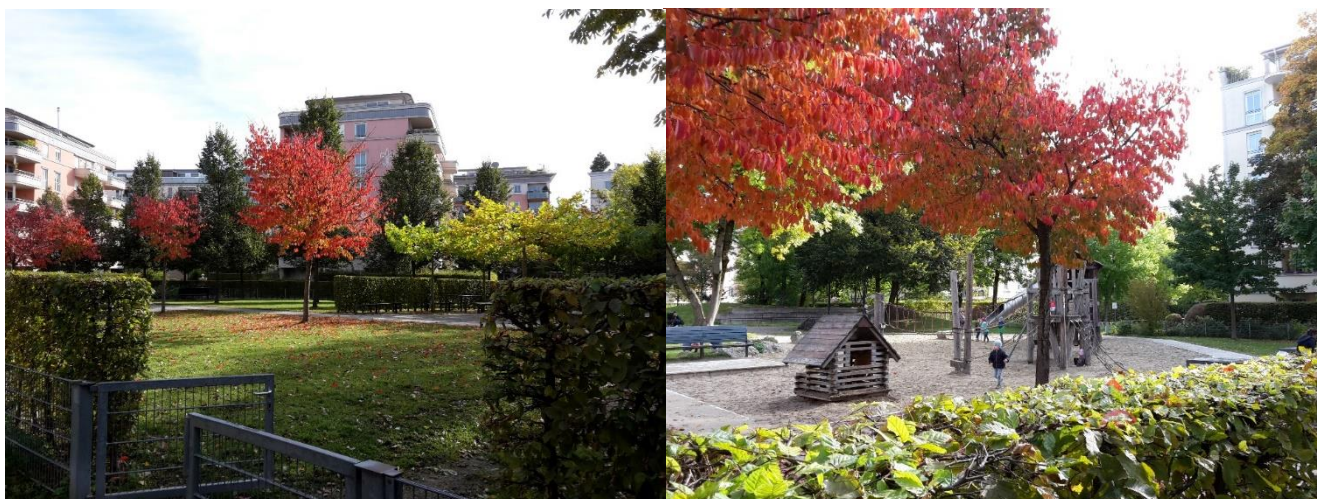
Zdroj: <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>, <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan>

Obrázek 3 Výsledek realizace regulačního plánu (Mnichov, č. regulačního plánu 1878): (a) rezidenční zástavba; (b) parková úprava a hřiště; (c) školka v přízemí bytového domu, který je využit pro podporované bydlení

(a)



(b)



(c)



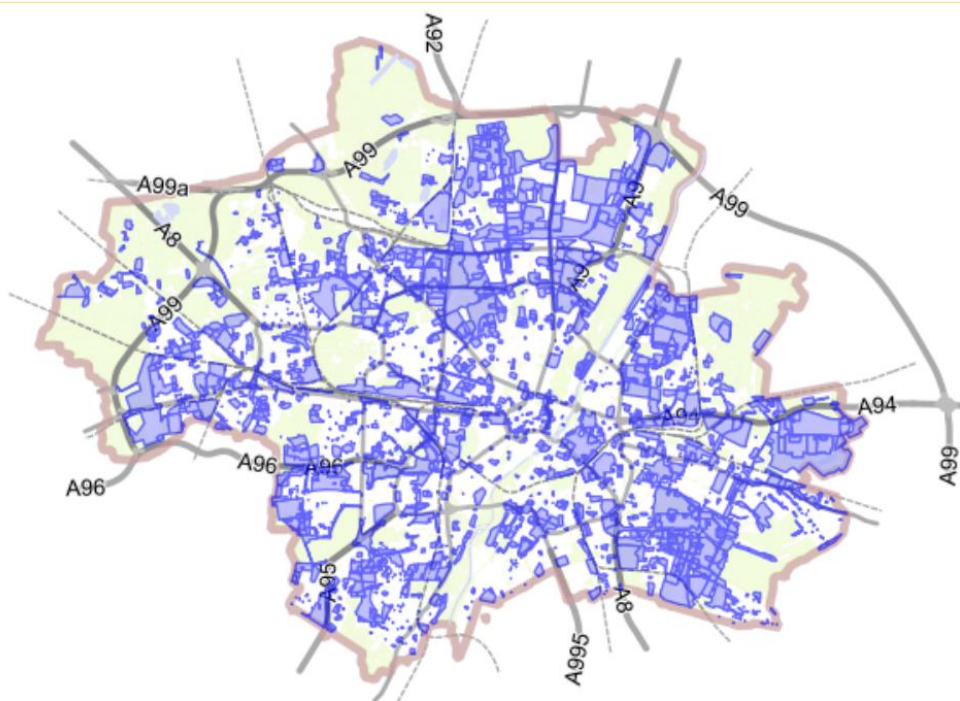
Zdroj: fotoarchiv Vejchodská



Obrázek 4 přináší celkový přehled právně závazných regulačních plánů města Mnichov. Jak je patrné, regulačních plánů vzniklo od r. 1963 již mnoho, pokrývají značnou část území Mnichova.

Na základě analýzy textové části k jednotlivým regulačním plánům<sup>3</sup> lze konstatovat, že se zabývají kromě detailního uspořádání také např. materiály povrchů komunikací, charakteru zeleně (některé včetně přesně určené skladby dřevin, velikosti sázených stromů na základě průměru kmene, počtu stromů apod.), množství stání pro kola, charakteru střech, charakteru obchodů pro obyvatele (např. specifikovaný obchod s potravinami, drogistickým zbožím), apod. Regulační plány nemají předem určené, jaké regulativy musí přesně obsahovat. Ke každému se přistupuje individuálně podle specifických potřeb daného místa.

Obrázek 4 Celkový přehled právně závazných regulačních plánů Mnichova od r. 1963



*Pozn. Modré plochy jsou plochy jednotlivých regulačních plánů. Na ostatní plochy zatím nebyl regulační plán vytvořen. Buď se jedná o stabilizované území, nebo na plochy transformační a rozvojové, u nichž ještě k tvorbě či schválení regulačních plánů nedošlo.*

Zdroj: <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>

Regulační plány mohou být i velmi omezeného rozsahu. Existují regulační plány, které řeší výhradně např. stavební čáru (Baulinie) v rámci omezeného úseku ulice pro novou výstavbu, nebo čistě obratiště u slepé ulice.

Přípravu regulačního plánu mohou zajistit úředníci města, nebo lze regulační plán pořídit externím subjektem, např. formou urbanistické soutěže. V Mnichově jsou podle zástupců města standardně

<sup>3</sup> Všechny regulační plány jsou k dispozici na webu města: <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan>

konány urbanistické soutěže pro vznik regulačního plánu. V Mnichově je dále obvyklé, že je tvorba regulačního plánu financována v rámci politiky SoBoN (viz níže) ze strany vlastníků pozemků, kterých se regulační plán týká a kterou si sami vlastníci i organizují. Mohou si tak jednak lépe ohlídat časový rámec celého průběhu přípravy regulačního plánu a jednak mohou efektivněji vstoupit do dialogu s městem a mít možnost otevřeně formulovat své vlastní zájmy. Regulační plán se tak netvoří bez těch, kterých se bude následně přímo týkat. Zároveň vlastníci zajišťují smlouvy s experty, kteří jsou pro tvorbu regulačního plánu potřeba. Vždy musí následovat doporučení města. Není tedy možné, aby práce byla zadána komukoli bez možnosti kontroly ze strany administrativy města.<sup>4</sup> Vlastníci pozemků jsou motivováni naslouchat přání města při tvorbě regulačního plánu, protože zastupitelstvo města následně regulační plán schvaluje.

Schválený regulační plán platí ve svém základním modelu časově neomezeně, jeho platnost však může být za určitých podmínek i časově limitovaná (Drixler et al., 2014). Na vznik regulačního plánu není právní nárok, přestože základní strategický územní plán s výstavbou v rámci daného území počítá. Území tak může být z libovolného důvodu ponecháno po dlouhou dobu bez regulačního plánu, a tedy nezastavitelné. Politická reprezentace také může změnit názor a strategický územní plán upravit bez povinnosti kompenzovat vlastníky za omezení vlastnických práv.

Regulační plán je poslední fází, do které vstupují se svým rozhodováním politici obce v rámci samosprávné působnosti. Další fáze jsou již čistě v rukou státní správy, tedy úředníků, kteří schvalují výstavbu po technické stránce. Stavební řád není regulován na národní úrovni. Jednotlivé spolkové země si stavební řád definují v rámci vlastních právních norem<sup>5</sup>.

Na základě regulačního plánu lze v rámci rozvojových a transformačních území stavebníkem žádat o povolení k výstavbě (Baugenehmigung). V rámci stabilizovaných území není vznik regulačního plánu podmínkou. Přestože získání povolení k výstavbě může být složitější než v ČR (míra složitosti obdržení německého Baugenehmigung na základě Regulačního plánu vs. českého stavebního povolení na základě územního rozhodnutí nebyla zkoumána), odpadá v rámci Bavorska fáze samostatného procesu územního řízení (každá spolková země může mít procesy nastavené trochu jinak podle vlastních zákonů). Pokud žadatel splňuje všechny náležitosti obecně platných předpisů, je mu povolení k výstavbě dáno. V rámci procesu získávání stavebního povolení na základě regulačního plánu či v rámci stabilizovaného území není již v procesu angažovaná veřejnost, čistě vlastníci sousedních pozemků, kteří se mohou ke konkrétnímu charakteru stavby vyjádřit, nemají však právo veta.<sup>6</sup>

## 2.2 Zásadní rozdíly oproti českému procesu územního plánování




Obrázek 55 přináší celkový přehled základních rozdílů v přidělování práv k výstavbě mezi německým a českým stavebním právem. Jak je patrné z levého sloupce, celý proces působí na první pohled obdobně. Nejprve vznikne hrubá představa o území, která je v České republice zakotvena v rámci územního plánu a v Německu v rámci dokumentu Flächennutzungsplan. Následuje konkretizace řešení dílčího území umístováním zástavby do prostoru.

<sup>4</sup> Stephan Reiß-Schmidt (interview 7.10.2019).

<sup>5</sup> <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/index.php>

<sup>6</sup> <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauantragundgenehmigung/index.php>

Obrázek 5 Zásadní rozdíly v přidělování práv k výstavbě mezi německým a českým stavebním právem

	ČR	Německo
hrubá představa o území 	územní plán političtí (veřejnost)	Flächennutzungsplan ≈ úz. plán političtí (veřejnost)
umístění zástavby do prostoru 	Vymahatelné právo k výstavbě územní rozhodnutí úředníci	Bebauungsplan = regulační plán s prvky územního rozhodnutí Vymahatelné právo k výstavbě úředníci
odsouhlasení technických detailů 	stavební povolení	Baugenehmigung ≈ stavební povolení

Zdroj: vlastní

V České republice je obvyklé postupovat procesem územního řízení končícím vydáním územního rozhodnutí. Méně obvyklá je cesta prostřednictvím regulačního plánu, i když některá města se rozhodla cestou regulačních plánů jít, jako např. Olomouc. V Německu jsou nové stavby v rámci rozvojových a transformačních ploch umísťovány na základě regulačního plánu. Následuje fáze vyřešení technických detailů stavby – konkrétního architektonického a technického řešení jednotlivých objektů. V České republice se jedná o fázi stavebního řízení ukončenou stavebním povolením. Tyto procesy mají zásadní vliv na vymahatelnost práv k výstavbě vlastníky půdy před úřadem a tím na míru politického vlivu a vlivu veřejnosti, zprostředkovaně na charakter výstavby v území. Ke vzniku vymahatelného práva k výstavbě znázorněného na obrázku tlustou čarou s popisem jsme se vyjadřovali již výše. Jako vymahatelné právo k výstavbě myslíme právo stavět za předpokladu, že stavba je v souladu s veškerými legislativními předpisy dané země a toto právo je potřeba obhájit si před aparátem státní správy. Nyní zdůrazníme aspekt možnosti politického rozhodování a efektivního zapojení veřejnosti.

1. Politické rozhodování: Zatímco politické rozhodování v České republice končí schválením územního plánu zastupitelstvem a v následujícím procesu je obec pouze účastníkem řízení vedeného administrativou státní správy obce, v Německu má hlavní slovo místní politik až do schválení regulačního plánu. Obrázek tak šipkami s popisy zdůrazňuje, kdo má v jaké fázi rozhodovací pravomoci. Zatímco státní správa je v Německu během fáze umísťování zástavby do prostoru pouze účastníkem řízení a samospráva si tak nemůže libovolně nakládat s územím, protože státní správa hájí různé druhy veřejných zájmů v území, v České republice leží na státní správě již v tomto okamžiku rozhodovací pravomoc. Německý politik nemůže sice jít za hranice veřejných zájmů hájených státní správou, může však zastavit urbanisticky nevhodnou výstavbu tím, že nevhodně připravený regulační plán neschválí (schválení regulačního plánu není vynutitelné v jakémkoli časovém rámci. Český politik ve formě hlasování zastupitelstva obce se může v rámci územního řízení k výstavbě pouze vyjádřit a nemá rozhodovací pravomoc (popř. se za obec může vyjádřit starosta). Pravomoc politiků je tak ve fázi územního řízení značně omezená.

2. Rozhodování státní správy v rámci územního řízení: Také státní správa v České republice má v rámci územního řízení omezené pravomoci – nemůže suplovat politická rozhodnutí a neschválit výstavbu, pokud ta odpovídá obecně platným právním předpisům a veškerým technickým požadavkům na výstavbu, a to i přestože ji nepovažuje za urbanisticky zdařilou. V České republice tak při absenci regulačního plánu odpadá možnost rozhodovat o urbanistickém hledisku nové výstavby. Politici již efektivně zasáhnout nemohou a úředníci nesmí.
3. Zapojení veřejnosti: V České republice je komplexně řešeno zapojení veřejnosti při tvorbě územně plánovací dokumentace. V rámci územního řízení má veřejnost již omezené možnosti. Veřejnost tak v České republice, stejně jako politici, nemá efektivní možnost vyjádřit se ke konkrétnímu urbanistickému řešení rozvojových a transformačních lokalit.

Nepříjemným důsledkem pro investory je pak prodlužování fáze územního řízení. Obvyklou praxí k nevoli vlastníků půdy zastavitelného území je sypání písku do soukolí územního řízení ze strany veřejnosti i politiků, pokud se jim druh výstavby či její urbanistické řešení nelíbí. U obou skupin dochází k usilovnému hledání formálních důvodů, proč výstavbě nelze vydat územní rozhodnutí. Nelze svůj odpor vůči stavbě zdůvodňovat nevhodným urbanistickým řešením, protože to před úředníky státní správy nemůže obstát při jejich zohledňování čistě právních předpisů při posouzení o vydání územního rozhodnutí. Dochází k brždění celého procesu územního řízení. Neziskové organizace se pak dostávají do hledáčku vlastníků půdy a developerů.

Investorům z prodlužování fáze územního řízení vyplývají zvýšené náklady na výstavbu. Prodlužování fáze územního řízení je pro developery, kteří skoupili zastavitelnou půdu za vysokou cenu, je velmi finančně náročné. Na ukončení procesu územního řízení z těchto důvodů pochopitelně netrpělivě čekají. Politické tendence pod tlakem developerů jsou pak dále omezovat možnosti zapojení veřejnosti v rámci fáze územního řízení. Oproti tomu v Německu končí zapojení veřejnosti před fází schvalování výstavby státní správou a zároveň před citelným navýšením tržní hodnoty půdy, tedy v rámci fáze politického rozhodování o nové výstavbě – v rámci územního a regulačního plánu. Developery tak fáze tvorby regulačního plánu s případnými zdrženými tolik nepostihuje, protože v půdě zatím nemají uloženy vysoké finanční částky. Protože jsou vlastníci půdy motivováni obdržet schválením regulačního plánu práva k výstavbě s důsledkem výrazného navýšení hodnoty půdy, jsou také ochotnější se s politickou reprezentací domluvit na určitých ústupcích, jako např. vzniku plánovací smlouvy.

## 2.3 Vybrané nástroje podporující proces územního rozvoje

V této sekci jsou vybrány pouze nástroje, které jsou široce využitelné a necílí např. na sanaci městských čtvrtí, či další specifické případy, jako je nástroj vyvlastnění, předkupního práva, opatření k vyrovnání škod na životním prostředí apod. Zároveň zde nediskutujeme hlouběji nástroj dohod s developery (plánovacích smluv) a reorganizace území. Tyto dva nástroje jsme částečně řešili v části I souhrnné výzkumné zprávy a formou hloubkové analýzy se k nim vrátíme v následujících kapitolách.

### 2.3.1 Příspěvek na infrastrukturu (Erschließungsbeitrag)

V rámci reorganizace území dochází k převodu pozemků nutných pro dopravní infrastrukturu a městskou zeleň včetně dětských hřišť na obec či jiného poskytovatele infrastruktury. K převodu dochází bezúplatně. Obec či jiný poskytovatel infrastruktury však nese další investiční náklady s realizací. K získání finančních prostředků pro tyto účely slouží jiný nástroj, a to příspěvek na poskytnutí vybrané veřejné infrastruktury (Erschließungsbeitrag). § 127 BauGB definuje, pro jaké účely

Lze obcí tento příspěvek vybírat: jedná se o ulice, cesty včetně pěších cest, cyklistickou infrastrukturu<sup>7</sup>, náměstí, sběrné ulice nutné pro připojení plochy na dopravní infrastrukturu obce, obvykle i osvětlení ulic; parky a veřejnou zeleň včetně dětských hřišť; zařízení pro ochranu nové zástavby před škodlivými vlivy na životní prostředí podle jiného německého zákona (zákon na ochranu proti imisím), jako je kanalizace. § 129 definuje, do jaké výše mohou obce příspěvek vybírat. Příspěvek mohou obce vybírat pouze pro takové účely, které vyplývají z obecně platných předpisů stavebního práva a vždy musí nést alespoň 10 % celkových nákladů samy. Celková výše poplatku může vycházet ze skutečných nákladů nebo jednotkových nákladů vypočtených podle historických nákladů na danou infrastrukturu ze strany obce (§130). Obce definují podmínky výpočtu poplatku ve vyhlášce, která je obecně platná pro všechna území v rámci jejího katastru.<sup>8</sup> Ve vyhlášce obce definují podobu infrastruktury ke zpoplatnění, metodu výpočtu poplatku či metodu rozdělení nákladů poplatku mezi jednotlivé vlastníky (např. podle výměry jednotlivých pozemků určených k zastavění či komerčnímu využití). Povinnost platit poplatek vzniká plátcům v okamžiku, kdy jejich půda může být stavebně nebo komerčně využita, a to vždy po konečném dostavění patřičné infrastruktury (§ 133 BauGB).

### 2.3.2 Urbanistické opatření k rozvoji (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)

Nástroj urbanistického opatření k rozvoji (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, SEM) je definován v § 165 německého stavebního zákona. Představuje silný nástroj z hlediska možného zásahu do vlastnických práv majitelů půdy. V Německu je využíván např. v situaci potřeby urbanistického rozvoje velkých zanedbaných území – např. brownfieldů (Drixler et al., 2014), a to i v rámci intravilánu obce, nebo v situaci potřeby vzniku nové rozvojové oblasti pro pokrytí bytových či jiných potřeb obce. Jednou z takových lokalit je oblast Dietenbach ve Freiburgu, kde politici nechali o využití tohoto nástroje pro rozvoj konkrétního území hlasovat občany v referendu (Engel, 2019).<sup>9</sup> České odborné veřejnosti byl tento nástroj představen Vítem Řezáčem (2017) na příkladu města Hamburg.

Obec, která chce tímto nástrojem postupovat, stanoví svou vyhláškou prostor, ve kterém tento nástroj bude využit, doplněný odůvodněním tohoto postupu. Německý zákon v tomto směru mluví o potřebě vyvážit soukromý zájem vlastníků půdy s veřejným zájmem. Veřejným zájmem může být např. zajištění bydlení, nových pracovních míst, zajištění veřejné infrastruktury nebo nastartování urbanistického rozvoje na plochách, které leží dlouhodobě ladem (§165, odst. 3). Toto odůvodnění musí být velmi důkladné, protože se jedná o nástroj, který významným způsobem zasahuje do vlastnických práv občanů. V rámci odůvodnění je nutné mj. argumentovat, proč je výstavba nutná právě v rámci tohoto území a nikoli jinde. Argumentem v takovém případě může být např. dostupnost infrastruktury oproti jiným potenciálním transformačním či rozvojovým plochám.<sup>10</sup>

Nástroj SEM lze použít až jako poslední instanci – tedy, pokud požadovaných cílů nelze dosáhnout jiným způsobem, mezi které patří smlouvy o územním rozvoji (Städtebauliche Verträge, viz níže) nebo výkup pozemků od vlastníků půdy obcí za cenu určenou dle §153 stavebního zákona. Podmínkou pro realizaci SEM je garantovat urbanistický rozvoj daného území v dohledné době. Co přesně znamená toto sousloví, není zákonem přesně specifikováno. Na druhou stranu je jisté, že obec tímto způsobem nesmí blokovat zástavbu konkrétních území tím, že by je podrobila tomuto řešení, aniž by dále podnikala jakékoli kroky k jejich rozvoji.

<sup>7</sup> jak vyplývá z analýzy jednotlivých vyhlášek obcí týkajících se příspěvku na infrastrukturu.

<sup>8</sup> Vyhláška města Mnichov k příspěvku na infrastrukturu k nahlédnutí zde: <https://www.muenchen-transparent.de/infos/stadtrechtDokument/945>; u obce Scherstetten s tisíci obyvateli zde <https://www.scherstetten.de/content/files/satzungen/Erschlie%C3%9Fungsbeitragssatzung.pdf>

<sup>9</sup> také viz <https://www.freiburg.de/dietenbach/>

<sup>10</sup> Andreas Hendricks, interview 7.10.2019

Podle Andrease Hendrickse<sup>11</sup> se vlastně jedná o organizované vyvlastnění. Obec koupí půdu buď po dohodě za tržní cenu při stávajícím způsobu využití (např. za cenu zemědělské půdy), nebo ji získá vyvlastněním. Následně půdu připraví pro výstavbu a jednotlivé stavební parcely rozprodá. Obec tak touto politikou získává veškerou hodnotu území, která vzniká změnou územního plánu. Vlastníci jsou si toho dobře vědomi, a proto se tomuto nástroji usilovně brání. Ani politici tento nástroj nepoužívají rádi, protože veřejnost je v Německu nakloněna spíše vlastníkům a zemědělcům, kteří chtějí na své půdě dále hospodařit, a obdobně jako v České republice vyvlastnění chápe jako příliš silný zásah do obecně chráněných vlastnických práv. Podle Andrease Hendrickse se tak jedná o nástroj, který lze přirovnat k tupému meči (stumpfes Schwert), který je sice potenciálně velice silný, ale kvůli svému tupému ostří toho moc nezmůže – ze strany veřejnosti je často pro své vyvlastňující prvky neakceptován. Ze strany široké veřejnosti je podle něj využití tohoto nástroje akceptováno obvykle pro rozvoj brownfieldů, spíše nikoli pro výstavbu na zelené louce.

V rámci plochy stanovené k realizaci politiky SEM obec veškeré pozemky vykupuje. Po nabytí účinnosti vyhlášky o SEM je obec povinna informovat katastrální úřad o dané politice včetně seznamu pozemků, kterých se týká. Katastrální úřad zapíše k těmto pozemkům informaci, že na nich bude provedena politika SEM (§165, odst.9). Zákon explicitně připouští možnost vyvlastnění (§ 169, odst.3) i bez platného regulačního plánu v případě, kdy se obec dříve pokusila na volném trhu pozemky nabýt za tržní cenu, která odpovídá jejich aktuální hodnotě, nikoli hodnotě budoucí.

Po ukončení fáze plánování a vybavení prostoru infrastrukturou musí obec stavební pozemky podle svého nového prostorového uspořádání prodat stavebníkům, kteří se zavazují, že pozemky zastaví během přiměřené lhůty podle ustanovení regulačního plánu. Regulační plán je obec povinna vyhotovit neprodleně po započetí procesu SEM.

Při prodeji stavebníkům je třeba vzít nejprve v úvahu předchozí vlastníky. Pozemky stanovené k využití v zemědělství nebo lesnictví musí být nabídnuty zemědělcům nebo lesníkům, kteří pozemky odevzdali nebo je museli předat za účelem provedení SEM. Pokud dochází k prodeji pozemků, děje se tak za aktuální tržní cenu, která zohledňuje jejich nové uspořádání, povolenou intenzitu výstavby i vybavení infrastrukturou.

Protože je nástroj SEM silný, jeho použití vzbuzuje v Německu silné emoce – jak ze strany jeho odpůrců, tak příznivců. Při využití SEM ve Freiburgu pro výstavbu na zelené louce se zvedla vlna odporu zemědělců, kterým byla odebrána půda ke stavebním účelům, a docházelo k demonstracím zemědělců (Engel, 2019). V Mnichově naopak v r. 2019 vzniklo sdružení Pro-SEM<sup>12</sup>, které využití SEM podporuje, sdružující přes 80 organizací ze sociální, kulturní, environmentální, urbanistické a vědecké oblasti, ve sdružení jsou dále i bytová družstva, odbory a sdružení nájemníků. Toto sdružení věří, že SEM je ten pravý nástroj proti spekulativnímu chování vlastníků půdy, pro podporu finančně dostupného bydlení a pro možnost hladkého vybavení prostoru veřejnou infrastrukturou.

### 2.3.3 Povinnost stavět (Baugebot)

Dalším silným nástrojem pro podpoření výstavby v místě, kde je silný veřejný zájem na realizaci výstavby, je povinnost stavět na základě §175 německého stavebního zákona (Baugebot). Obec může vlastníka pozemku přinutit k výstavbě v rámci přiměřeně dlouhé lhůty. Vlastník pozemku může od obce v takovém případě požadovat převzetí pozemku. Jak ale uvádí Andreas Hendricks<sup>13</sup>, tento nástroj sice na papíře jako silný vypadá, není však u veřejnosti ani politiků oblíbený pro významný zásah do

---

<sup>11</sup> interview 7.10.2019

<sup>12</sup> <https://www.prosem-muenchen.de/>



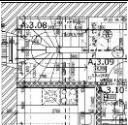
<sup>13</sup> interview 7.10.2019

vlastnických práv, které lze vnímat ve stejné rovině jako vyvlastnění. Obec musí zároveň velmi dobře zdůvodnit, proč k tomuto nástroji přistupuje. Nelze ho tedy využít např. ve venkovských oblastech, kde na výstavbu není tak vysoký tlak. Je použitelný pouze ve velkých městech s velkým tlakem na novou výstavbu, a to pouze na klíčových plochách pro městský rozvoj z urbanistického pohledu.

## 2.4 Přehled základních cest k realizaci výstavby v Německu

Německá města si mohou vybrat ze třech hlavních modelů přístupu k územnímu rozvoji. Všechny modely mají společný základ: vznik regulačního plánu, reorganizaci vlastnických vztahů v území, pokud je to z urbanistického hlediska vhodné a určitou formu získávání finančních prostředků pro veřejné účely. Modely se liší především v míře finančních a jiných požadavků na vlastníka půdy s ohledem na financování veřejné infrastruktury a dalších veřejně prospěšných záležitostí. Z tohoto hlediska se modely liší především v tom, kolik navýšené hodnoty územním plánováním vlastníkovi odeberou a kolik mu ponechají. Obrázek 6 přináší přehled základních modelů k realizaci výstavby v Německu.

Obrázek 6 Přehled základních modelů k realizaci výstavby v Německu

	Varianta I	Varianta II	Varianta III
Hrubá představa o území 	Územní plán (Flächennutzungsplan)	Územní plán (Flächennutzungsplan)	Územní plán (Flächennutzungsplan)
Umístění zástavby do prostoru + Vyřešení vlastnických vztahů + Zajištění financí pro veřejný sektor 	Regulační plán (B-Plan) + Reorganizace území (Umliegung) + Příspěvek na infrastrukturu (Erschließungsbeitrag)	Regulační plán (B-Plan) + Dobrovolná reorganizace území (Umliegung) + Plánovací smlouva (Städtebaulicher Vertrag)	Urbanistické opatření k rozvoji s nuceným výkupem pozemků (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) + Regulační plán (B-Plan) + Vybavení veřejnou infrastrukturou
Odsouhlasení technických detailů 	Stavební povolení	Stavební povolení	Stavební povolení
Jaké náklady jsou veřejnému sektoru především kryty (převodem financí nebo poskytnutím v naturáliích):	územní plánování	✓ územní plánování	✓ územní plánování
	✓ pozemky	✓ pozemky	✓ pozemky
	✓ dopravní infrastruktura v místě	✓ dopravní infrastruktura v místě	✓ dopravní infrastruktura v místě
	✓ zeleň a dětská hřiště v místě	✓ zeleň a dětská hřiště v místě	✓ zeleň a dětská hřiště v místě
	školy	✓ školy	✓ školy
	dostupné bydlení	✓ dostupné bydlení	✓ dostupné bydlení
libovolné účely	libovolné účely	libovolné účely	

Zdroj: vlastní

## 3 Hlubková analýza I: Německý model reorganizace území (Umliegung)

Nástroj, který volně překládáme jako „reorganizace území“, představuje komplexní proces přípravy území pro výstavbu zakotvený v německém stavebním zákoně. Zde je nazván jednoduše jako

„Bodenordnung“ (širší pojem zahrnující jakýkoli přístup k reparcelaci včetně přístupu včetně dohody mezi vlastníky podle občanského zákoníku) či „Umlegung“ (reorganizace území podle německého stavebního zákona). Do angličtiny se nejčastěji překládá jako „land readjustment“, „land consolidation“ či „replotting“. V německém kontextu se při překladu často zdůrazňuje, že dle německého práva lze k této reorganizaci území přistoupit i přes nesouhlas některých vlastníků, přidává se proto přívlastek „povinný“ (mandatory), kompletní název pak tedy „mandatory land readjustment“ (např. Hartmann et Spit, 2015).

Tento nástroj zajišťuje komplexní reparcelaci řešeného území, včetně zajištění finančních prostředků od majitelů dotčených pozemků potřebných pro vybudování infrastruktury. Proces je v Německu prováděn správními orgány spadajícími pod vedení dotčeného města, které postupují dle detailní regulace stanovené ve federálním stavebním zákoně.

### Historie nástroje a jeho využití ve světě

Obvykle se moderní historie tohoto nástroje připisuje tzv. Adickesovu zákonu, tedy zákonu starosty Frankfurtu nad Mohanem Franze Adickese, vydanému v roce 1902. Zákon měl ambici řešit rozvoj města v situaci, kdy populace tohoto rozvíjejícího se finančního centra rychle rostla, avšak vedení města se potýkalo s obtížemi při přípravě území pro novou výstavbu. Tyto obtíže vycházely především z historicky utvořené parcelace pozemků na území města, kdy byly pozemky na základě dědického práva dlouhodobě rozdělovány na stále užší podlouhlé pásy, zcela nevhodné pro efektivní výstavbu (Home, 2007).

Využití tohoto nástroje nabralo intenzity po 2. světové válce, a to nejen v samotném Německu, ale i v jiných válkou zničených zemích. Jeho nejvýznamnější využití najdeme např. v Japonsku, přičemž Home (2007) v souvislosti s touto zemí uvádí i poměrně impozantní statistiku: K roku 2000 podle něj bylo cca 30 % území měst reorganizováno právě pomocí tohoto nástroje, v absolutních číslech šlo celkem o 10 878 projektů s celkovou rozlohou řešeného území 361 132 ha. Nástroj byl využíván i v jiných asijských zemích, ve větším měřítku např. při obnově korejského Soulu po občanské válce (Hong, Needham, 2007). Japonsko exportovalo nástroj reorganizace území do svých bývalých kolonií a dalších asijských zemí, Home (2007) jmenovitě uvádí vedle Koreje také Indonésii, Malajsii, Nepál či Thajsko. Časté bylo rovněž využití na Blízkém východě, konkrétně v Izraeli, Palestině a Libanonu.

Problémy s nevhodnou parcelací a zároveň s nutností získat na přestavbu či rozvoj města i prostředky ze soukromých zdrojů lze nicméně najít i v dávnější historii. Nástroje obdobné reorganizaci území tak můžeme sledovat např. i u jednoho z nejznámějších projektů komplexní přestavby města, a to u tzv. Haussmannizace Paříže v druhé polovině 19. století. Do tohoto projektu vkládali finanční prostředky i části svých pozemků rovněž soukromí majitelé, protože předpokládali, že se cena jejich pozemků výstavbou moderních bulvárů do budoucna zvýší (Hrůza, 2014).

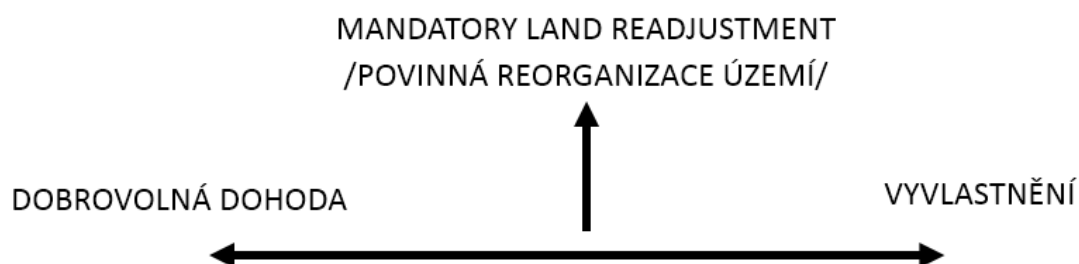
### Reorganizace území jako třetí cesta

Jak ve své srovnávací studii podrobně popisuje Hartmann a Spit (2015), nástroj reorganizace území v Německu je oproti Nizozemí spojen s velmi odlišnou tradicí řízení územního rozvoje. Zatímco v Nizozemsku veřejný sektor velmi aktivně do realitního trhu zasahuje, v Německu se veřejná správa drží spíše pasivních nástrojů usměrňování výstavby. K využití tohoto nástroje tak německé orgány přistupují především v situaci, kdy je nutné zamezit negativním dopadům spekulací s pozemky či neúměrně se zvyšujícím cenám nemovitostí. Není ambicí německé veřejné správy stát se aktivním hráčem na realitním trhu.



Nástroj reorganizace území tak představuje de facto třetí cestu mezi dvěma krajními přístupy k řízení rozvoje města. Jak naznačuje následující schéma, v Německu se sice veřejný sektor nepouští do přímého získávání či vyvlastňování pozemků a následné výstavby vlastními silami. Na druhou stranu ale nechce zůstat ani zcela pasivním pozorovatelem toho, zda se vlastníci pozemků důležitých pro rozvoj města nakonec mezi sebou domluví či ne (Hong, Needham, 2007).

*Obrázek 7 Povinná reorganizace území jako třetí cesta mezi zcela pasivním přístupem spoléhajícím se na dobrovolnou dohodu vlastníků pozemků a aktivním přístupem využívajícím vyvlastnění pozemků a zajišťování výstavby ze strany veřejného sektoru.*



Zdroj: vlastní

Zcela pasivní přístup spoléhající se na dobrovolnou dohodu vlastníků pozemků totiž ve velké části případů selhává. Hong a Needham (2007) podrobně popisují nejobvyklejší příčiny takového selhání: Nejčastěji jde o spekulativní jednání některých vlastníků, kteří typicky sází na to, že nabídnou-li k odkupu své pozemky až v pozdějších fázích přípravy území, dosáhnou na vyšší ceny. Překážkou k dohodě může být taktéž sentimentální vazba k místu či prostá neochota stavebně své pozemky v daný moment využít. Velmi obvyklá je při řešení nákladů na nutnou veřejnou infrastrukturu snaha některých majitelů se těmto nákladům vyhnout, tedy fenomén černého pasažéra (free rider problem).

Stejně tak ale tito autoři popisují nevýhody spojené s aktivním přístupem veřejné správy. Vzhledem k tomu, že u tohoto nástroje nejde pouze o zajištění pozemků pro výstavbu veřejné infrastruktury (např. jako u výstavby silnic), ale rovněž o přípravu území pro výstavbu komerčních staveb, je zde zpochybněna legitimita mocenských nástrojů zasahujících do vlastnických práv. S předpokládaným typem výstavby souvisí také problém odpovídajícího ocenění majetku. Je velmi složité určit cenu nemovitostí využitých následně pro komerční výstavbu, když je trh z ocenění těchto nemovitostí vyvlastňovacím procesem de facto vyloučen (Hong, Needham, 2007). Především s odkazem na legitimitu a efektivitu znevýhodňuje aktivní nizozemský model oproti německému nástroji povinné reorganizace území i Hartmann a Spit (2015).

#### Konkrétní úprava povinné reorganizace území v Německu

Reorganizace území je zakotvena v části čtvrté německého stavebního zákona nazvané „Bodenordnung“, konkrétně v § 45 až § 84. Celý proces je tedy již na zákonné úrovni velmi podrobně předepsán. Území řešené tímto nástrojem musí být vymezené v územním plánu, a to jak v režimu rozvojové, tedy zastavitelné plochy, či plochy přestavby. Plánované využití může mít jak stavební či nestavební charakter.

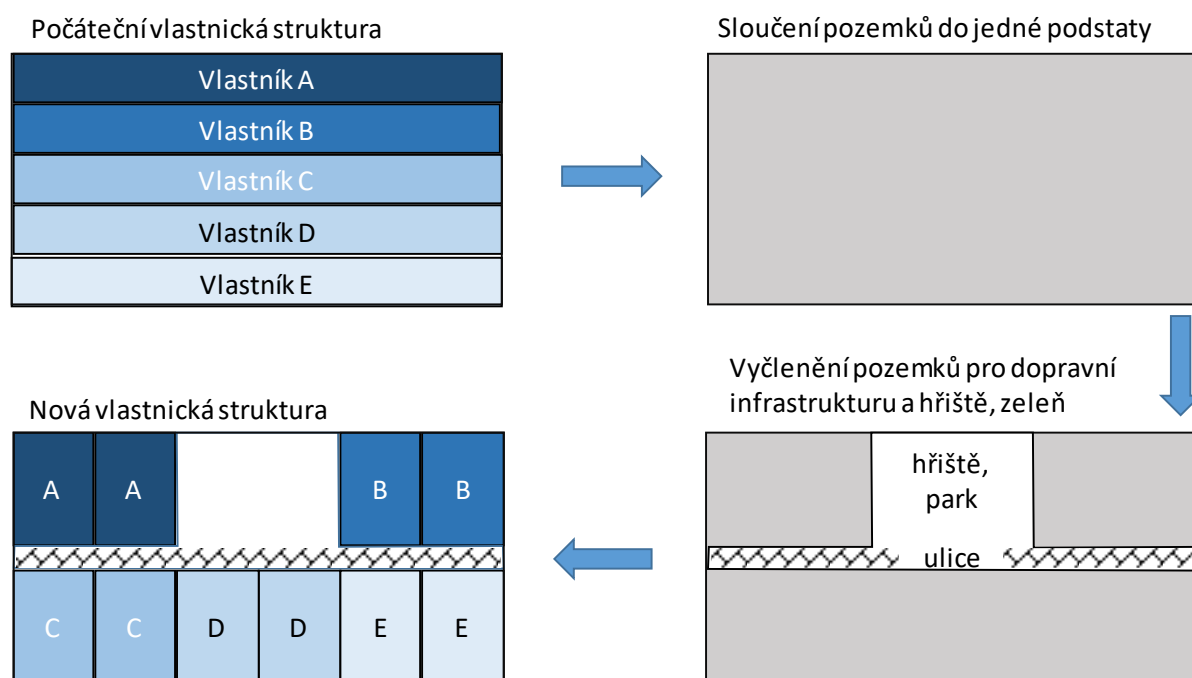
### 3.1 Rozhodování v procesu reorganizace území

Proces reorganizace území je zahájen politickým rozhodnutím o reorganizaci zastupitelstvem města či obce. K veškerým následujícím rozhodnutím týkajícím se postupu reorganizace území dochází na tzv. orgánu provádějícím reorganizaci území. Tento orgán má často formu komise pro reorganizaci území, kterou ustanovuje obec. Zemská vláda může definovat složení komise vyhláškou. Např. v Mnichově je komise pro reorganizaci území sedmičlenná – tři členové jsou zároveň zastupiteli a čtyři jsou specialisté, ze specialistů jsou dva členy mnichovského úřadu. Bavorská vyhláška specifikující složení komise pro reorganizaci území umožňuje, aby v komisi byli i zástupci úřadu, některé jiné státy Německa toto neumožňují.<sup>14</sup> Tato komise není orgán fakticky pracující na materiálech. Na materiálech pracují zaměstnanci úřadu. Komise pouze projednává materiály, které jsou jí průběžně předkládány úřednickým aparátem města. Nad těmito materiály následně činí rozhodnutí.

### 3.2 Proces reorganizace území krok za krokem

Obrázek 88 přináší zjednodušené schéma procesu reorganizace území, který zdůrazňuje logiku tvorby nových vlastnických vztahů.

Obrázek 8 Proces reorganizace území – zjednodušené schéma tvorby nových vlastnických vztahů



Zdroj: vlastní

Proces reorganizace území je komplexní disciplínou a sestává z následujících kroků (rozpracováno podle základní struktury Davyho, 2007):

1. Zahájení reorganizace území: vymezení řešeného území: Jedná se o jediné politické rozhodnutí schvalované zastupitelstvem obce. Ostatní kroky jsou již schvalovány v rámci komise pro reorganizaci území včetně vyhlášení konečného znění plánu reorganizace, které tak není

<sup>14</sup> Christoph Springer, Úřad města Mnichov, interview 10.10.2019.

politickým rozhodnutím. K zahájení reorganizace území dochází při schválení regulačního plánu, jehož realizace vyžaduje přeskupení vlastnických vztahů v rámci území. Případně může být k reorganizaci území přistoupeno i před schválením regulačního plánu v průběhu jeho tvorby, pokud je to vhodné. Každopádně nelze dojít nejprve k rozhodnutí o výsledku reorganizace území a pak až ke schválení regulačního plánu pro dané území (§ 47 BauGB), protože při neschválení regulačního plánu by reorganizace území pozbyla smyslu. V rámci zahájení reorganizace území musí být jednoznačně definováno, jakého území se bude týkat a tedy definován seznam pozemků určených k reorganizaci. Musí být zároveň vytvořen seznam vlastníků jednotlivých parcel v rámci daného území.

2. Vyhlášení stavební uzávěry zamezující i změně hranic pozemků, zapsání zahájené reorganizace do pozemkového registru (§ 54 BauGB): Ke stavební uzávěře dochází proto, aby nebyla v průběhu reorganizace území navyšována hodnota jednotlivých parcel, a zároveň aby nemuselo následně docházet ke zbytečným demolicím nově vzniklých objektů. Dochází i ke zmrazení vlastnických vztahů v území (Davy, 2007). Případné stavby či změny mohou být prováděny pouze na základě písemného souhlasu komise pro reorganizaci území (§ 51 BauGB). Komise k úpravám v území dává souhlas, pokud neshledá žádné důvody proti tomuto souhlasu (např. je jasné, že v dané ploše nedojde k úpravám znemožňujícím zde do budoucna stavět).
3. Ohodnocení tržní ceny jednotlivých pozemků vstupujících do procesu reorganizace území: Tržní cena se vyhodnocuje na základě aktuálního způsobu využití a aktuálního potenciálu na pozemku provádět stavební činnost v okamžiku vyhlášení reorganizace území. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky, na které se zatím nevztahuje regulační plán, či pozemky transformační, které na zajímavý potenciál k výstavbě teprve čekají, je aktuální tržní cena všech pozemků dohromady obvykle nižší, než bude po provedené reorganizaci pozemků. Pokud tomu tak není, jsou vlastníci pozemků odškodněni jiným pozemkem mimo oblast reorganizace území a pokud toto odmítnou, pak jsou odškodněni v penězích (§59 BauGB).
4. Sloučení všech pozemků do jedné podstaty: Tato podstata je určená k novému prostorovému rozčlenění. Jedná se o technický krok k tomu, aby se nemuselo dále přihlížet k relativní velikosti jednotlivých parcel a jejich aktuálním hranicím.
5. Vymezení pozemků určených pro umístění dopravní infrastruktury včetně chodníků a parkovišť a dále pozemků pro umístění městské zeleně včetně dětských hřišť. Vymezení se děje na základě vzniklého regulačního plánu. Pozemky vymezené tímto způsobem případnou do vlastnictví obce nebo jiného poskytovatele veřejné infrastruktury. Ostatní plochy, pro které je podle regulačního plánu stanoveno využití pro veřejné účely, např. školy, mohou být také vyjmuty z podstaty k rozdělení a přiděleny žadateli, pokud tento subjekt vloží do podstaty k rozdělení vhodnou náhradní půdu, která může ležet i mimo oblast reorganizace území (§55 BauGB). Vymezením pozemků určených pro umístění dopravní infrastruktury a veřejné zeleně zůstane zbytková podstata, která je určena k rozdělení mezi původní vlastníky.
6. Stanovení podílu pozemků určeného jednotlivým majitelům podle jedné ze dvou základních metodik (pokud s tím všichni souhlasí, může být rozdělení provedeno i podle metodiky jiné): K rozdělení dochází na základě poměru plochy (§ 58 BauGB), která byla do podstaty vložena, či na základě poměru tržní hodnoty půdy (§ 57 BauGB), kterou měla půda jednotlivých vlastníků při vkladu do celkové podstaty.
  - a. Pokud se při definování nové vlastnické struktury vychází z poměru ploch půdy vložené do podstaty, je to především v situaci, kdy mají pozemky na začátku i na konci procesu vzájemně srovnatelnou hodnotu v přepočtu na 1m<sup>2</sup>. Tuto situaci si lze představit na příkladu zemědělské půdy, která byla novým regulačním plánem určena pro výstavbu budov stejného charakteru na celém reorganizovaném území.

- b. Pokud se při definování nové vlastnické struktury vychází z poměru hodnoty půdy vložené do podstaty, je to buď z toho důvodu, že půda vstupující do podstaty má odlišnou hodnotu v přepočtu na 1m<sup>2</sup> (např. na některé z parcel se nachází využívaná budova určená k demolici a tím je vstupní hodnota parcely navýšena), nebo má odlišnou hodnotu na konci procesu reorganizace území (některé parcely mohou sloužit k výstavbě vysokopodlažních budov, jiné k zástavbě nízkopodlažními objekty).
7. Vytvoření plánu rozdělení podstaty mezi původní vlastníky půdy. Je snaha vrátit pozemky původním majitelům co nejlépe, jakou jejich pozemky měly před započítáním reorganizace území. Při rozdělování podstaty mezi původní vlastníky je nutné zvážit mj. jejich potřeby a návrhy, které předkládají.
8. Vyrovnání relativních rozdílů v hodnotách pozemků před a po mezi vlastníky: V každém případě platí, že vlastníci musí díky reorganizaci a souvisejícího schválení regulačního plánu získat alespoň tak hodnotný majetek, jako do podstaty vložili. Obvykle se jedná o zhodnocení půdy díky reorganizaci a umožnění stavět. Pokud hodnotnější půdu nelze získat, dostávají odstupné v penězích a souhlasí-li, mohou získat odstupné i získáním pozemku mimo oblast reorganizace území nebo získáním spoluvlastnického podílu na pozemku nebo jiných věcných práv uvnitř a mimo území (§ 59 BauGB). Vzájemné relativní rozdíly hodnoty půdy po novém rozparcelování mezi vlastníky jsou následně vyrovnávány v penězích. Věřitelem i dlužníkem pro peněžité vyrovnání (platby majitelům pozemků či od nich) je vždy obec. Nedochozí tak k tvorbě povinností plateb mezi jednotlivými vlastníky. Splatnost kompenzačních plnění za vyšší hodnotu půdy, tedy pokud některý z majitelů pozemku získává neúměrně více než jiný vlastník oproti původně vložené hodnotě půdy do podstaty a musí tuto neúměrně vyšší hodnotu zaplatit, může být odložena až o 10 let (§ 64 BauGB). Odložení platby umožňuje vlastníkům pozemků bez volných finančních prostředků (pro tyto případy zná angličtina souloví „asset rich, cash poor“) částku splatit až po prodeji pozemku k výstavbě jinému vlastníku, či realizaci vlastní výstavby pro prodej. Pravděpodobně jako preventivní krok proti napadení kompenzačních plnění ze strany vlastníků je v zákoně stanoveno, že výše napadané částky bude úročena dvěma procenty nad úroveň úrokové sazby stanovené podle § 247 německého občanského zákoníku.
9. Vyhlášení plánu reorganizace území: Jedná se o vydání formálního usnesení komisí pro reorganizaci území. Plán reorganizace území musí být co do formy a obsahu vhodný k zápisu do katastru nemovitostí.
10. Definování práv a povinností souvisejících s reorganizací území pro všechny strany včetně obce: Obec provádějící reorganizaci pozemků, resp. komise provádějící reorganizaci pozemků na žádost obce v případě přidělení pozemků může uložit za předpokladů podle ustanovení § 176 BauGB nařízení k zastavění, za předpokladů podle ustanovení § 177 BauGB nařízení k modernizaci nebo rekonstrukci a za předpokladů podle ustanovení § 178 BauGB nařízení k osázení (§ 59 odst.7) konkrétních pozemků.
11. Fáze pro připomínkování ze strany dotčených osob.
12. Implementace plánu reorganizace území po nabytí právní moci plánu reorganizace území: Promítnutí plánu do pozemkového registru – nově definované parcely s novými vlastníky vstupují do katastru nemovitostí.
13. Monitoring naplňování plánu reorganizace území.

Výhodou daného postupu oproti dobrovolné dohodě je především zakomponování donucovacího prvku. Úřad může reorganizaci nařídit i v situaci, kdy s ní někteří vlastníci nesouhlasí. V tomto je německá úprava z pohledu výkonu veřejné správy velice sebevědomá. Zákon nestanoví nějaký minimální podíl vlastníků (resp. jejich vlastnických podílů), kterého je nutné dosáhnout, aby mohla být

reorganizace provedena. Jediné požadavky představuje naplnění principu spravedlnosti a principu zachování alespoň stejné hodnoty pozemků (byť rozlohou menších). Tím se německá úprava liší od úpravy většiny obdobných nástrojů. V Japonsku je vyžadován souhlas vlastníků disponujících 2/3 řešeného území, na Taiwanu 1/2 (Hong, Needham, 2007). V legislativním návrhu implementujícím tento nástroj do nizozemského práva, který je připravován poslední roky, se dokonce stanoví hranice 80 % (Muñoz Gielen, 2016).

### 3.3 Vazba nástroje na ústavní ochranu vlastnického práva

Klíčovou charakteristiku nástroje povinné reorganizace území v Německu představuje skutečnost, že změna hranic pozemků, redukce těchto pozemků, ani povinný odkup pozemků od nesouhlasících majitelů není německým právem interpretováno jako vyvlastnění. Benjamin Davy (in Hong, Needham, 2007) podrobně rozebírá vývoj právní úpravy a klíčový rozsudek německého Ústavního soudu z roku 2001, který potvrdil legitimitu popsaného řešení, přičemž konstatoval následující:

Reorganizace území de facto naplňuje vlastnictví pozemků jejich obsahem a příležitostmi. Bez této reorganizace jsou pozemky prakticky nepoužitelné, a jejich cena je tudíž nízká. Redukce pozemků provedená tak, že na konci procesu disponuje majitel minimálně stejně hodnotným, ale obvykle ještě hodnotnějším pozemkem, byť rozlohou menším, tak nepředstavuje zásah do vlastnických práv. Pokud by nebylo možné takto donutit majitele pozemků ke spolupráci, územní plánování jako takové můžeme považovat za zbytečné. Jelikož prostor je konečný a omezený, majitelé vhodných pozemků jsou při rozvoji města nuceni strpět takové povinné využití jejich pozemků pro výstavbu – byť výstavbu komerčního charakteru.

Podle Andrease Hendrickse<sup>15</sup> Němci nepovažují tuto formu politiky za vyvlastnění, ani o ní v tomto duchu nediskutují. Vnímají navýšení hodnoty díky reorganizaci území a většina vlastníků je s reorganizacemi srozuměna. Jsou však i výjimky, kdy konkrétní osoby jsou na konkrétní místo vázány citovými vazbami. Christoph Springer<sup>16</sup> zmiňuje příklad staré ženy, která se nechtěla vzdát své zahrádky a svého ovocného stromu, ač by reorganizací území hodnota jejího vlastnictví výrazně vzrostla. Trvala na tom, že se z daného místa nevystěhuje a chce na něm i dožít. Přestože německý zákon umožňuje povinnou reorganizaci s důsledkem povinného vzdání se dané ženy své zahrádky, politická reprezentace si toto nedovolila a vyčkala v tomto směru s tvorbou regulačního plánu spojeného s reorganizací území na úmrtí dané ženy. Jak Christoph Springer uvádí, Mnichov využívá zákonnou formu reorganizace území velmi často, ale v rámci mnichovské politiky SoBoN (viz další kapitola) se jedná vždy o dobrovolnou reorganizaci končící vždy odsouhlasením reorganizace ze strany stávajících vlastníků půdy. Jinak by to v případě politiky SoBoN ani nešlo, protože ta je na spolupráci obce s vlastníky půdy při tvorbě regulačního plánu přímo závislá. Nelze tedy žádnému vlastníkovu v rámci politiky SoBoN nic nutit.

Jak je patrné z diskusí s odborníky na německé územní plánování, o tomto nástroji a jeho legitimitě není mezi odborníky ani laickou veřejností sporu. Možná je to vzhledem k existenci výrazně přísnějších nástrojů zasahujících do vlastnických práv vlastníků půdy, jako je nástroj Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, který je skutečně vyvlastňovací v tom smyslu, že odebírá vlastníkům veškerou hodnotu vytvořenou územním plánováním, protože u něj dochází k nucenému výkupu půdy za počáteční hodnotu půdy, která nemá právo k výstavbě.

---

<sup>15</sup> interview 7.10.2019

<sup>16</sup> člen administrativy města Mnichov, interview 10.10.2019

## 4 Hloubková analýza II: Německý model dohod s developery – příklad Mnichova

Na počátku 90. let 20. století se město Mnichov nacházelo v obtížné finanční situaci. Hrozilo, že bude muset zastavit jakékoli plánování další výstavby, protože s tím související budování nové veřejné infrastruktury město vyhodnotilo jako příliš velké břemeno k financování (Drixler et al., 2014). V té době nebylo zvykem financovat veškerou veřejnou infrastrukturu ze soukromých zdrojů a hledaly se cesty, jak to umožnit. Mnichovská politika sociálně spravedlivého využití půdy (Sozialgerechte Bodennutzung – SoBoN) byla v Mnichově nastartována poté, co to německým městům explicitně umožnil německý zákon o územním plánování.

### 4.1 Federální právní rámec umožňující SoBoN

Na federální úrovni byl v roce 1993 v rámci změny zákona o územním plánování nazvané Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz zásadním způsobem německý zákon o územním plánování (BauGB) pozměněn. Nově se v něm objevila explicitně vyjádřená možnost pro města uvalit veškerá břemena vyplývající z urbanistického rozvoje města na ty, kteří z územního rozvoje přímo profitují. Protože se umožněním zastavitelnosti půdy zvyšuje její hodnota, toto navýšení je v některých městech využíváno pro pokrytí nákladů územního rozvoje. Podle rozhodnutí soudu z r. 1993 nelze mít námitky proti tomu, když si obec klade podmínky pro schválení územně plánovací dokumentace – v případě Německa plánu využití půdy i regulačního plánu (Drixler et al., 2014, str. 45).

§11 BauGB pro obce definuje podmínky k uzavírání smluv o územním rozvoji (Städtebauliche Verträge), v českém pojmosloví plánovací smlouvy. Předmětem těchto smluv může být:

- (i) příprava a uskutečnění územního rozvoje na vlastní náklady smluvního partnera; k tomu patří mj. náklady na reorganizaci pozemkových vztahů, sanaci půdy a další přípravná opatření, náklady na vypracování územně plánovacích dokumentů souvisejících s dotyčnou výstavbou, náklady na vybavení území veřejnou infrastrukturou;
- (ii) zajištění cílů územního plánování z hlediska způsobu využití půdy, lhůt, pokrytí bytových potřeb skupin obyvatel, které mají specifické problémy s bydlením;
- (iii) přesunutí nákladů a výdajů na smluvního partnera, které jsou předpokladem nebo důsledkem plánované výstavby. Mezi to patří i poskytnutí půdy smluvním partnerem;
- (iv) výstavba a využití zařízení pro výrobu, uchovávání a distribuci energie včetně využití obnovitelných zdrojů energie v souladu s cíli územního rozvoje;
- (v) požadavky na energetickou účinnost budov v souladu s cíli územního rozvoje.

Pro mobilizaci stavebních ploch v rámci plánovacích smluv je nezbytným předpokladem připravenost vlastníků půdy ke spolupráci s obcí na financování veřejné infrastruktury v místě plánované výstavby i na krytí dalších nákladů na vznik a realizaci plánu. Pokud k tomuto vlastníci připraveni nejsou – buď nechtějí měnit stávající druh využití půdy, nebo je vlastnictví v lokalitě příliš rozdrobené na to, aby mezi vlastníky mohlo dojít k základní dohodě o postupu formou plánovací smlouvy, a tito vlastníci odmítají prodat své pozemky větším hráčům v oblasti developmentu, pak může k mobilizaci stavebních ploch dojít na základě nástroje urbanistického opatření k rozvoji (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, viz výše).

Pro uzavírání smluv o územním rozvoji platí **princip přiměřenosti nákladů**. Ten zakotvuje pravidlo, že smluvní požadavky kladené na ty, kteří územním plánem profitují, musí být z hlediska jejich celkové zátěže přiměřené výhodám, které z územního plánování pro vlastníka půdy plynou. Za výhodu plynoucí z územního plánování se považuje zvýšení tržní hodnoty pozemku díky regulačnímu plánu a přípravě

území pro zastavění. Za zvyk se v Německu ustálilo požadovat po vlastnících pro účely výstavby veřejné infrastruktury a pro účely zajištění dostupného bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel cca 2/3 z celkové navýšené hodnoty. Mnichov ve svých pravidlech garantuje ponechání alespoň 1/3 celkového nárůstu hodnoty pozemků jejich vlastníků. Vlastníkům může zůstat i víc, nevyžaduje-li řešená oblast náročnější investice do veřejné infrastruktury. Jak uvádí Heide Rieke<sup>17</sup>, třetina nárůstu hodnoty plně pokrývá zisk vlastníků půdy včetně možných rizik spojených s uzavřením plánovací smlouvy a město tak tento podíl považuje za dostatečně motivační k tomu, aby byli vlastníci ochotni plánovací smlouvu s městem uzavírat. V jiných městech jsou však i případy, kdy požadavek ze strany obce je vyšší, dokonce překračující 100 % navýšení hodnoty,<sup>18</sup> protože se předpokládá další zvýšení hodnoty pozemků v čase. To je však již extrémní případ.

Dalším obecně platným principem je **princip kauzality** (Kausalitätsgebot). U požadavku na pokrytí investičních nákladů na veřejnou infrastrukturu ze strany vlastníků půdy je nutné, aby tato veřejná infrastruktura byla předpokladem nebo důsledkem konkrétní plánované výstavby (viz §11 stavebního zákona). Po smluvní straně tedy nelze požadovat finanční krytí investičních nákladů infrastruktury, která slouží výhradně jiným částem města. Na základě judikatury (dosavadních soudních rozhodnutí) lze pro německé prostředí kauzalitu vysvětlovat následujícím způsobem: Kauzální vztah mezi novou výstavbou a infrastrukturou neznamena, že dotyčná infrastruktura musí být nevyhnutelně umístěna v rámci rozvojové plochy, ani že musí být realizována ve stejnou dobu jako výstavba v rámci rozvojové plochy. Musí však být novým obyvatelům rozvojové plochy k dispozici do přiměřeně dlouhé doby. Zároveň musí obce kauzální propojení infrastruktury požadované k financování ze strany vlastníků půdy s nově vznikajícími čtvrti doložit. Pokud nějaký druh veřejné infrastruktury existuje ještě před schvalováním plánovací smlouvy, nelze náklady na výstavbu této infrastruktury přenášet v rámci plánovacích smluv na investory nových rozvojových území. Nikdy také nelze požadovat krytí provozních nákladů jakékoli infrastruktury v rámci plánovacích smluv. Jde vždy čistě o náklady investiční (Drixler et. al., 2014). V Německu tak není přípustná paušální platba za bytovou jednotku, která by nebyla vypočtená na základě principu kauzality (Drixler et al., 2014).

Pokud se v rámci rozvojové plochy jedná o vlastnictví půdy více vlastníků, je nutné rozdělit mezi ně náklady adekvátně podle jejich podílu na celkovém zhodnocení území. V takovém případě lze pro rozdělení příspěvku na infrastrukturu využít např. měřítko počtu vznikajících bytových jednotek nebo měřítko užité plochy.

## 4.2 Mnichovský SoBoN – podrobný popis

Město Mnichov využilo §11 BauGB přinášejícího průlom v míře finanční participace investorů jako první. Rada města Mnichov schválila dne 23. 3. 1994 první zásady pro program Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), v překladu sociálně spravedlivé využití půdy. Od té doby byly zásady několikrát aktualizované. Významnějších úprav dostaly zásady v roce 2006, kdy byly revidovány na základě návrhů ze strany stavebního sektoru. Poslední úpravy proběhly schválením zásad dne 26. 7. 2017 (LHM, 2017). Ve svém usnesení k SoBoN město deklaruje, že bude v rámci jednání městského zastupitelstva rozhodovat pouze o takových regulačních plánech, kterým předchází dohoda s vlastníkem půdy či investorem o využití zvýšené hodnoty půdy pro veřejně prospěšné účely a o lhůtách pro realizaci výstavby. Tato deklarace zajišťuje rovné zacházení se všemi zúčastněnými – všichni vlastníci půdy

---

<sup>17</sup> Heide Rieke: zastupitelka města Mnichov, mluvčí za SPD frakci ve věcech územního rozvoje, ochrany životního prostředí a bytové politiky, interview 7.10.2019

<sup>18</sup> Stephan Reiß-Schmidt: interview 7.10.2019

v rámci rozvojových či transformačních ploch vědí, že se nemohou z povinnosti plánovacích smluv s městem vyvázat, pokud chtějí své pozemky využít ke stavební činnosti k bytovým účelům.

#### 4.2.1 Politické cíle SoBoN i ve vztahu k prezentaci politiky navenek

Politické prohlášení vyjádřené v zásadách prezentují SoBoN a jeho smlouvy s vlastníky půdy a investory v území jako partnerství mezi veřejným a komerčním sektorem. Toto partnerství lze chápat jako jakousi symbiózu mezi veřejným a komerčním sektorem – veřejný sektor díky územnímu plánování umožní zvýšení hodnoty pozemků a komerční sektor na oplátku věnuje značnou část tohoto navýšení hodnoty na veřejné účely. V SoBoN jsou deklarovány tyto politické cíle (LHM, 2017):

- Poskytnout dostupné bydlení nízko- a středně- příjmovým vrstvám obyvatel jako prostředek prevence odchodů těchto skupin obyvatelstva za hranice města.
- Zajistit financování veškeré veřejné infrastruktury, která s novým územním rozvojem souvisí.

#### 4.2.2 Požadavky na finanční participaci developerů

SoBoN vychází z obecně platných principů pro smlouvy s developery podle §11 německého stavebního zákona (LHM, 2017a). Hlavními principy jsou princip přiměřenosti a kauzality. Pokud je míra zhodnocení půdy příliš nízká a neumožňuje tak přejmout veškeré závazky, aniž by investor přišel o přiměřený zisk a finančně by tak na rozvoji mohl trhat, přejímá smluvní strana alespoň předem jasně definovanou poměrnou část závazků. SoBoN přesně definuje tyto okruhy závazků a nákladů, k jejichž pokrytí se smluvní strana musí zavázat (LHM, 2017a):

- Bezplatné předání pozemků městu pro účely veřejné zeleně, silniční infrastruktury, pro zajištění veřejných služeb, pro náhrady poskytované podle právních předpisů o ochraně přírody. Pokud z nějakého důvodu není možné bezplatné předání pozemků městu, druhou variantou je poskytnutí finanční částky městu ve výši rovnající se hodnotě těchto pozemků.
- Náklady výstavby veškeré technické infrastruktury (zasíťování a výstavba komunikací), náklady na poskytnutí zelených ploch – oba druhy nákladů patří mezi tzv. Erschließungsanlagen.
- Náklady na náhradní opatření pro ochranu životního prostředí (Ausgleichsmaßnahmen). Tyto náhrady se řídí německým zákonem o ochraně přírody a krajiny (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG). Zákon požaduje adekvátní kompenzace při jakýchkoli zásazích do přírody a krajiny, které jsou způsobeny rozvojem území jako důsledek územního plánování (Drixler et al., 2014).
- Náklady na výstavbu sociální infrastruktury, do které patří výstavba mateřských a základních škol. Pokud smluvní strana sama sociální infrastrukturu nebuduje, SoBoN stanovuje povinný příspěvek na sociální infrastrukturu budovanou městem v úrovni 100 eur/m<sup>2</sup> podlahové plochy určené pro bydlení.
- Náklady na znalecké posudky, náklady na PR související s výstavbou, distribuci informací o výstavbě apod., veškeré honoráře architektům a projektantům podle vyhlášky Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).
- Zřeknutí se jakýchkoli nároků na kompenzaci vyplývající z realizace Regulačního plánu (např. v případě rušení fungujícího průmyslového provozu se vlastníkem zříká jakýchkoli finančních kompenzací za způsobenou újmu).
- Věnování 30 % plánované bytové výstavby pro účely podporovaného bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel. Investor má možnost postavit podporované bydlení sám a využít k tomu městem dotované programy podpory výstavby podporovaného bydlení založené na nízkoúročných půjčkách. Tyto mnichovské programy dotování nízkoúročných půjček doplňují bavorský program na podporu bydlení, který je také založen na nízkoúročných půjčkách (LHM, 2017b). Vlastník bytů je následně povinen poskytnout byty pouze předem definovaným sociálně slabším skupinám obyvatelstva za jasně definovaný maximální nájem.



Jednu třetinu z těchto bytů může vlastník bytu prodat do soukromého vlastnictví za limitovanou kupní cenu skupinám obyvatel, které jsou přesně definované s ohledem na jejich příjmy a majetek (nesmí např. dosud vlastnit nemovitost). Byt kupující následně musí využívat pro vlastní potřebu a nesmí ho po dobu 40ti let prodat.<sup>19</sup>

- Poskytnutí 10 % plánované bytové výstavby pro nájemní byty určené nižší střední vrstvě obyvatel, tedy občanům, kteří mají příjmy sice relativně nízké, přesahují však díky svými příjmy hranici pro možnost využití podporovaného bydlení. Podrobnosti k tomuto programu (výše nájemného apod.) určuje rozhodnutí městského zastupitelstva.

Pokud dojde k uvolnění podmínek výstavby na plochách, které již regulační plán k dispozici mají na základě změny regulačního plánu, a toto uvolnění vede k navýšení výstavby, která nepotřebuje doplnění dodatečné technické infrastruktury, je na těchto plochách nutné poskytnout pro účely podporovaného bydlení větší procentuální podíl, a to konkrétně 40 % (LHM, 2017b).

Jak však upozorňuje Stephan Reiß-Schmidt<sup>20</sup>, povinnost poskytnutí bytů pro účely podporovaného bydlení je časově omezena. Toto omezení vyplývá z německé národní legislativy. To znamená, že dříve postavené bytové objekty, které byly využívány pro účely podporovaného bydlení, tento statut postupně ztrácejí. Podle Reiß-Schmidta se Mnichovu daří svou politikou SoBoN akorát nahrazovat počet bytů z objektů, kterým povinnost poskytovat dostupné bydlení nízkopříjmovým vrstvám obyvatel z časového důvodu zanikla. Povinnost časového omezení úředníci i politici Mnichova kritizují a rádi by viděli uvolnění těchto národních pravidel, aby mohli specifikovat v podmínkách plánovacích smluv tuto povinnost jako trvalou.

Na městských pozemcích, na které se SoBoN nevztahuje, protože město by bylo smluvním partnerem samo se sebou, se město zavázalo věnovat podporovanému bydlení dokonce 50 % plánované bytové výstavby (LHM, 2017b). Město tyto objekty ponechává dobrovolně dlouhodobě v režimu podporovaného bydlení.

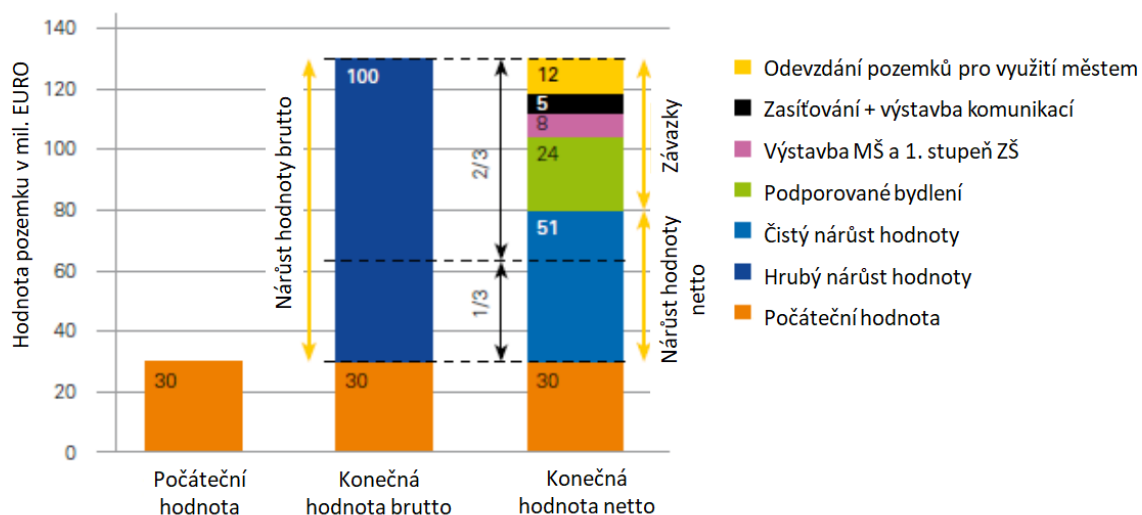
Možnou finanční participaci investora na veřejné infrastrukturu a podporovaném bydlení schematicky znázorňuje Obrázek 9. Čísla prezentovaná na obrázku jsou pouze orientační a slouží jen jako příklad možného rozdělení finanční participace mezi jednotlivé druhy užití. Hrubý nárůst hodnoty území znázorněný v prostředním sloupci zobrazuje míru zhodnocení pozemků díky přiznanému právu k výstavbě a plánovacím rozhodnutím a díky realizaci veřejné infrastruktury, která je predispozicí výstavby na jednotlivých dílčích parcelách. Počáteční hodnota zobrazuje hodnotu pozemku před umožněním stavět (tedy před schválením Regulačního plánu) či před navýšením práva stavět (tedy před schválením změny Regulačního plánu).

*Obrázek 9 Finanční participace investora na veřejné infrastrukturu a podporovaném bydlení v Mnichově*

<sup>19</sup>

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Eigentum/Sobon.html>

<sup>20</sup> Stephan Reiß-Schmidt, Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht, osobní rozhovor srpen 2019



Zdroj: LHM (2017a), přepracovaný obrázek (Doleželová a Vejchodská, 2018)

Garantovaný podíl investora na navýšené hodnotě pozemku je  $\frac{1}{3}$  nárůstu hodnoty brutto. Tento podíl investorovi umožňuje nést veškerá podnikatelská rizika a mít z dané akce i podnikatelský zisk. Pokud by výdaje na veřejnou infrastrukturu, poskytnutí pozemků městu a výstavbu podporovaného bydlení převýšily  $\frac{2}{3}$  nárůstu hodnoty brutto, pak se investor nemusí zavazovat k uhrazení veškerých těchto nákladů. Vždy má právo na to, aby mu byla ponechána alespoň  $\frac{1}{3}$  brutto nárůstu hodnoty pozemku (LHM, 2017b). V příkladu, který je na obrázku prezentován, zbývá investorovi po finančním pokrytí veškerých finančních závazků větší díl nárůstu hodnoty pozemku, než činí garantované minimum (v obrázku znázorněno pod názvem „nárůst hodnoty netto“).

SoBoN umožňuje smluvním partnerům určitou flexibilitu v tom, jak dostat smluvním závazkům. V některých případech umožňuje namísto výstavby konkrétní infrastruktury investorem pokrýt tento závazek finančním vypořádáním městu. Finanční vypořádání městu podle některých zástupců administrativy dostatečně nepokrývá skutečné náklady, které s tím následně město má. I tak občas investoři někdy volí vybudovat si infrastrukturu raději vlastními silami, protože tím např. celkový proces výstavby urychlí. Podle úředníků města by měly být paušální odvody na financování infrastruktury častěji aktualizovány - např. každé 2 roky, aby nedocházelo k jejich zastarávání (ceny stavebních prací v čase rostou), případně počítány na reálné bázi konkrétního projektu.<sup>21</sup> Zároveň SoBoN umožňuje investorovi si vybrat, na jakých pozemcích bude v rámci rozvojového území stavět bytové jednotky podporovaného bydlení a sníženého nájemného pro středně-příjmové vrstvy obyvatel. Podle mnohých zástupců města Mnichov investoři výstavbu podporovaného bydlení situují do méně hodnotných oblastí v rámci rozvojové plochy – např. v blízkosti hlavních dopravních tahů, a tedy zvýšené hladiny hluku. Podporované bydlení pak funguje jako protihluková bariéra luxusnímu bydlení. V odůvodněných případech a podle omezení, která jsou jasně definovaná v podmínkách SoBoN, může investor zainvestovat do podporovaného bydlení v rámci jiné lokality. Ta však např. nesmí být od původní lokality vzdálená více než 1 km (LHM, 2017a). Město Mnichov chce touto politikou docílit rovnoměrného rozložení různě příjmových skupin obyvatelstva napříč městem Mnichov za účelem předcházení sociální segregaci.

<sup>21</sup> interview se zástupci z Kommunalreferat München

### 4.2.3 Proces vzniku SoBoN dohody

Pro pochopení procesu SoBoN je klíčové nahlédnout do procesu vzniku dohody mezi městem a smluvním partnerem. Nejprve musí dojít k základní dohodě města s vlastníky půdy o ochotě podílet se na nákladech spojených s realizací regulačního plánu ze strany těch, kteří z díky regulačnímu plánu profitují (základní dohodu v Německu nazývají Grundzustimmung). Tato dohoda musí být sepsána obvykle včetně notářského ověření (Drixler et al., 2014, str. 50), aby všichni zúčastnění měli jistotu ohledně zdárného dokončení celého procesu, protože se do plánovacích opatření vkládají nemalé finanční prostředky. Tato dohoda může mít dvojí charakter podle fáze, v jaké se daný záměr nachází. Pokud jsou již známy budoucí náklady, které souvisejí s novou zástavbou, lze je v této dohodě již konkrétně uvést. Pokud se záměr nalézá zatím jen ve fázi rozpracování, lze tuto základní dohodu sepsat jen jako rámcovou dohodu o budoucím postupu podle předem jasně daných principů dle SoBoN. Protože jsou rámcové principy SoBoN dostatečně rozpracované, i tato forma dohody přináší developerům značnou jistotou ohledně profitability celkového záměru. Vlastníci pozemků si již v této fázi dokáží dobře představit rámcové možnosti výstavby v dané lokalitě (podle nezávazného územního plánu) i závazky, které jim z výstavby na základě pravidel SoBoN poplynou. Dohoda nevstupuje jako omezení parcel zápisem do katastru nemovitostí. Přesto se nestává, že by investor prodal pozemek, aniž by kupujícího informoval o závazcích vyplývajících z dohody SoBoN. Město se nesetkalo s žádným obdobným problémem.<sup>22</sup> Je to pravděpodobně z toho důvodu, že podpisem dohody SoBoN parcela spíše získává na hodnotě, než aby ji ztratila (reálná možnost výstavby se podpisem značně přibližuje).

Podle Stephana Reiß-Schmidta<sup>23</sup> je vznik SoBoN smluv možný pouze v územích s omezeným počtem vlastníků. Z historie využívání SoBoN vyplývá, že uskutečnitelná smlouva je ještě taková, která se týká území s cca tuctem vlastníků pozemků, nikoli však s větším počtem z důvodu narůstajících transakčních nákladů na vznik dohody. V případě většího množství vlastníků pak může nastoupit nástroj urbanistických opatření k rozvoji, který je donucovacím nástrojem pro výstavbu i v místech s roztržitou vlastnickou strukturou (viz část 2.3.2). Dostupnost území s omezeným počtem vlastníků se v Mnichově mění podle toho, jak developeři dokáží skupit pozemky od drobných vlastníků. Tito developeři pak na úřad sami přicházejí s žádostí o spuštění procesu SoBoN. Developeři však při skupování pozemků nemusí jít do příliš velkého rizika ohledně možnosti dosažení či nedosažení SoBoN dohody. S vlastníky pozemků uzavírají období smlouvy o smlouvě budoucí – pokud se pozemek stane součástí SoBoN dohody, pak developer garantuje odkoupení pozemku za předem danou cenu. V jiném případě pozemek zůstane ve vlastnictví původního majitele.<sup>24</sup>

Po stvrzení základní dohody všemi stranami (Grundzustimmung) dochází paralelně k pracím na:

1. regulačním plánu,
2. smlouvě s developery SoBoN,
3. reorganizaci pozemků tak, aby mohl být regulační plán realizován ze strany jednotlivých aktérů na sobě nezávisle. Protože vlastníci mají zájem na spolupráci, proces reorganizace je hladký, přestože je postupováno dle zákona. Reorganizaci pozemků schválí výbor vlastníků, což výrazně zkracuje celý proces reorganizace území oproti reorganizaci území vymáhané pro konkrétní plochu dle zákona.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> interview Stephan Emmerich a Christoph Springer, 10.10.2019.

<sup>23</sup> interview 7.10.2019

<sup>24</sup> Stephan Emmerich a Christoph Springer, Interview 10.10.2019.

<sup>25</sup> Christoph Springer, Andreas Hendricks, Interview 10.10.2019.

Podle osob zapojených v Mnichově do procesu vzniku SoBoN smluv<sup>26</sup> smlouva s developery celkový proces tvorby regulačního plánu prakticky nebrzdí, protože k jejímu vzniku dochází paralelně s tvorbou regulačního plánu. Nejvíc časově náročné jsou podle nich právě plánovací práce na regulačním plánu.

Smlouva s developery SoBoN je vytvářena administrativou města v dialogu s developery. V rámci administrativy města je vytvořena cca dvacetičlenná pracovní komise sestávající ze zástupců různých odborů a oddělení města (oddělení pro výpočet navýšené hodnoty územním plánováním, oddělení pro reorganizaci území, oddělení sociální, oddělení životního prostředí, právní oddělení atd.). Tato skupina se řídí interními pravidly pro vznik SoBoN smluv (tato pravidla nejsou známá třetím osobám), která obsahují paušální ceny např. za 1 m<sup>2</sup> infrastruktury, množství zeleně na bytovou jednotku či hrubou podlahovou plochu, apod. Pracovní skupina nesmí udělovat žádné výjimky z těchto pravidel, pouze na základě těchto pravidel dohodu SoBoN vytváří. S developery za město jednájí právníci města. Pokud developer potřebuje něco vysvětlit od jednotlivých tvůrců dílčích částí dohody SoBoN, jsou tyto osoby k jednání s developerem přizvány. Případné výjimky řeší zastupitelstvo města. Vzhledem k tomu, že každá výjimka je časově náročný proces, developeři o výjimky nežádají často. K dohodě mezi developery a městem obvykle došlo bez jakýchkoli soudních sporů, tedy aniž by město bylo ze strany developera žalováno např. za příliš vysoké finanční nároky. Investoři si vytvářejí vlastní kalkulaci profitability projektu, se kterou porovnávají dohodu SoBoN.<sup>27</sup>

Veškeré podklady jsou radě a zastupitelstvu předkládány odborem územního plánování a stavebního řádu města. Zastupitelstvo následně posuzuje, zda jsou závazky smluvní strany dostatečně vysoké, a schvaluje nejdříve plánovací smlouvu a následně i regulační plán. V případě následného prodeje půdy přechází podmínky smlouvy na budoucího vlastníka pozemku.

Následuje již získávání stavebních povolení pro dílčí stavby. Vznik nové výstavby může být ve smlouvě s developery časově nastaven – developeři se zavazují k výstavbě v určitém časovém rámci. Při nesplnění časových podmínek výstavby může být developerovi uvalena sankce. Dříve byli developeři vázáni postavit novou výstavbu v rámci časově kratších úseků – 5-7 let. V současné době je spíš pravidlem benevolentnější smlouva s developery umožňující výstavbu do 10 let od schválení regulačního plánu.<sup>28</sup>

Celý proces vzniku dohody mezi městem a smluvním partnerem (investorem) schematicky znázorňuje Obrázek 1010.

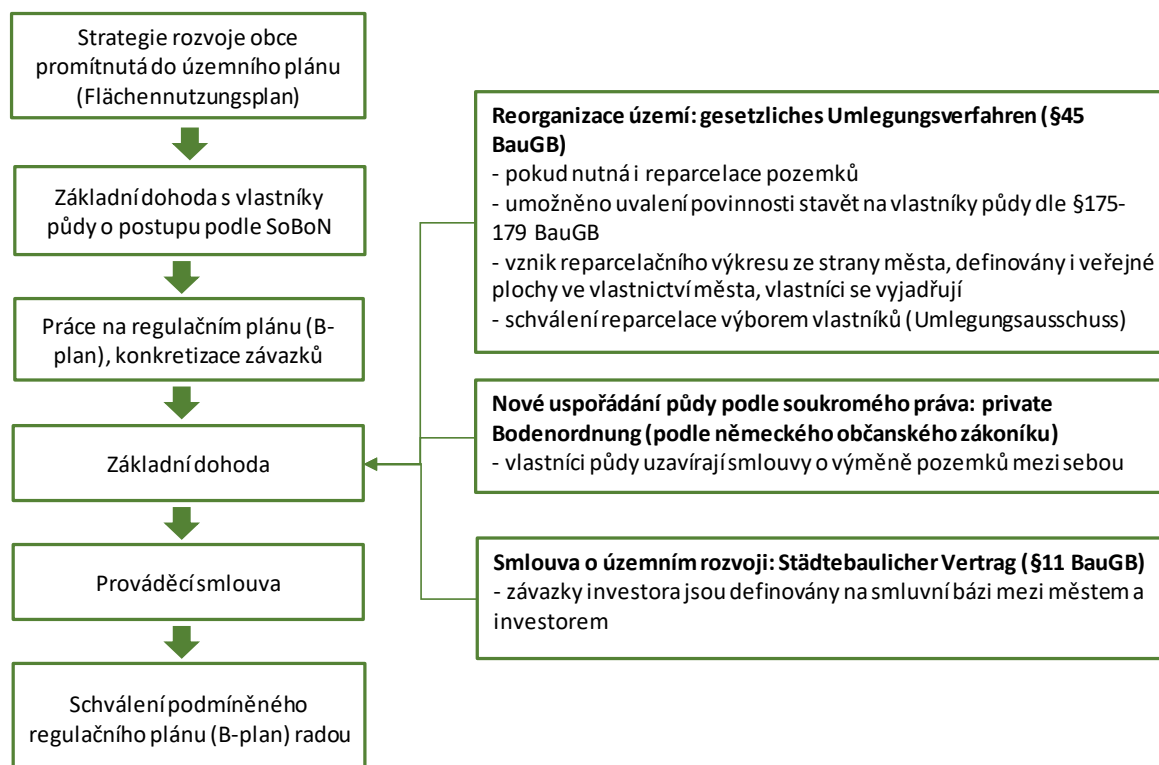
---

<sup>26</sup> Stephan Reiss-Schmidt (bývalý vedoucí úředník Mnichova pro SoBoN, nyní NGO); Heide Rieke (SPD Mnichov), Johann Sauerer (CSU Mnichov), Georg Reisner (vedoucí úředník pro sociální záležitosti SoBoN v Mnichově)-interview provedena v období 7.10.-10.10.2019

<sup>27</sup> Stephan Reiss-Schmidt, Stephan Emmerich a Christoph Springer, interview provedena v období 7.10.-10.10.2019.

<sup>28</sup> Stephan Emmerich a Christoph Springer, Interview 10.10.2019.

Obrázek 10 Schéma procesu vzniku dohody mezi městem a smluvním partnerem v rámci SoBoN



Zdroj: vlastní podle LHM (2017a)

#### 4.2.4 Rozdělení závazku mezi vlastníky půdy, posloupnost výstavby ve složitých územích

V mnohých územích řešených formou SoBoN je více vlastníků = developerů. Je proto nutné zkoordinovat výstavbu mezi nimi. Pokud developéři preferují provést zasíťování městem a poskytnou mu k tomu finanční prostředky, první fáze zasíťování leží na bedrech města, které se zavazuje zasíťovat pozemky do určitého termínu. Pokud zasíťování provádějí sami developéři, kromě smlouvy SoBoN s městem uzavírají mezi sebou vlastní smlouvy o realizaci výstavby v daném území, které definuje časovou posloupnost i případné platby za poskytnutí infrastruktury jedním z developerů. Obvykle je zasíťování prováděno na základě soukromých smluvních vztahů jedním developerem pro všechny ostatní.<sup>29</sup>

## 5 Hlubková analýza III: Švýcarský model

Švýcarsko je konfederací či spříšeženstvím, z hlediska fungování politického systému pak federací či společenstvím 26 kantonů, přičemž každý má svůj parlament, zákony, vládu, rozpočet, ale také vlastní ústavu, a disponuje tak velmi vysokou mírou autonomie. Federální či spolkové zákony stanoví vždy základní rámec práva platný bez rozdílu pro celé území Švýcarska, jednotlivé kantony pak mají vždy pravomoc ve svých kantonálních zákonech jednotlivá ustanovení spolkových zákonů dále upřesnit.

<sup>29</sup> Christoph Springer, Interview 10.10.2019.

V této kapitole si přiblížíme švýcarský model zachycení renty - paušální odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití území při jeho zastavění nebo postoupení (Mehrwertabgabe).

## 5.1 Rámec územního plánování ve Švýcarsku

Územní plánování se ve Švýcarsku řídí Spolkovým zákonem o územním plánování (Bundesgesetz über die Raumplanung – Raumplanungsgesetz – zkratka „RPG“). Ustanovení spolkového zákona dále zpřesňují jednotlivé kantony ve svých kantonálních zákonech o územním rozvoji a stavebnictví, stavebních zákonech či ekvivalentních jiných zákonech, kterými jsou na úrovni kantonů implementována ustanovení Spolkového zákona o územním plánování.

Systém územního plánování ve Švýcarsku, alespoň linie právně závazných územně plánovacích dokumentů, je velmi podobná českému prostředí. Na úrovni celého Švýcarska jsou pořizovány tzv. Věcné plány (Sachpläne), které si lze představit jako jednotlivé dílčí součásti Politiky územního rozvoje ČR. Věcné plány jsou souborem tematicky specifických plánů rozvoje klíčových, zejména infrastrukturních systémů v území, řešených na úrovni celé federace, s přesahy na území sousedních států. Mezi základní věcné plány patří například plán rozvoje produkčních území, plán rozvoje dopravy, s dělením na plány rozvoje železniční sítě, silniční sítě, vodní dopravy, letecké dopravy, a dále pak plán přenosových vedení, trubních vedení, plán hlubinných uložišť či plán vojenských zájmů. Na úrovni kantonů jsou pořizovány kantonální směrné plány (Kantonale Richtpläne), obdoba českých zásad územního rozvoje, a na úrovni regionů regionální směrné plány (Regionale Richtpläne). Na úrovni obcí se pořizují plány využití území (Nutzungspläne), které se podle podrobnosti a rozsahu řešeného území dělí na zonální plány (Zonenpläne), které jsou obdobou českých územních plánů, regulační plány (Bebauungspläne), které jsou ekvivalentem českých regulačních plánů, a dílčí plány obytných území (Wohnanteipläne), které zpřesňují podmínky využití ploch pro bydlení.

## 5.2 Paušální odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem

### 5.2.1 Legislativní rámec nástroje

Článek 5 Spolkového zákona o územním plánování stanoví s účinností od 1. 5. 2014 povinnost paušálního odvedení podílu z přidané hodnoty (Mehrwertabgabe) za zhodnocení pozemku plánem využití území (Nutzungsplan) při zastavění nebo postoupení (prodeji, převodu, dědictví apod.) pozemku, a to v minimální výši 20 %. Spolkový zákon o územním plánování přitom stanoví základní rámec tohoto nástroje pro všechny kantony, přičemž ty měly povinnost odvodu podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku implementovat nejpozději do 30. 4. 2019 do svých kantonálních stavebních či jiných zákonů. Všechny 26 kantonů tak ve stanoveném termínu učinilo.

### 5.2.2 Tradice zachycení přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánováním

Možnost požadovat po vlastnících pozemků odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánovacím opatřením (typicky zónováním) byla na federální úrovni prvně uzákoněna již v roce 1974. Jednotlivé kantony přitom dostaly pravomoc stanovit výši a mechanismus odvodu ve svých kantonálních zákonech zcela libovolně. Až do roku 2014 však implementovaly do svých kantonálních zákonů toto ekonomické opatření územního plánování pouze 4 kantony z celkem 26: Kanton Basel-Stadt stanovil v roce 1977 ve svém kantonálním stavebním zákoně povinnost odvodu ve výši 50 % z přidané hodnoty z tržní ceny pozemku před a po vymezení pozemku jako součásti zastavitelné plochy. Kanton Bern delegoval možnost požadovat odvod podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku na obce na svém území. V roce 1986 stanovil povinnost odvodu podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku také Kanton Neuchatel, a to ve výši 20 %. 15% podíl z přidané

hodnoty tržní hodnoty pozemku při jeho zhodnocení vymezením nové plochy pro výstavbu stanovil v roce 2011 ve svém stavebním zákoně Kanton Genf.

Výše popsanou praxi sjednotila novela švýcarského Spolkového zákona o územním plánování (Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz – RPG) účinná od 1. 5. 2014, která stanovila plošnou povinnost odvodu podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánovacím opatřením pro všechny kantony. Spolkový zákon přitom stanovil minimální výši podílu 20 % z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánovacím opatřením, typicky plánem využití ploch (Nutzungsplan) s tím, že jednotlivé kantony mají možnost stanovit odvod vyšší, než je minimum stanovené na spolkové úrovni.

### 5.2.3 Výše odvodu

Spolkový zákon o územním plánování (RPG) stanoví povinnost odvodu **minimálně 20 % z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití území**. Všechny kantony jsou touto minimální výší odvodu vázány, přičemž mají možnost výši odvodu na svém území zvýšit. Převažující část kantonů ponechává výši odvodu na minimu stanoveném Spolkovým zákonem o územním plánování. Některé kantony však svého práva odvod zvýšit využívají, a tak například Kantony Aargu, Schaffhausen či Graubünden stanoví výši odvodu na 30 % z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití ploch, Kanton Basel-Stadt zůstává věren své tradici a výši podílu stanovuje na 50 %. Kanton Tessin například stanoví rozdílnou výši odvodu z přidané hodnoty vzniklé vymezením zcela nové zastavitelné plochy (30 %) a za zlepšení podmínek využití již dříve vymezené zastavitelné plochy (20 %). Kanton Graubünden pak přenáší rozhodnutí o výši odvodu na obce, kterým umožňuje spolkové minimum 20 % zvýšit až na 50 %.

Většina kantonů ve svých kantonálních zákonech stanovuje minimální výši odvodu. Odvod ve výši menší než 20 000 nebo 30 000 Švýcarských franků (v závislosti na kantonu) se zpravidla odpouští.

### 5.2.4 Předmět odvodu

Předmětem odvodu je podle Spolkového zákona o územním plánování vždy **podíl z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití území**. Přidanou hodnotou za zhodnocení pozemku se přitom v dikci spolkového zákona míní rozdíl tržní hodnoty pozemku před schválením plánovacího opatření a po něm. Za plánovací opatření se přitom považuje jakákoli „plánovací výhoda“ (Planungsvorteil), tedy zvýhodnění využití pozemku na základě plánování. Za zvýhodnění využití pozemku na základě plánování je přitom typicky považováno (a) vymezení zcela nové zastavitelné plochy v rozsahu dříve „nestavební“ plochy ([Neu]Einzonung), (b) zlepšení či zvýhodnění využitelnosti pozemku například přípuštěním vyšší zástavby či zvýšením zastavitelnosti (Aufzonung), anebo (c) zlepšení využití pozemku změnou na jeho ekonomicky výnosnější využití (typicky změna z využití pro výrobu na využití pro bydlení) (Umzonung).

Spolkový zákon o územním plánování přitom taxativně stanoví **výjimky, na něž se zákonný odvod nevztahuje**. Jedná se v první řadě o případy, kdy je nová zastavitelná plocha v plánu využití území vymezována prokazatelně za účelem náhradní výstavby pro potřeby vlastního zemědělského hospodaření. Tedy v případě, kdy má být nově vymezená zastavitelná plocha využita pro výstavbu nového zemědělského areálu, který má nahradit jiný, již existující, ale stavebně nevyhovující areál, typicky charakteru brownfields. Spolkový zákon o územním plánování dále vymezuje další okruh výjimek, ve kterých může kantonální právo od odvodu podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku odhlédnout: typicky se jedná o plochy vymezené pro výstavbu v obecním/veřejném zájmu, anebo o situaci, kdy náklady na zhodnocení (zainvestování) pozemku prokazatelně překročí výši povinného odvodu. Od odvodu má být rovněž upuštěno ve všech případech, kdy vlivem plánování dojde ke znehodnocení pozemku, tedy ke zhoršení podmínek využití pozemku, tedy v případě tzv. „plánovací nevýhody“ (Planungsnachteil).

### 5.2.5 Stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemku

Spolkový zákon o územním plánování nestanoví konkrétní postup stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemku, to ponechává plně v kompetenci kantonů a jejich kantonálních zákonů. Spolkový zákon o územním plánování toliko uvádí, že stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemků plánovacím opatřením **musí být provedeno některou ze všeobecně uznávaných metod**, jakými jsou typicky statistické metody, metody hedonické ceny anebo metody odhadu tržní ceny. Některé kantony využívají pro účel oceňování hodnot pozemků k tomu zřizované speciální úřady či úřední komise. Například v Kantonu Appenzell Ausserrhoden stanoví výši odvodu některou ze všeobecně uznávaných ekonomických metod *úřad pro oceňování*, v Kantonu Appenzell Innerrhoden je to pak *úřední odhadní komise*. V Kantonu Graubünden stanoví výši odvodu *úřad pro oceňování nemovitostí* na žádost *finančního úřadu*, a to opět některou z uznávaných metod.

### 5.2.6 Vznik povinnosti a povinnost úhrady odvodu

Povinnost odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití území vzniká schválením tohoto plánu. Povinnost odvodu je pak pro jednotlivé pozemky v plochách, které jsou dotčené „plánovací výhodou“ dle nového plánu využití území, nebo dle jeho změny, zaneseny do katastru nemovitostí. Povinnost odvodu je tak svázána s příslušným pozemkem a jeho vlastnictvím. I vlastníci pozemků, kteří nejsou účastni pořízení plánu využití území nebo jeho změny, se z katastru nemovitostí dozví o povinnosti úhrady odvodu. Povinnost úhrady odvodu pak vzniká (a) **při zastavení pozemku**, a to typicky do několika měsíců (v závislosti na kantonu) od nabytí právní moci stavebního povolení na první stavbu na dotčeném pozemku, anebo (b) **při postoupení pozemku**, tj. při prodeji, směně, dědictví, darování, odnětí, vyvlastnění apod., přičemž povinnost odvedení podílu z přidané hodnoty přechází na nového nabyvatele pozemku a je účinná, obdobně jako při výstavbě, do několika měsíců od nabytí pozemku novým nabyvatelem. V případě etapizace vniká povinnost úhrady odvodu vždy při uvolnění výstavby v příslušné etapě, ne však déle než za 10 let od vzniku povinnosti odvodu schválením plánu využití území.

### 5.2.7 Povinný subjekt odvodu

K odvedení podílu z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití území je dle Spolkového zákona o územním plánování povinován vždy vlastník pozemku dotčeného plánovacím opatřením. Případní spoluvlastníci se na odvodech podílejí solidárně. Od povinnosti odvodu je osvobozen stát a dále kantony, obce, svazky obcí, občanské spolky, církevní společnosti, nadace a další subjekty, pokud prokazatelně plní veřejný účel a také jejich záměr na daném pozemku je ve veřejném zájmu.

### 5.2.8 Příjemce odvodu

Povinný odvod se odvádí buď kantonu, nebo obci, na jejímž území se dotčený pozemek nachází, anebo dílem kantonu a dílem obci, a to vždy v závislosti na konkrétním kantonu. Obvyklou praxí přitom je, že odvod se dělí určitým podílem právě mezi kanton a obec. Například v Kantonu Basel-Landschaft je 75 % odváděno kantonu a jen 25 % obci, na jejímž území dotčený pozemek leží. V Kantonu Bern je situace opačná, zatímco kantonu přísluší jen 10procentní podíl z odvodu, obci, na jejímž území pozemek leží, přísluší 90 % odvodu. V Kantonech Schwyz či Tessin se odvádí 1/3 podílu kantonu a 2/3 podílu obci.

Odvody musí být vždy odváděny na účelově zřízený fond (Mehrwertabgabefond).

### 5.2.9 Možnosti využití odvodů

Jak bylo uvedeno výše, odvody jsou vždy odváděny na účelový fond, jehož využití je přísně regulováno. Prostředky získané z odvodů nelze vyžít libovolně. Základní okruh účelů, pro něž lze prostředky účelového fondu odvodů využít, stanoví přímo Spolkový zákon o územním plánování: jedná se v první řadě o (a) kompenzace náhrad za odnětí pozemků pro veřejné účely, a to včetně ochrany kulturní krajiny, zemědělských ploch, sadů apod. Prostředky z fondu odvodů mohou být dále využité pro (b)



kompenzace, resp. odškodnění za odnětí zastavitelné plochy anebo za zhoršení využitelnosti již dříve vymezené plochy (Planunsnachteil/Auszonung). Tento případ je ve Švýcarsku velmi častý v obcích, kde se v minulosti v plánech využití území objevovaly neúměrně rozsáhlé zastavitelné plochy, jejichž zastavění by mohlo ohrozit udržitelný rozvoj obce, a kde je tak redukce rozsahu zastavitelných ploch žádoucí. Prostředky z fondu odvodů mohou být využité v neposlední řadě na (c) revitalizaci brownfields a zastavění nevyužitých ploch v zastavěném území za účelem zahuštění zástavby v zastavěném území.

Další účely využití prostředků z fondů odvodů může každý kanton určit ve svém kantonálním zákoně, vždy však za podmínky zachování účelovosti využití prostředků, tedy za podmínky vynaložení prostředků pro účel rozvoje území obce, regionu anebo kantonu. Jednotlivé kantony umožňují využít prostředků z odvodů na nejrůznější účely, od obecní bytové výstavby, přes výstavbu nových ulic a náměstí, zřizování nových ploch veřejné zeleně, parků, městských lesů, veřejných promenád, ale také vysazování alejí. Některé kantony umožňují využít prostředky z odvodů na výstavbu či rekonstrukce zařízení sociálních služeb, zdravotnických služeb či zařízení výchovy a vzdělávání, ale také na zařízení pro rekreaci. Z prostředků z odvodů umožňují některé kantony financovat veřejnou dopravu či zajišťovat dostupnost zastávek veřejné hromadné dopravy, ale také financovat další dopravní projekty, protihluková opatření anebo realizaci kanalizace, veřejných vodovodů či energetických zařízení. Prostředky z odvodů mohou být využité také na pořízení rozvojových dokumentů, typicky na zpracování regionálních či obecních rozvojových studií (obdoba českých územních studií), programů rozvoje aglomerací či regionálních směrných plánů. V některých kantonech lze z prostředků z odvodů financovat veřejně prospěšná opatření k ochraně přírody a krajiny.

Většina kantonů umožňuje nahradit peněžní odvod uzavřením plánovací smlouvy na výstavbu veřejné infrastruktury povinným subjektem.

## 6 Příloha I: Znění §11 německého BauGB pro plánovací smlouvy

Jedná se o pracovní překlad vyhotovený ve spolupráci s právníkem a soudním překladatelem z německého jazyka.

*§11 Urbanistická smlouva (nejbližší ekvivalent českého práva plánovací smlouva)*

*(1) Obec může uzavírat urbanistické smlouvy. Předmětem urbanistické smlouvy mohou zejména být:*

- 1. příprava nebo provádění urbanistických opatření ze strany smluvního partnera na vlastní náklady; patří sem rovněž nové uspořádání pozemkových vztahů, sanace půdy a jiná přípravná opatření, zasíťování prvky technické infrastruktury a vybavení prostoru zelenými plochami, na něž se podle spolkového nebo zemského práva vztahuje, nebo nevztahuje příspěvek, vyhotovení urbanistických plánů a v případě potřeby i vyhotovení zprávy o životním prostředí; odpovědnost obce za zákonný proces plánování zůstává nedotčena;*
- 2. podpora a zajištění cílů sledovaných územním plánováním, zejména využití pozemků včetně stanovení lhůty nebo podmínky, provedení kompenzace ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3, zohlednění zájmů stavební kultury, zajištění bytových potřeb pro skupiny obyvatel se zvláštními problémy při opatřování bydlení, jakož i získání přiměřených prostor k bydlení pro příjmově slabší osoby z řad místních obyvatel;*
- 3. úhrada nákladů a jiných výdajů, které obci vzniknou nebo vznikly na základě urbanistických opatření, a které jsou předpokladem nebo důsledkem plánovaného záměru; patří sem rovněž poskytnutí pozemků;*
- 4. v souladu s cíli a účely, které sledují urbanistické plány a opatření, výstavba a využití zařízení a vybavení k decentralizované a centralizované výrobě, distribuci, využití nebo ukládání elektrické energie, tepla nebo chlazení z obnovitelných zdrojů energií nebo kombinované výrobě elektrické energie;*
- 5. v souladu s cíli a účely, které sledují urbanistické plány a opatření, požadavky na energetickou kvalitu budov.*

*Obec může uzavírat urbanistické smlouvy rovněž s právníckými osobami, jejichž je spoluvlastníkem.*

*(2) Sjednaná plnění musí být přiměřená podle celkových okolností. Sjednání plnění poskytované smluvním partnerem je nepřipustné, pokud by měl i bez tohoto plnění nárok na protiplnění. Jestliže smluvní partner uhradí nebo převezme náklady nebo jiné výdaje bez ohledu na větu 1, není třeba spoluúčast obce.*

*(3) Urbanistická smlouva musí mít písemnou formu, pokud právní předpisy nestanoví formu jinou.*

*(4) Přípustnost jiných urbanistických smluv zůstává nedotčena.*

## 7 Příloha II: Znění § 45 až § 84 německého BauGB týkající se povinné reorganizace území

Jedná se o pracovní překlad vyhotovený ve spolupráci s právníkem a soudním překladatelem z německého jazyka.

*Čtvrtá část (Uspořádání půdy), První oddíl (Reorganizace území)*

### *§ 45 Účel a oblast použití*

*Pro umožnění nové výstavby v rámci rozvojového nebo transformačního území mohou být zastavěné a nezastavěné pozemky nově přeskupeny reorganizací území tak, aby svou polohou, tvarem a velikostí vznikly pozemky účelné pro stavební a jiné využití. Reorganizace území může být provedena*

- 1. v rozsahu územní platnosti regulačního plánu ve smyslu ustanovení § 30 nebo*
- 2. v rámci související zastavěné části obce ve smyslu ustanovení § 34, jestliže ze zvláštní povahy blízkého okolí, nebo zjednodušeného regulačního plánu ve smyslu ustanovení § 30 odstavec 3 budou vyplývat dostatečná kritéria pro nové uspořádání pozemků.*

### *§ 46 Příslušnost a náležitosti*

*(1) Reorganizaci území nařídí a provede obec (orgán provádějící reorganizaci území) na vlastní odpovědnost, pokud je tato reorganizace území třeba k uskutečnění regulačního plánu nebo z důvodů řádného urbanistického rozvoje k uskutečnění přípustného využití v souvislosti se zastavěnou částí obce.*

*(2) Zemské vlády mohou stanovit vyhláškou,*

- 1. že obec vytvoří komise pro reorganizaci území na základě samostatných rozhodovacích pravomocí k provedení reorganizace území,*
- 2. jakým způsobem budou komise pro reorganizaci pozemků složeny a jaké pravomoci k tomu obdrží,*
- 3. že komise pro reorganizaci pozemků může přenést rozhodování o záležitostech nižšího významu podle § 51 na orgán, který připraví rozhodnutí komise,*
- 4. že k rozhodnutí o opravném prostředku v řízení o reorganizaci území budou vytvořeny vrchní komise pro reorganizaci pozemků a jak budou tyto komise složeny,*
- 5. že úřad pro slučování a rozdělování pozemků nebo jiný vhodný úřad je povinen na návrh obce (orgánu provádějícího reorganizaci pozemků) připravit příslušná rozhodnutí v řízení o reorganizaci území.*

*(3) Pro nařízení a provedení reorganizace území neexistuje žádný nárok.*

*(4) Obec může svoje pravomoci týkající se provedení reorganizace území převést na úřad pro slučování a rozdělování pozemků nebo jiný vhodný úřad v rámci území obce nebo části území obce. Podrobnosti převodu včetně práv na spoluúčast obce mohou být upraveny v dohodě mezi obcí a orgánem provádějícím reorganizaci pozemků. Přípravu rozhodnutí přijímaných v řízení o reorganizaci území, jakož i zeměměřičské a katastrálně technické úkoly k provedení reorganizace území může obec svěřit veřejně ustanoveným geodetům.*

*(5) Obec může na komisi pro reorganizaci pozemků pro jednotlivé případy nebo určitá území převést pravomoci k výkonu jí příslušejícího předkupního práva podle § 24 odstavec 1 věta 1 číslo 2; obec může převod pravomocí kdykoli odvolat. Právo obce vykonat po převodu předkupní právo k jiným účelům než k reorganizaci území zůstává nedotčeno. Věty 1 a 2 nezakládají žádné nároky třetích osob.*

### *§ 47 Rozhodnutí o zahájení reorganizace území*

*(1) Reorganizace území bude zahájena po připomínkovém řízení vlastníků rozhodnutím orgánu provádějícím reorganizaci území o zahájení reorganizace území. V rozhodnutí musí být označeno území, na němž má být provedena reorganizace území (§ 52). Pozemky v území, na němž má být provedena reorganizace území, musí být uvedeny jednotlivě.*

(2) Má-li být zahájena reorganizace území pro rozsah platnosti regulačního plánu, může být řízení o reorganizaci území rovněž zahájeno, pokud regulační plán ještě není vyhotoven. V takovém případě musí regulační plán vstoupit v platnost před rozhodnutím o vyhotovené reorganizaci území (§ 66 odstavec 1).

#### § 48 Účastníci

(1) V řízení o reorganizaci území jsou účastníky

1. vlastníci pozemků nacházejících se na území, na němž má být provedena reorganizace území,
2. majitelé práva zapsaného v katastru nemovitostí nebo práva zajištěného zápisem k pozemku nacházejícího se v území, na němž má být provedena reorganizace území, nebo k právu na pozemku váz noucího,
3. majitelé práva k pozemku nezapsaného v katastru nemovitostí nebo k právu váz noucímu na pozemku, nároku s právem na uspokojení z pozemku nebo osobního práva, které opravňuje k nabytí, držení nebo využití pozemku nebo omezuje povinného ve využití pozemku,
4. obec,
5. podle náležitostí ustanovení § 55 odstavec 5 žadatelé a
6. poskytovatelé zasíťování pozemků.

(2) Osoby uvedené v odstavci 1 číslo 3 se stávají účastníky v okamžiku, kdy bude doručeno přihlášení jejich práva obci provádějící reorganizaci pozemků. K přihlášení může dojít až do rozhodnutí o plánu reorganizace území (§ 66 odstavec 1).

(3) Pokud existují pochybnosti o přihlášeném právu, obec provádějící reorganizaci pozemků je povinna neprodleně poskytnout přihlášené osobě lhůtu k doložení jejího práva. Po marném uplynutí lhůty se přihlášená osoba až do doby doložení svého práva již nemůže účastnit.

(4) Věřitelé z hypotéky, pozemkového dluhu nebo pozemkového důchodového dluhu zapsaní v katastru nemovitostí, pro které je vystaven úpis, jakož i jakýkoliv jejich právní nástupce, jsou povinni na žádost obce provádějící reorganizaci pozemků učinit prohlášení o tom, zda někdo další k němu nabytí hypotéku, nebo právo anuitní platby z pozemkové renty; musí přitom uvést osobu nabyvatele. Ustanovení § 208 věta 2 až 4 platí přiměřeným způsobem.

#### § 49 Právní nástupnictví

Změní-li se osoba účastníka během řízení o reorganizaci území, nastupuje její právní nástupce do tohoto řízení ve stavu, v němž se nachází v okamžiku přechodu práva.

#### § 50 Oznámení rozhodnutí o reorganizaci území

(1) Rozhodnutí o reorganizaci území bude v obci oznámeno způsobem obvyklým v daném místě.

(2) Oznámení rozhodnutí o reorganizaci území musí obsahovat výzvu k přihlášení práv ve lhůtě jednoho měsíce, která nevyplyvají z katastru nemovitostí, avšak opravňují k účasti na řízení o reorganizaci území, u obce provádějící reorganizaci pozemků.

(3) Budou-li práva přihlášena až po uplynutí lhůty stanovené v odstavci 2 nebo doložena po uplynutí lhůty stanovené v § 48 odstavec 3, musí oprávněný vůči sobě ponechat v platnosti dosavadní jednání a stanovení, pokud to obec provádějící reorganizaci pozemků určí.

(4) Majitel práva uvedeného v odstavci 2 musí vůči sobě rovněž ponechat v platnosti účinky uplynutí lhůty, k němuž došlo před přihlášením, stejně jako účastník, vůči němuž nejprve začala běžet lhůta na základě oznámení správního rozhodnutí.

(5) Na právní účinky podle odstavců 3 a 4, jakož i podle § 51 musí být upozorněno v oznámení.

#### § 51 Zákaz provádět dispozice a změny

(1) Od oznámení rozhodnutí o reorganizaci území až do oznámení podle § 71 v území, na němž má být provedena reorganizace území, pouze s písemným povolením orgánu provádějícího reorganizaci pozemků

1. může být pozemek rozdělen, nebo přijata opatření o pozemku a právech k pozemku nebo uzavřeny dohody, jimiž se jiné osobě poskytuje právo k nabytí, využití nebo zastavení pozemku nebo části pozemku anebo jsou nově zřízena, změněna nebo zrušena stavební zatížení;

2. mohou být provedeny podstatné změny zemského povrchu, nebo podstatné změny pozemků ke zvýšení hodnoty;
3. mohou být provedeny stavby, k nimž není třeba povolení, souhlas nebo oznámení, nebo změny těchto staveb, které však mají za následek zvýšení hodnoty;
4. mohou být zřízeny nebo změněny stavby, k nimž je třeba povolení, souhlas nebo oznámení.

Povolení podle věty 1 je třeba v oficiálně stanoveném asanačním území pouze tehdy, pokud neexistuje povinnost obstarat povolení podle § 144.

(2) Záměry, které byly ze stavebně-právního hlediska schváleny před nabytím platnosti zákazu provádět dispozice, záměry, o nichž se obec dozvěděla podle ustanovení práva stavebního řádu a jejichž provedení mohlo být zahájeno před nabytím platnosti zákazu provádět dispozice, jakož i údržbové práce a pokračování v dosud prováděném využití před zákazem provádět změny zůstávají nedotčeny.

(3) Povolení může být zamítnuto pouze v případě, pokud existuje důvod předpokládat, že by záměr znemožnil, nebo podstatně ztížil provedení reorganizace území. Ustanovení § 22 odstavec 5 věta 2 až 5 se použije přiměřeným způsobem.

(4) Povolení může být uděleno s uloženou povinností a s výjimkou dispozic s pozemky a právy k pozemkům rovněž při stanovení podmínek a lhůt. Bude-li povolení uděleno s uloženou povinností, podmínkou nebo lhůtou, je dotčená smluvní strana oprávněna až do uplynutí jednoho měsíce po nenapadnutí rozhodnutí k odstoupení od smlouvy. Na právo k odstoupení od smlouvy se přiměřeným způsobem použijí ustanovení § 346 až § 349 a § 351 občanského zákoníku.

(5) Pokud komise provádějící reorganizaci pozemků na základě vyhlášky podle § 46 odstavec 2 číslo 3 převede rozhodnutí o záležitostech podle odstavce 1 na zde uvedený orgán, bude se tento orgán řídit pokyny komise; při podání opravných prostředků nastupuje komise provádějící reorganizaci pozemků na jeho místo. Komise provádějící reorganizaci pozemků může převod pravomocí kdykoli odvolat.

#### § 52 Území pro provedení reorganizace území

(1) Území, na němž má být provedena reorganizace území, je třeba ohraničit takovým způsobem, aby bylo možné účelně provést reorganizaci území. Území může zahrnovat teritoriálně oddělené plochy.

(2) Jednotlivé pozemky, které ztěžují provedení reorganizace území, mohou být zcela nebo zčásti vyňaty z reorganizace území.

(3) Nepodstatné změny území pro reorganizaci až do rozhodnutí o vyhotovení plánu reorganizace území (§ 66 odstavec 1) může obec provádějící reorganizaci území na základě předchozího připomínkového řízení vlastníků dotčených pozemků provést oznámení obvyklé v daném místě. Změna bude účinná svým oznámením vlastníků dotčených pozemků.

#### § 53 Mapa pozemků a seznam pozemků

(1) Obec provádějící reorganizaci pozemků vyhotoví mapu a seznam pozemků v území reorganizace (mapa pozemků a seznam pozemků). Mapa pozemků uvádí přinejmenším dosavadní polohu a tvar pozemků v území reorganizace, území a budovy, které se na nich nacházejí, a označuje vlastníky. V seznamu pozemků musí být pro každý pozemek přinejmenším uvedeny následující údaje:

1. vlastníci zapsaní v katastru nemovitostí,
2. označení podle pozemkových knih a katastru nemovitostí, velikost a způsob využití pozemků uvedený v katastru nemovitostí s uvedením ulice a čísla popisného, jakož i
3. věcná břemena a omezení zapsaná v katastru nemovitostí v oddílu II.

(2) Mapa pozemků a části seznamu pozemků uvedené v odstavci 1 věta 3 číslo 1 a 2 musí být v obci po dobu jednoho měsíce veřejně vystaveny. Místo a doba vystavení musí být oznámeny alespoň týden před vystavením způsobem v daném místě obvyklým.

(3) Pokud se reorganizace území týká pouze několika pozemků, místo oznámení způsobem v daném místě obvyklým stačí sdělení vlastníků a majitelům jiných práv, pokud jsou uvedeni v katastru nemovitostí nebo svoje právo přihlásili u obce provádějící reorganizaci pozemků.

(4) Do části uvedené v odstavci 1 věta 3 číslo 3 seznamu pozemků je povoleno nahlížení každému, kdo osvědčí oprávněný zájem.

#### § 54 Oznámení a záznam o reorganizaci území

(1) *Orgán provádějící reorganizaci pozemků sdělí pozemkovému úřadu a úřadu příslušnému vést katastr nemovitostí zahájení (§ 47) řízení o reorganizaci území a pozdější změny území pro reorganizaci území (§ 52). Pozemkový úřad je povinen zapsat do pozemkových knih k pozemkům v rámci území k reorganizaci, že bylo zahájeno řízení o reorganizaci území (záznam o reorganizaci území).*

(2) *Pozemkový úřad a úřad příslušný vést katastr nemovitostí jsou povinny oznámit orgánu provádějícímu reorganizaci pozemků všechny zápisy, které jsou nebo budou provedeny od okamžiku zahájení řízení o reorganizaci území do pozemkových knih dotčených pozemků a do katastru nemovitostí. Ustanovení § 22 odstavec 6 se použije přiměřeným způsobem.*

(3) *Je-li v katastru nemovitostí zapsáno nařízení o nucené dražbě nebo nucené správě, orgán provádějící reorganizaci pozemků oznámí exekučnímu soudu rozhodnutí o reorganizaci území, pokud se toto rozhodnutí týká pozemku, který je předmětem exekučního řízení.*

*§ 55 Pozemky nacházející se v území, na němž má být provedena reorganizace území, a podstata určená k rozdělení*

(1) *Pozemky nacházející se v území, na němž má být provedena reorganizace území, budou podle své výměry spojeny do jedné podstaty (celková podstata reorganizace území).*

(2) *Z celkové podstaty reorganizace území je třeba předem vyloučit plochy a přidělit je obci nebo jinému poskytovateli technické infrastruktury a veřejné zeleně, které jsou stanoveny podle regulačního plánu nebo jsou z důvodů řádného urbanistického rozvoje potřebné k uskutečnění využití přípustného podle § 34 jako*

*1. místní dopravní plochy pro ulice, cesty včetně chodníků a pěších komunikací v obytném území a pro parkoviště, jakož i sběrné komunikace,*

*2. plochy pro parkoviště, zelené plochy včetně dětských hřišť a zařízení na ochranu proti škodlivým vlivům na životní prostředí ve smyslu ustanovení spolkového zákona na ochranu proti imisím, pokud již nejsou součástí dopravních zařízení uvedených v čísle 1, jakož i pro odkalovací a rezervní nádrže na dešťovou vodu, mají-li plochy převážně sloužit potřebám obyvatel v území pro reorganizaci.*

*K plochám, které budou předem vyřazeny, patří rovněž plochy ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3 pro zařízení uvedená ve větě 1. Zelené plochy podle věty 1 číslo 2 mohou rovněž zahrnovat plochy určené k zastavění ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3.*

(3) *Přidělením pozemků je obec nebo jiný poskytovatel zasíťování odškodněn za plochy jimi vložených do celkové podstaty reorganizace území podle odstavce 2.*

(4) *Zbývající podstata je určena k rozdělení.*

(5) *Ostatní plochy, pro které je podle regulačního plánu stanoveno využití pro veřejné účely, mohou být vyřazeny včetně ploch ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3 a přiděleny žadateli nebo poskytovateli zasíťování, pokud tento subjekt vloží do podstaty k rozdělení vhodnou náhradní půdu, která může ležet i mimo oblast reorganizace území. Obec provádějící reorganizaci pozemků využije této pravomoci, pokud to bude vhodné k okamžitému provedení regulačního plánu.*

*§ 56 Měřítko rozdělení*

(1) *Pro výpočet podílů náležejících vlastníkům pozemků účastnících se na podstatě určené k rozdělení (podílový nárok) je třeba vycházet buď z poměru plochy, nebo z poměru hodnoty, v němž vůči sobě existovaly dřívější pozemky před reorganizací území. Měřítko rozdělení jednotně určí obec provádějící reorganizaci pozemků na základě řádného uvážení při spravedlivém posouzení zájmů účastníků podle zásady přiměřenosti.*

(2) *Pokud všichni účastníci souhlasí, podstata určená k rozdělení může být rozdělena rovněž podle jiných pravidel.*

*§ 57 Rozdělení podle hodnoty*

*Pokud orgán provádějící reorganizaci pozemků vychází z poměru hodnot, podstata určená k rozdělení bude rozdělena v poměru, v němž se vlastníci, které je třeba vzít v úvahu, účastní reorganizace území. Každému vlastníkovi bude přidělen jeden pozemek přinejmenším s tržní hodnotou, kterou měl jeho dřívější pozemek rovněž při zohlednění povinnosti poskytnout plochy ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3 v okamžiku rozhodnutí o reorganizaci území. U přidělovaných pozemků je třeba zjistit tržní hodnotu v okamžiku rozhodnutí o reorganizaci území. Přitom je třeba vzít v úvahu změny hodnoty, k nimž dojde na základě reorganizace území; budou-li pozemky přiděleny v souvislosti s plochami podle § 55 odstavec 2 s povinností uhradit příspěvek za zasíťování, změny hodnoty se do té míry neberou v úvahu. Rozdíly mezi takto stanovenými tržními hodnotami budou vyrovnány v penězích.*

## § 58 Rozdělení podle plochy

(1) Pokud obec provádějící reorganizaci pozemků vychází z poměru plochy, je povinna od navržených pozemků při započtení příspěvku za plochu podle § 55 odstavec 2 odečíst příspěvek za plochu v takovém rozsahu, aby byly vyrovnány výhody vzniklé reorganizací území; přitom v případech podle § 57 věta 4 druhá polovina věty 2 zůstávají výhody v tomto rozsahu nezohledněny. Příspěvek na plochu v území, které je zasíťováno poprvé, může činit pouze 30 procent, v jiném území pouze 10 procent navržené plochy. Obec provádějící reorganizaci pozemků může místo příspěvku za plochu vybírat zcela, nebo zčásti příslušnou peněžitou částku. Je-li čistý výnos z reorganizace území vyšší než příspěvek za plochu podle věty 1, je třeba výhody vyrovnat v penězích.

(2) Pokud nový pozemek nemůže být přidělen ve stejném nebo rovnocenném stavu, je třeba takto odůvodněné rozdíly hodnot v ploše nebo v penězích vyrovnat.

(3) Pro stanovení peněžitých příspěvků a kompenzačních plnění jsou rozhodující poměry hodnot v okamžiku rozhodnutí o reorganizaci území.

## § 59 Přidělení a odstupné

(1) Z podstaty určené k rozdělení budou vlastníkům v souladu s účelem reorganizace území podle možností přiděleny pozemky včetně plochy ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3 ve stejné nebo obdobné poloze jako vložené pozemky a v souladu s podíly vypočtenými podle § 57 a § 58.

(2) Pokud s ohledem na veřejnoprávní předpisy není možné skutečně přidělit podíly vypočtené podle § 57 a § 58, bude provedeno vyrovnání v penězích. Na peněžité vyrovnání se příslušným způsobem použijí předpisy o odškodnění v druhém oddílu páté části, pokud přidělení nedosáhne vstupní hodnoty, nebo více než nepatrně nedosáhne podílového nároku. Peněžité vyrovnání se stanoví podle tržní hodnoty v okamžiku vyhotovení plánu reorganizace území, pokud přidělení více než nepatrně překročí podílový nárok, a tím umožní využití přípustné podle stavebního práva.

(3) Pokud vlastník, který v území, na němž má být provedeno řízení o reorganizaci území, musí opustit jím využívané bytové nebo nebytové prostory a v reorganizaci území neobdrží pozemek pro něj stanovený jako odstupné v řízení o reorganizaci území některého z jeho práv uvedených v odstavci 4 číslo 2 a 3, má mu být vyhověno, pokud to v řízení o reorganizaci území je možné.

(4) Se souhlasem dotčených vlastníků může být stanoveno odstupné

1. v penězích nebo

2. v pozemkovém vlastnictví mimo území reorganizace území nebo

3. vznikem spoluvlastnictví k pozemku, poskytnutí pozemkových práv, práv podle zákona o vlastnictví bytů nebo jiných věcných práv uvnitř a mimo území reorganizace území.

(5) Bude-li reorganizace území provedena v rozsahu platnosti regulačního plánu, vlastníci mohou obdržet odstupné v penězích nebo v pozemcích nacházejících se mimo území reorganizace území, pokud v území nemohou obdržet žádné pozemky vhodné k zastavění, nebo pokud to je jinak třeba k dosažení cílů a účelů regulačního plánu; kdo odmítne odstupné v pozemcích mimo území, může obdržet odstupné v penězích. Předpisy o odškodnění v druhém oddílu páté části se použijí přiměřeným způsobem.

(6) Pokud vlastník odmítne odstupné s právy uvedenými v odstavci 4 číslo 2 a 3, ačkoliv se tímto odstupným pro větší počet účastníků lze vyhnout odstupnému v penězích a odstupné v této právní formě odpovídá regulačnímu plánu, bude vlastník odškodněn v penězích. Předpisy o odškodnění v druhém oddílu páté části se použijí přiměřeným způsobem.

(7) Obec provádějící reorganizaci pozemků, resp. komise provádějící reorganizaci pozemků na žádost obce v případě přidělení pozemků může uložit za předpokladů podle ustanovení § 176 nařízení k zastavění, za předpokladů podle ustanovení § 177 nařízení k modernizaci nebo rekonstrukci a za předpokladů podle ustanovení § 178 nařízení k osázení.

(8) Bude-li reorganizace území provedena v rozsahu platnosti regulačního plánu, musí být v plánu reorganizace území označeny budovy nebo jiné stavební objekty, které jsou v rozporu se regulačním plánem a uskutečněním reorganizace území uvedené v plánu reorganizace území (§ 66 odstavec 2). Vlastníci a ostatní osoby oprávněné k využití jsou povinni strpět odstranění budov a jiných stavebních objektů uvedených v plánu reorganizace území, jestliže obec bude provádět odstranění k uskutečnění plánu reorganizace území.

(9) Oprávnění obce uložit nařízení k zastavění, nařízení k modernizaci nebo rekonstrukci, nařízení k osázení nebo nařízení k odstranění stavby či nařízení ke zpevnění povrchu podle ustanovení § 176 až § 179 zůstává nedotčeno.

#### § 60 Odstupné a kompenzace za stavby, vzrostlou zeleň a jiná zařízení

Za stavební objekty, vzrostlou zeleň a jiná zařízení na pozemcích bude poskytnuto pouze peněžité vyrovnání. Toto vyrovnání je potřeba stanovit, pokud pozemek díky těmto zařízením má vyšší tržní hodnotu, než činí jeho samotná hodnota půdy. Ustanovení o odškodnění v druhém oddílu páté části se použijí přiměřeným způsobem.

#### § 61 Zrušení, změna a založení práv

Pozemková práva, jakož i jiná práva k pozemku nacházejícímu se v území, na němž má být provedena reorganizace území, nebo k právu váznoucímu na pozemku, dále nároky s právem na uspokojení z pozemku nebo osobní práva, která opravňují k nabytí, držení nebo využití pozemku nacházejícího se v území, na němž má být provedena reorganizace území, nebo které omezují povinného ve využití pozemku, mohou být plánem reorganizace území zrušena, změněna nebo nově založena. V souladu s cíli regulačního plánu nebo k uskutečnění využití přípustného podle § 34 mohou být k účelnému a hospodárnému používání pozemků stanoveny plochy pro přístupové cesty, společné dvory, dětská hřiště, zařízení pro volný čas, parkovací místa, garáže, plochy ke kompenzaci ve smyslu ustanovení § 1a odstavec 3 nebo jiná společná zařízení a jejich právní vztahy. Veřejnoprávní povinnosti stanovené v zemském právu týkající se konání, strpění nebo zanechání (stavební zatížení) mohou být po dohodě se stavebním úřadem zrušeny, změněny, nebo nově založeny.

(2) Pokud zrušením, změnou nebo založením práv nebo stavebních zatížení vzniknou majetkové újmy nebo majetkové výhody, bude provedeno vyrovnání v penězích. V případě, že vznikne majetková újma, použijí se ustanovení o odškodnění v druhém oddílu páté části a o vyrovnání tvrdosti podle § 181 přiměřeným způsobem.

(3) Odstavce 1 a 2 platí rovněž pro pozemky vložené podle § 55 odstavec 5 do podstaty určené k rozdělení.

#### § 62 Společné vlastnictví; zvláštní právní vztahy

(1) Bude-li to ve prospěch účelu reorganizace území a vlastníci budou souhlasit, může být rozděleno společné vlastnictví k pozemkům.

(2) Bude-li vlastníkovi za několik starých pozemků podléhajících různým právním vztahům nebo oprávnění přidělen jeden nový pozemek, budou podle různých právních vztahů stanoveny části celkového odškodnění, které nastoupí na místo jednotlivých pozemků nebo oprávnění. V takových případech za jakýkoli vložený pozemek, nebo jakékoli oprávnění může být místo poměrné části přidělen zvláštní pozemek.

(3) Bude-li rozděleno společné vlastnictví (odstavec 1), nebo jednomu vlastníkovi za jeho pozemek bude přiděleno několik nových pozemků, může obec provádějící reorganizaci pozemků pozemková zástavní práva a věcná břemena, jimiž jsou vložené pozemky zatíženy, rozdělit podle hodnot zjištěných na přidělované pozemky v řízení o reorganizaci území.

#### § 63 Přejedání právních vztahů k odstupnému

(1) Co se týče práv ke starým pozemkům a právním vztahům týkajícím se těchto pozemků, které nebyly zrušeny, nastupují přidělované pozemky na místo starých pozemků. Místně vázaná veřejná břemena váznoucí na starých pozemcích přecházejí na nové pozemky uvedené v jejich místním stavu.

(2) Pokud vlastník, jemuž se přiděluje nový pozemek, za starý pozemek ke kompenzaci rozdílů hodnot obdrží peněžité vyrovnání, nebo podle § 59, § 60 nebo § 61 peněžité odstupné, věcně oprávněné osoby, jejichž práva jsou reorganizací území poškozena, jsou v tomto rozsahu vyplaceni z peněžitého nároku vlastníka.

#### § 64 Peněžitá plnění

(1) Obec je věřitelem a dlužníkem pro peněžitá plnění stanovená v plánu reorganizace území.

(2) Peněžitá plnění jsou splatná oznámením podle § 71. Splatnost kompenzačních plnění za vyšší hodnoty (§57 až § 61) může být odložena nejvýše o dobu deseti let; přitom může být stanoveno, že úhrada těchto kompenzačních plnění bude provedena zcela nebo zčásti v opakujících se plněních. V případech podle věty 2 kompenzační plnění od okamžiku splatnosti a při napadení plánu reorganizace území pouze kvůli výši peněžitého plnění bude ročně úročeno ve výši napadené částky od nabytí splatnosti plánu reorganizace území co do důvodu ve výši 2 procenta nad základní úrokovou sazbu podle § 247 občanského zákoníku.

(3) Povinnosti vlastníka nebo osoby oprávněné z dědičného práva k peněžitém plnění podle § 57 až § 61 se považují za příspěvek a jako veřejné břemeno váznou na pozemku nebo na dědičném právu stavby.

(4) Jestliže k zajištění úvěru, který slouží

1. k pořízení nových staveb, rekonstrukci zničených budov nebo výstavbě či rozšíření existujících staveb nebo
2. k provedení nezbytných mimořádných oprav budov

na zatíženém pozemku, bude zřízeno pozemkové zástavní právo, může být na žádost pro toto právo povoleno přednostní právo na uspokojení před veřejným břemenem podle odstavce 3 nebo jeho částí v případě výkonu rozhodnutí na pozemek, pokud tím nebude ohroženo zajištění veřejného břemene a úrokové a odpisové sazby pro pozemkové zástavní právo budou odpovídat obvyklým ročním částkám za umořovací hypotéky prvního pořadí. Povolení může být podmíněno splněním podmínek.

(5) Jsou-li náklady a peněžité plnění na reorganizaci pozemků způsobena žadatelem nebo poskytovatelem zasíťování, uhradí je tento subjekt obci.

(6) Veřejná břemena (odstavec 3) musí být zapsána do katastru nemovitostí

§ 65 Složení peněžitých plnění a postup při rozdělování

Pro složení peněžitých plnění a pro postup při rozdělování platí ustanovení § 118 a § 119 přiměřeným způsobem.

§ 66 Vyhotovení a obsah plánu reorganizace území

(1) Plán reorganizace území vyhotoví orgán provádějící reorganizaci pozemků po projednání s vlastníky vydáním usnesení. Plán reorganizace území může být vyhotoven rovněž pro části území reorganizace území (dílní plán reorganizace území).

(2) Z plánu reorganizace území musí vyplývat zamýšlený nový stav a právní změny týkající se pozemků nacházejících se v území, na němž má být provedena reorganizace území. Plán reorganizace území musí být co do formy a obsahu vhodný k zápisu do katastru nemovitostí.

(3) Plán reorganizace území se skládá z mapy reorganizace území a ze seznamu pozemků reorganizace území.

§ 67 Mapa reorganizace území

Mapa reorganizace území představuje budoucí stav území reorganizace území. Do mapy budou zejména zapsány nové hranice a označení pozemků, jakož i plochy ve smyslu ustanovení § 55 odstavec 2.

§ 68 Seznam pozemků reorganizace území

(1) V seznamu reorganizace území jsou uvedeny

1. pozemky včetně pozemků přidělených mimo území reorganizace území podle polohy, velikosti a způsobu využití ve vzájemném srovnání starého a nového stavu s uvedením jejich vlastníků;
2. práva k pozemku nebo práva váznoucí na pozemku, dále nároky s právem na uspokojení z pozemku nebo osobní práva, která opravňují k nabytí, držení nebo využití pozemku, nebo která omezují povinného ve využití pozemku, pokud jsou zrušena, změněna nebo nově založena;
3. břemena na pozemcích podle pořadí a částky;
4. peněžité plnění, jejich splatnost a způsob úhrady, jakož i hodnota plochy podle § 55 odstavec 2 v případě přidělení, u něhož existuje povinnost uhradit příspěvek za zasíťování;
5. osoby, v jejichž prospěch nebo tíži jsou stanovena peněžité plnění;
6. zabírané a přemísťované plochy ve smyslu ustanovení § 55 odstavec 2 a vodní toky;
7. nařízení podle § 59 odstavec 7, jakož i
8. stavební zatížení podle § 61 odstavec 1 věta 3.

(2) Seznam pozemků reorganizace území může být vyhotoven pro každý pozemek zvlášť.

§ 69 Oznámení plánu reorganizace území, nahlížení



(1) *Orgán provádějící reorganizaci pozemků je povinen oznámit usnesení o vyhotoveném plánu reorganizace území (§ 66 odstavec 1) obvyklým způsobem. V oznámení musí být upozornění na to, že do plánu reorganizace území lze nahlédnout na stanoveném místě podle odstavce 2 a že jeho výňatky budou doručeny podle § 70 odstavec 1 věta 1.*

(2) *Do plánu reorganizace území může nahlížet každý, kdo osvědčí oprávněný zájem.*

#### *§ 70 Doručení plánu reorganizace území*

(1) *Účastníkům musí být doručen výpis z plánu reorganizace území, který se týká jejich práv. Přitom je třeba upozornit na to, že do plánu reorganizace území lze nahlédnout na stanoveném místě podle § 69 odstavec 2.*

(2) *Bude-li to orgán provádějící reorganizaci pozemků považovat za potřebné provést změny plánu reorganizace území, může být oznámení a doručení změněného plánu reorganizace území omezeno na osoby dotčené touto změnou.*

(3) *Je-li v katastru nemovitostí zapsáno nařízení nucené dražby nebo nucené správy, obec provádějící reorganizaci pozemků bude informovat soud provádějící výkon rozhodnutí o seznamu pozemků reorganizace území, pokud se tento seznam bude týkat pozemku, který je předmětem řízení o výkonu rozhodnutí, a k němu existujících práv.*

#### *§ 71 Nabytí platnosti plánu reorganizace území*

(1) *Orgán provádějící reorganizaci pozemků je povinen obvyklým způsobem oznámit, ve kterém okamžiku není možné napadnout plán reorganizace území. Stejně důsledky jako nemožnost napadnout reorganizaci pozemků nastávají, pokud plán reorganizace území lze napadnout pouze kvůli výši peněžitého odškodnění.*

(2) *Do doby, než plán reorganizace území nebude možné napadnout, orgán provádějící reorganizaci pozemků může oznámením uvést v platnost územní a věcné části plánu reorganizace území, pokud rozhodnutí o podaných opravných prostředcích nemůže tyto části plánu reorganizace území ovlivnit. Osoby, které podaly opravné prostředky, musí být informovány o uvedení rozhodnutí v platnost.*

#### *§ 72 Účinky oznámení*

(1) *Oznámením podle § 71 se dosavadní právní stav nahrazuje novým právním stavem, který je stanoven v plánu reorganizace území. Oznámení zahrnuje přijetí vlastnictví přidělených pozemků novými vlastníky.*

(2) *Obec je povinna uskutečnit plán reorganizace území, jakmile je oznámeno, že podle § 71 není možné napadnout plán reorganizace území. Obec je povinna zajistit účastníkům nová vlastnická a užívací práva, v případě potřeby pomocí donucovacích prostředků státní správy.*

#### *§ 73 Změny plánu reorganizace území*

*Obec provádějící reorganizaci pozemků může změnit plán reorganizace území rovněž poté, co plán není možné napadnout, jestliže*

- 1. je změněn regulační plán,*
- 2. pravomocné rozhodnutí soudu vyvolá potřebu změny nebo*
- 3. účastníci se změnou souhlasí.*

#### *§ 74 Oprava v katastru nemovitostí*

(1) *Orgán provádějící reorganizaci pozemků zašle pozemkovému úřadu a úřadu příslušnému k vedení katastru nemovitostí ověřenou kopii oznámení podle § 71, jakož i ověřené vyhotovení plánu reorganizace území a požádá je, aby zapsaly právní změny do pozemkových knih a do katastru nemovitostí a aby provedly výmaz záznamu o reorganizaci území v pozemkových knihách. To platí rovněž pro pozemky přidělené mimo území reorganizace území.*

(2) *Až do opravy katastru nemovitostí slouží mapa reorganizace území a seznam reorganizace území jako úřední seznam pozemků ve smyslu ustanovení § 2 odstavec 2 řádu pro pozemkové knihy, jestliže úřad příslušný k vedení katastru nemovitostí na těchto listinách potvrdil, že co do formy a obsahu jsou vhodné k zápisu do katastru nemovitostí. Toto potvrzení není třeba, jestliže úřad pro slučování pozemků vyhotovil mapu reorganizace území a seznam reorganizace území (§ 46 odstavec 2 číslo 5 a odstavec 4).*

#### *§ 75 Nahlížení do plánu reorganizace území*

*Až do opravy pozemkových knih je nahlížení do plánu reorganizace území povoleno každému, kdo osvědčí oprávněný zájem.*

#### *§ 76 Přednostní vyřízení rozhodnutí*

*Se souhlasem dotčených vlastníků práva mohou být upraveny vlastnické a držební vztahy pro jednotlivé pozemky, jakož i ostatní práva podle den § 55 až § 62, dříve než je vyhotoven plán reorganizace území. Ustanovení § 70 až § 75 platí přiměřeným způsobem.*

#### *§ 77 Předčasné uvedení do vlastnictví*

*(1) Po provedení reorganizace území v rozsahu platnosti regulačního plánu může obec provádějící reorganizaci pozemků po nabytí platnosti regulačního plánu, bude-li to třeba ve prospěch celku,*

*1. před vyhotovením plánu reorganizace území uvést obec nebo ostatní žadatele nebo poskytovatele zasíťování do vlastnictví pozemků, které jsou stanoveny v regulačním plánu jako plochy ve smyslu ustanovení § 9 odstavec 1 číslo 21 nebo § 55 odstavec 2 a 5;*

*2. po vyhotovení plánu reorganizace území a převodu hranic nových pozemků do území uvést do vlastnictví rovněž ostatní účastníky řízení reorganizace území podle plánu reorganizace území pro stanovené pozemky nebo užívací práva.*

*(2) Prospěch celku může vyžadovat předčasné uvedení do vlastnictví zejména*

*1. v případech odstavce 1 číslo 1 ve prospěch obce nebo jiného žadatele nebo poskytovatele zasíťování, budou-li provedena opatření k uskutečnění regulačního plánu a budou třeba plochy pro plánované stavby a zařízení k zasíťování nebo zásobování území,*

*2. v případech odstavce 1 číslo 2 ve prospěch ostatních účastníků reorganizace území, pokud existují naléhavé urbanistické důvody pro získání vlastnictví a pokud tyto důvody významně převažují nad zájmy dotčené osoby k dalšímu výkonu vlastnictví.*

*(3) Ustanovení § 116 a § 122 platí přiměřeným způsobem.*

#### *§ 78 Náklady řízení a věcné náklady*

*Obec zaplatí náklady řízení a věcné náklady, které nebudou uhrazeny z příspěvků podle ustanovení § 64 odstavec 3.*

#### *§ 79 Osvobození od odvodů a výdajů*

*(1) Úkony a jednání, které slouží k provedení nebo vyhnutí se reorganizace území včetně opravy veřejných knih, jsou osvobozeny od poplatků a podobných nedaňových odvodů a výdajů; to neplatí pro náklady právního sporu. Úprava podle zemských právních předpisů zůstává nedotčena.*

*(2) Příslušný úřad přiznává osvobození od poplatků a přitom je nebude zkoumat, jestliže orgán provádějící reorganizaci pozemků prohlásí, že úkon nebo jednání slouží k provedení nebo vyhnutí se reorganizací území.*

#### *Druhý oddíl (Zjednodušená reorganizace území)*

##### *§ 80 Účel, oblast použití, příslušnosti*

*(1) Obec může provést reorganizaci pozemků ve smyslu ustanovení § 45 jako zjednodušenou reorganizaci pozemků, pokud existují předpoklady uvedené v § 46 odstavec 1 a pokud provedením reorganizace území*

*1. budou pouze mezi sebou vyměněny pozemky nebo jejich části, které spolu bezprostředně hraničí nebo se nacházejí v těsném sousedství nebo*

*2. budou pouze jednostranně přiděleny pozemky, zejména roztržštěné pozemky nebo části pozemků.*

*Pozemky nebo jejich části, které budou vyměněny nebo jednostranně přiděleny, nesmí být samostatně zastavitelné. Jednostranné přidělení musí být ve veřejném zájmu.*

*(2) Na zjednodušenou reorganizaci pozemků se použijí ustanovení prvního oddílu pouze tehdy, pokud to ukládají ustanovení tohoto oddílu. Ke zjednodušené reorganizaci území není třeba nařízení obce.*

*(3) Zjednodušená reorganizace území se provede tak, že každému vlastníkovi bude podle poměru hodnoty jeho dřívějšího pozemku k hodnotě zbývajících pozemků přidělen pokud možno pozemek ve stejném nebo podobném stavu. Snížení hodnoty*

způsobené majiteli pozemku zjednodušenou reorganizací pozemků může být pouze nevýznamné. Se souhlasem vlastníků může být přijata úprava, která se liší od úpravy uvedené ve větě 1 a 2.

(4) Věcná břemena a stavební zatížení podle ustanovení § 61 odstavec 1 věta 3 dotčené v rámci řízení zjednodušené reorganizace území mohou být nově upraveny a k tomuto účelu nově založeny a zrušeny. Dotčená pozemková zástavní práva mohou být nově upravena, jestliže účastníci souhlasí se zamýšleným novým právním stavem.

(5) Zemské vlády mohou stanovit vyhláškou, že komise provádějící reorganizaci pozemků vytvořená podle ustanovení § 46 odstavec 2 číslo 1 a 2 může samostatně rovněž provést zjednodušenou reorganizaci pozemků. Ustanovení § 46 odstavec 4 k převodu reorganizace území na úřad provádějící slučování pozemků nebo jiný příslušný úřad se použijí pro zjednodušenou reorganizaci pozemků přiměřeným způsobem.

#### § 81 Peněžita plnění

(1) Výhody, které budou způsobeny zjednodušenou reorganizací pozemků, musí vlastníci vyrovnat v penězích. Ustanovení upravující odškodnění v druhém oddíl páté části se použijí přiměřeným způsobem.

(2) Věřitelem a dlužníkem peněžitých plnění je obec. Účastníci mohou se souhlasem obce přijmout jiné dohody. Peněžita plnění jsou splatná oznámením podle § 83 odstavec 1. Ustanovení § 64 odstavec 3, 4 a 6 upravující příspěvky a veřejná břemena se použijí přiměřeným způsobem, je-li obec věřitelem peněžitých plnění.

(3) Věcně oprávněné osoby, jejichž práva jsou dotčena zjednodušenou reorganizací území, se v tomto smyslu odkazují na peněžitý nárok vlastníka. Co se týče složení peněžitých plnění a postupu při rozdělování, platí ustanovení § 118 a § 119 přiměřeným způsobem.

#### § 82 Usnesení o zjednodušené reorganizaci území

(1) Po projednání s vlastníkem stanoví obec usnesením nové hranice a peněžité plnění a upraví v něm, bude-li to třeba, reorganizaci území a k tomuto účelu rovněž nově založí a zruší věcná břemena, pozemková zástavní práva a stavební zatížení. Účastníkům, jejichž práva jsou bez souhlasu dotčena usnesením, musí být dána příležitost k vyjádření. Co se týče formy a obsahu, musí být usnesení vhodné pro zápis do katastru nemovitostí.

(2) Všem účastníkům musí být doručen výpis z usnesení, který se týká jejich práv. Přitom je třeba upozornit na to, že do usnesení lze nahlédnout u úřadu, který je v něm uveden.

#### § 83 Oznámení a právní účinky zjednodušené reorganizace území

(1) Obec je povinna oznámit obvyklým způsobem, v jakém okamžiku již nelze napadnout rozhodnutí o zjednodušené reorganizaci území. Ustanovení § 71 odstavec 2 o předčasném nabytí platnosti se použije přiměřeným způsobem.

(2) Oznámením se dosavadní právní stav nahrazuje novým právním stavem stanoveným v rozhodnutí o zjednodušené reorganizaci území. Oznámení zahrnuje uvedení nových vlastníků do vlastnictví přidělených pozemků nebo částí pozemků. Ustanovení § 72 odstavec 2 o výkonu rozhodnutí se použije přiměřeným způsobem.

(3) Vlastnictví vyměněných nebo jednostranně přidělených částí pozemků a pozemků přechází bez břemen na nové vlastníky; osvědčení o neexistenci škodlivých dopadů nejsou potřeba. Budou-li k pozemku přiděleny části pozemků nebo pozemky, stávají se součástí tohoto pozemku. Věcná práva k tomuto pozemku se vztahují na přidělené části pozemků a pozemky. Věta 1, druhá polovina věty 1 a věta 3 platí pouze tehdy, jestliže z úpravy podle § 80 odstavec 4 nevyplývá něco jiného.

#### § 84 Oprava v katastru nemovitostí

(1) Obec zašle pozemkovému úřadu a úřadu příslušnému vést katastru nemovitostí ověřenou kopii rozhodnutí o zjednodušené reorganizaci území, sdělí okamžik oznámení podle § 83 odstavec 1 a požádá je, aby provedly zápis právních změn do pozemkových knih a do katastru nemovitostí. Ustanovení § 74 odstavec 2 platí přiměřeným způsobem.

(2) Pro náklady na zjednodušenou reorganizaci území platí ustanovení § 78 a § 79 přiměřeným způsobem.

## 8 Zdroje

BLANC, Francisco. Spain: Non-financial compensation instruments and the Valencia model. In: JANSSEN-JANSEN, Leonie; SPAANS, Marjolein; VAN DER VEEN, Menno (ed.). *New instruments in spatial planning: an international perspective on non-financial compensation*. IOS Press, 2008: 95-120.

DAVY, Benjamin: Mandatory Happiness? Land Readjustment and Property in Germany In: HONG, Yu-hung; NEEDHAM, Barrie (ed.). *Analyzing land readjustment: Economics, law, and collective action*. Lincoln Inst of Land Policy, 2007.

DOLEŽELOVÁ, Lucie, VEJCHODSKÁ Eliška: Mnichovský model nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území, *Urbanismus a územní rozvoj*, 2018, 21/3: 22-26.

DRIXLER, E., FRIESECKE, F., KÖTTER, T., WEITKAMP, A., & WEIß, D. Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle–Strategien für bezahlbaren Wohnraum?. *Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten*, DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V., 2014.

ENGEL, Rüdiger: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach: Ein neuer Stadtteil für Freiburg, prezentace v rámci Veranstaltung der Umweltakademie München zu Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen am 27. März 2019.

HENGSTERMANN, Andreas: Building obligations in Switzerland. In: GERBER, Jean-David; HARTMANN, Thomas; HENGSTERMANN, Andreas (ed.). *Instruments of land policy: Dealing with scarcity of land*. Routledge, 2018.

HARTMANN, Thomas; SPIT, Tejo. Dilemmas of involvement in land management–Comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach. *Land Use Policy*, 2015, 42: 729-737.

HELBRECHT, Ilse; WEBER-NEUWTH, Francesca. Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage. *sublurban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 2017, 5.1/2: 61-86.

HOME, Robert: Land readjustment as a method of development land assembly: A comparative overview. *The Town planning review*, 2007, 78/4:459-483.

HONG, Yu-Hung, NEEDHAM, Barrie (eds.): *Analyzing Land Readjustment. Economics, Law, and Collective Action*. Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

HRŮZA, Jiří. *Svět měst*. Praha: Academia, 2014.

LHM - LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017, Mnichov, 2017a. Dostupné z: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html>, přístup: 13.5.2019.

LHM - LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017–2021, Mnichov, 2017b. Dostupné z: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html>, přístup: 14.5.2019.

MUÑOZ GIELEN, Demetrio: Proposal of Land Readjustment for the Netherlands: An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities*, 2016, 53: 78-86.

NEEDHAM, Barrie, BUITELAAR Edwin, HARTMANN, Thomas: *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land*, 2nd edition, Routledge, 2019.

REIß-SCHMIDT, Stephan: Bodenrecht auf dem Prüfstand, FUB - Flächenmanagement und Bodenordnung, 1/2019, pp. 1-9.

ŘEZÁČ, Vít. Hamburg Altona: Plánování velkých rozvojových projektů v Německu, *Urbanismus a územní rozvoj*, 20, vol. 1/2017, pp. 31–35.

VEJCHODSKÁ, Eliška, FELCMAN, Jindřich, ŠINDLEROVÁ, Veronika: Ekonomické nástroje v české územně plánovací praxi. Potenciál a bariéry jejich využití, *Urbanismus a územní rozvoj*, 6/2019, pp 11-17..

VIALON, Francois-Xavier: Added value capturing in Switzerland. How much is enough? In: GERBER, Jean-David; HARTMANN, Thomas; HENGSTERMANN, Andreas (ed.). *Instruments of land policy: Dealing with scarcity of land*. Routledge, 2018.

#### **Další zdroje ke švýcarskému modelu:**

Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG/VS, SGS/VS 701.1ú. účinný od 21. 5. 2017.

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), účinný od 1. 1. 2019.

Baugesetz (BauG/AI), Kanton Appenzell Innerrhoden, účinný od 1. 5. 2017.

Baugesetz (BauG/BE), Kanton Bern, účinný od 1. 4. 2017.

Baugesetz (BauG/OW, GDB 710.1), Kanton Obwalden, účinný od 1. 5. 2019.

Bau- und Planungsgesetz (BPG/BS), kanton Basel-Stadt, účinný od 9. 6. 2016.

Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG/NW), Kanton Nidwalden, účinný od 1. 8. 2017.

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP, LRV 2016-403, SGS), Kanton Basel-Landschaft, účinný od 27. 9. 2018.

Gesetz über die Abgeltung raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG/SO, BGS 711.18), Kanton Solothurn, účinný od 1. 7. 2018.

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG), Kanton Aargau, účinný od 1. 5. 2019.

Gesetz über Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG/AR), Kanton Appenzell Ausserrhoden, účinný od 1. 1. 2018.

Lagge sullo sviluppo territoriale (LST), účinný od 10. 2. 2015.

Loi d'application de la fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), Kanton Genf, účinný d 1. 5. 2014.

Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), účinný od 1. 1. 2016.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, RB/SH 700.200), Kanton Schaffhausen, účinný od 1. 1. 2019.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, ZH), Kanton Zürich, návrh novely z 7. 2. 2018.

Planungs- und Baugesetz (PBG/LU), Kanton Luzern, účinný od 1. 1. 2018.

Planungs- und Baugesetz (PBG/SG), Kanton St. Gallen, účinný od 27. 4. 2016.

Planungs- und Baugesetz (PBG/SZ, SRSZ 400.100), Kanton Schwyz, účinný od 1. 2. 2019.

Planungs- und Baugesetz (PBG/TG, RB 700), Kanton Thurgau, účinný od 1. 1. 2013.

Planungs- und Baugesetz (PBG/UR), Kanton Uri, účinný od 1. 6. 2017.

Planungs- und Baugesetz (PBG/ZG), Kanton Zug, účinný od 19. 5. 2019.

Projet de loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire (LATC/VD, RSV 700.11), Kanton Waadt, účinný od 1. 9. 2018.

Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG/GL, GS-GL VII B1/1/1), Kanton Glarus, účinný od 1. 7. 2018.

Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG/FR, SGF 710.1), Kanton Freiburg, účinný od 1. 1. 2018.

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100ú, účinný od 25. 10. 2018).