



Prezentace studie  
Spolupráce měst a  
developerů v Evropě

20/01/2021



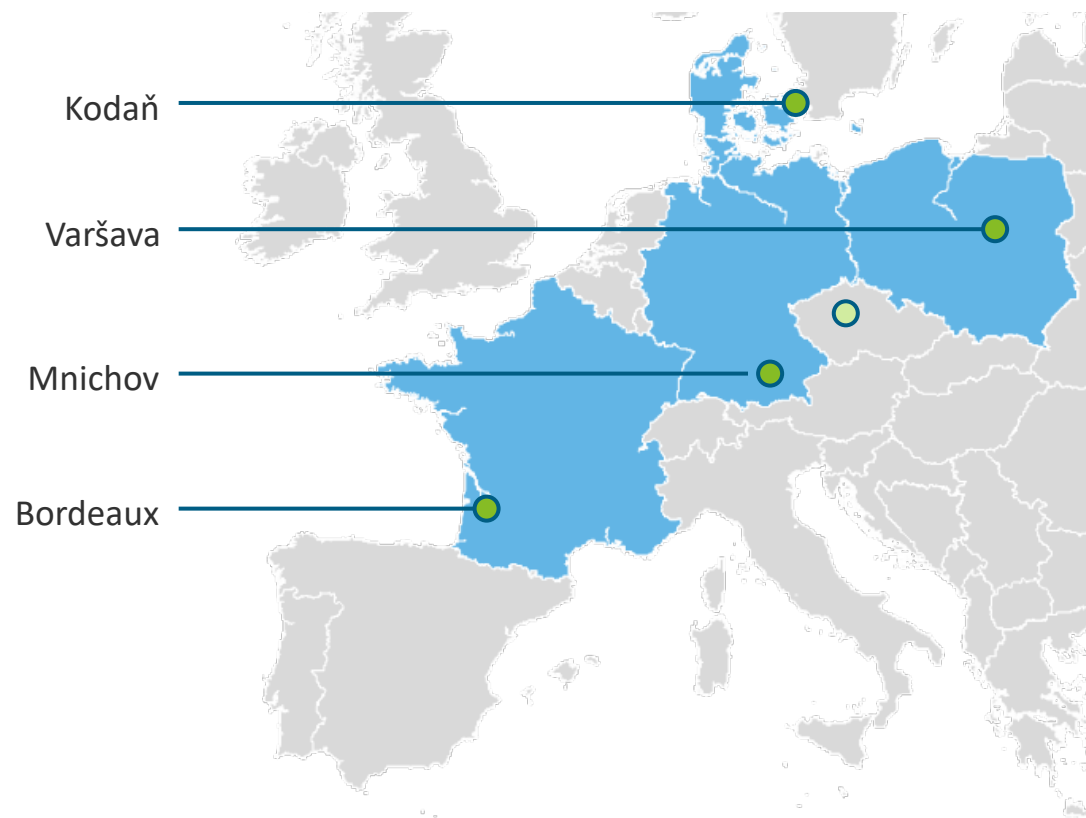
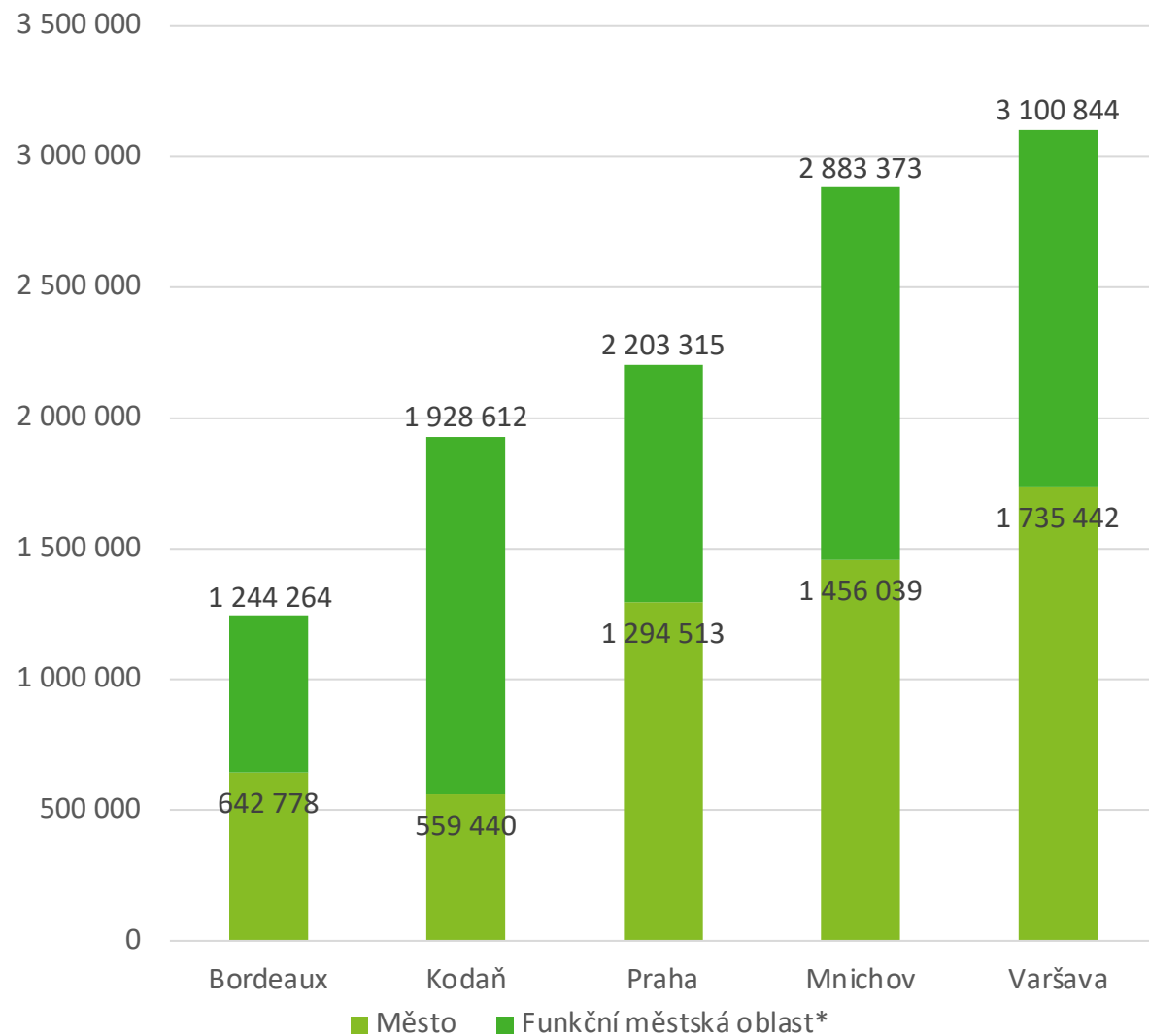
# Náš přístup k řešení

Kombinace rešerší a interview s klíčovými hráči ve městech



# Náš přístup k řešení

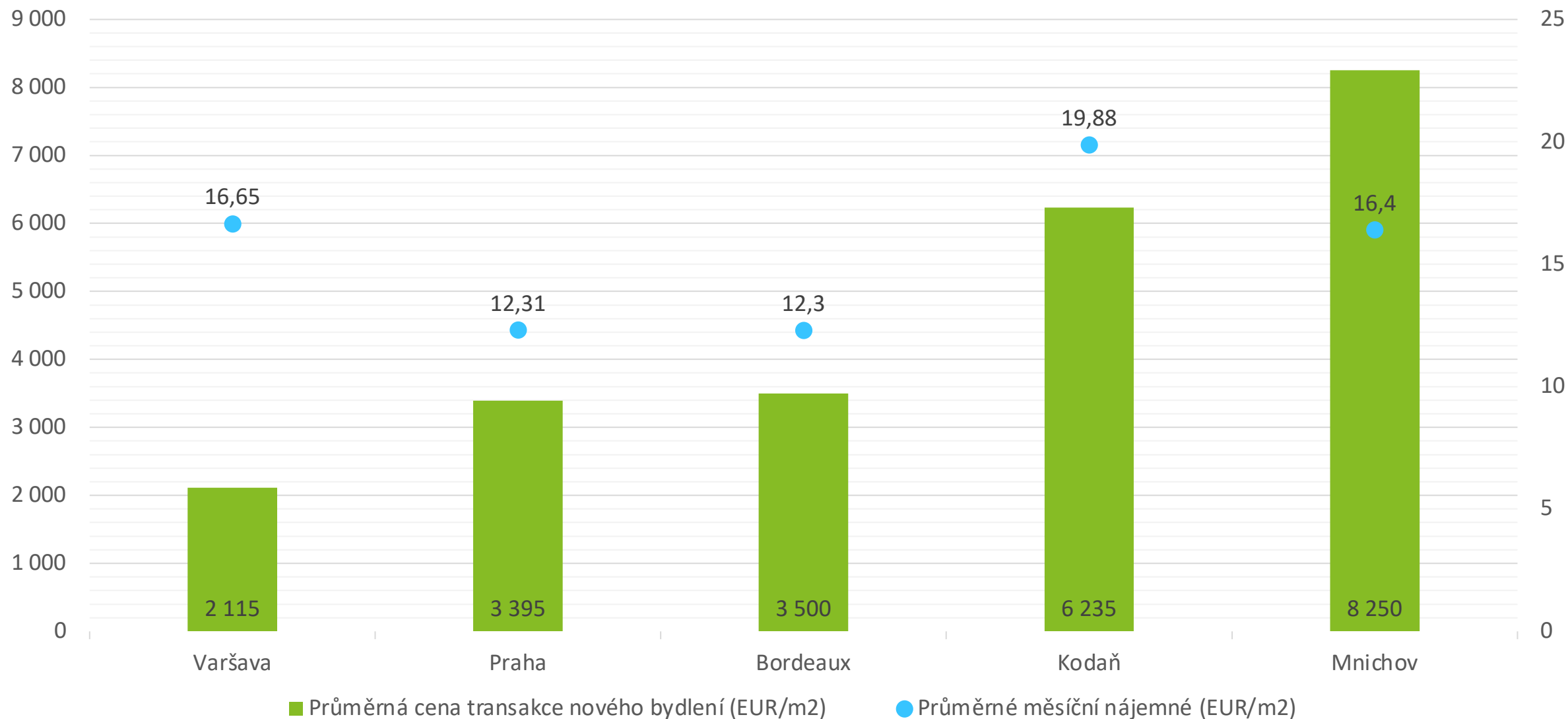
Kombinace rešerší a interview s klíčovými hráči ve městech



\* Metrika vyvinutá OECD a Evropskou komisí pro harmonizaci v porovnání jednotlivých měst

# Základní charakteristika měst

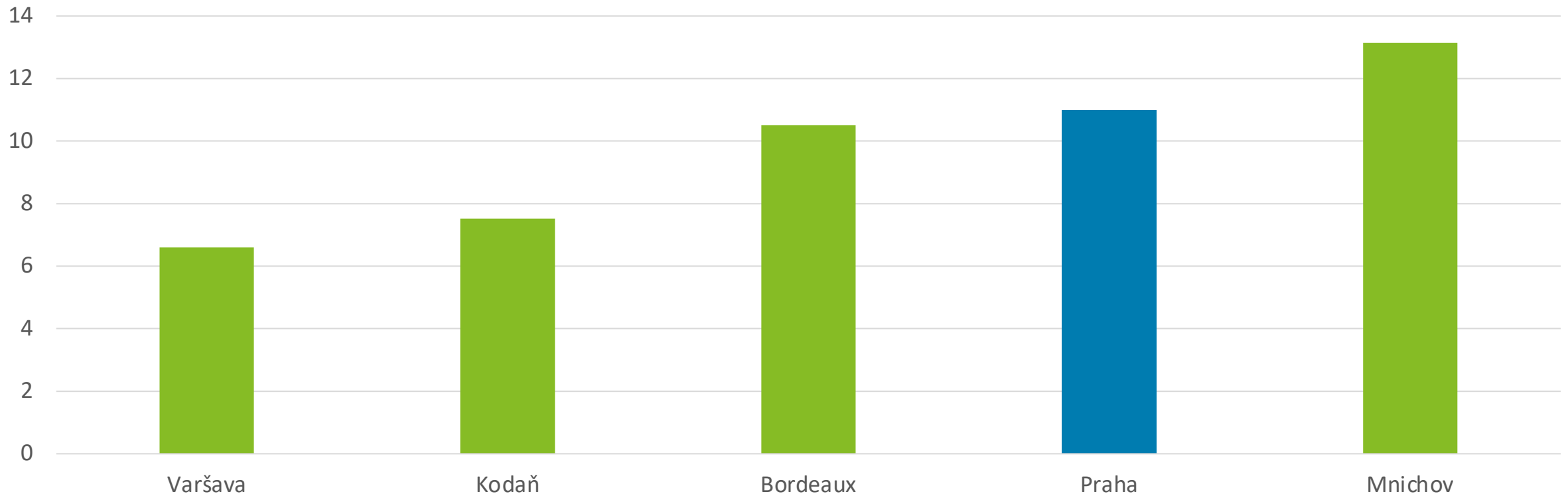
## Rezidenční trh – transakční ceny bytů a průměrné nájemné



# Evropské srovnání – dostupnost bydlení

Počet průměrných hrubých ročních mezd ke koupi standardizovaného bytu (70 m<sup>2</sup>)

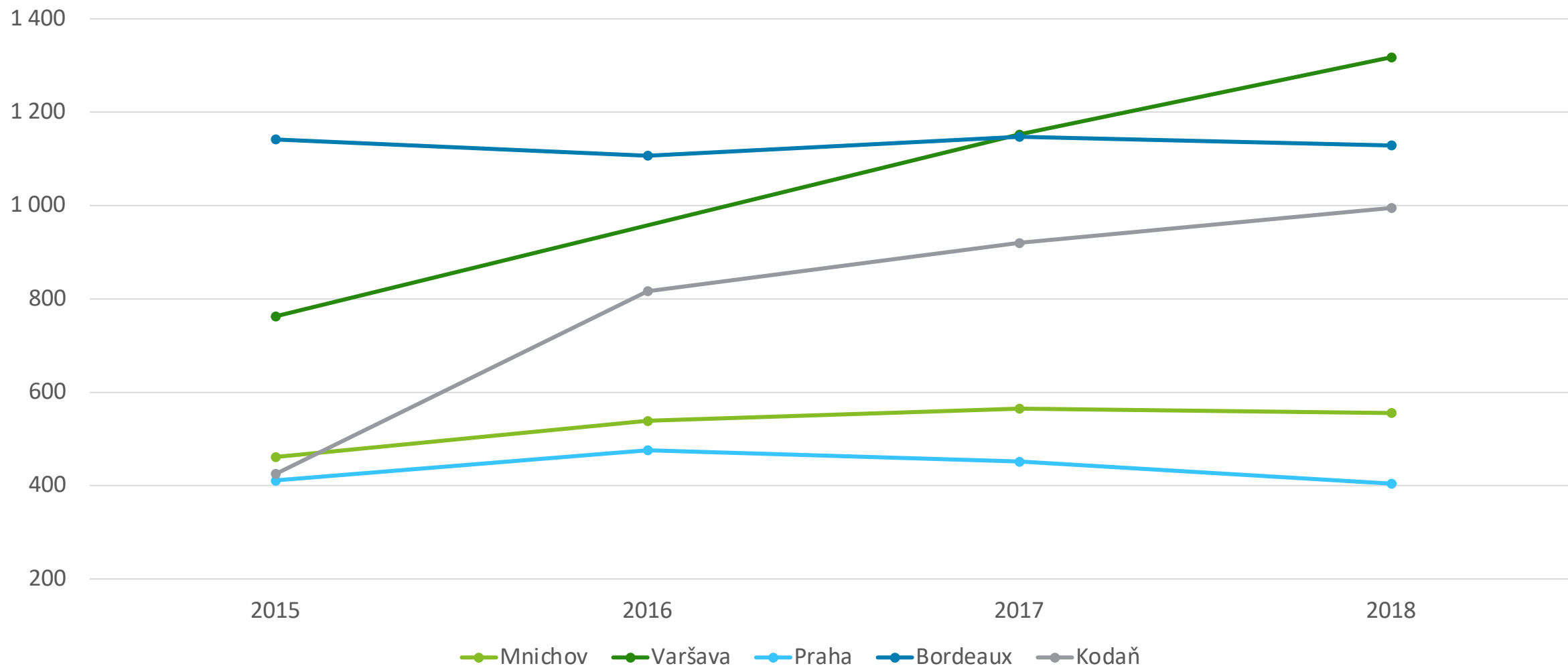
- Dostupnost vlastního bydlení je v Evropě v současnosti poměrně silným tématem, který řeší řada Evropských zemí
- Částečně je tento problém řešen poskytováním dostupného a sociálního bydlení, kdy města prostřednictvím na to určených veřejných společností spravují a rozvíjejí fond bytů určených k nájmu
- Města s aktivním přístupem k této problematice jsou v hodnocení dostupnosti bydlení v porovnání s Prahou lepší a jsou také více atraktivní pro nové obyvatele



# Základní charakteristika měst

## Intenzita výstavby na rezidenčním trhu

Počet dokončených bytů na 100 000 obyvatel



Zdroj: Statistisches Amt München, ČSÚ, Urząd Statystyczny w Warszawie, Danmarks Statistik, L'Institut national de la statistique et des études économiques

# Klíčová zjištění 1/2

## Kontribuce v různém kontextu územního plánování a legislativního rámce

Kontribuce fungují jako příspěvek soukromého subjektu za účelem realizace veřejných investic při rozvoji měst.



### 1 Příspěvky developerů na rozvoj se aktivně řeší ve všech městech

- Kontribuce developerů a investorů jsou součástí dohody v území, která vzniká ve fázi územního plánování a jsou tedy známy samotným povolením stavby.
- Potřeba a výše kontribucí vzniká na základě diskuze s městskými plánovači v rámci konkrétní lokality a na ní navázaných potřebných investic do veřejné vybavenosti a infrastruktury.



### 2 Odpovědnost za územní rozvoj přebírá město jako celek

- Města jsou obecně aktivnější v otázkách územního rozvoje a zastřešují rovněž zájmy svých městských částí, čímž odpadají spory blokující novou výstavbu.
- Dohoda o využití území a kontribuce na veřejnou vybavenost slouží jako deklarace společného zájmu města a developera o budoucí realizaci výstavby.



### 3 Developeri při přípravě projektů jednají s jedním subjektem

- Jednání o budoucí podobě projektů a lokalit vede developer vždy jen s jedním zastřešujícím subjektem - městskými plánovači nebo s pověřenou multi-disciplinární komisí, která je na tento účel speciálně sestavena.
- Kontribuce vždy odrážejí skutečné potřeby rozvíjené lokality a nejde tedy o volné příspěvky do městského rozpočtu. Rámec těchto kontribucí je předem definován, nicméně konkrétní výše je předmětem jednání.



### 4 Povolovací proces je v průměru rychlejší

- Díky dřívější dohodě města a developera o využití území a kontribuci jsou následující povolovací procesy v průměru kratší a development lépe předvídatelnější.

## Klíčová zjištění 2/2

### Přehled využívaných nástrojů kontribucí













	Bordeaux	Kodaň	Mnichov	Varšava
Příspěvky na rozvoj mají oporu v legislativě	●	●	●	●
Město může rozhodnout o detailech příspěvku	●	●	●	●
Nutnost kontribucí je možné předpokládat na základě územně-plánovací dokumentace	●	●	●	●
Developerské projekty mají minimální povinný podíl sociálního a dostupného bydlení	● Min. 25 %	● Min. 25 %	● 30-40 %	● N/A
Kontribuce na občanskou vybavenost	●	●	●	●
Kontribuce na technickou infrastrukturu	●	●	●	●
Kontribuce na dopravní infrastrukturu	●	●	●	●
Kdo rozhoduje o využití území	Municipalita	Municipalita	Municipalita	Municipalita
S kým developer jedná o kontribuci	Městští plánovači	Městští plánovači	Městští plánovači	Municipalita
Příjem z daně z nemovitostí (v poměru k HDP)	4,1 %	1,8 %	1,0 %	1,3 %



# Rámeec územního plánování

## Kontribuce investorů a dohody v území

- Rozvoj měst je v principu úkolem pro municipalitu, která reprezentuje obyvatele města
- Velká část procesů je ale v gesci státní správy s omezenou rolí municipalit
- Best practice ze zahraničí řeší kontribuce nejčastěji jako součást dohody v území v gesci městské správy (2. krok rozhodování v území)

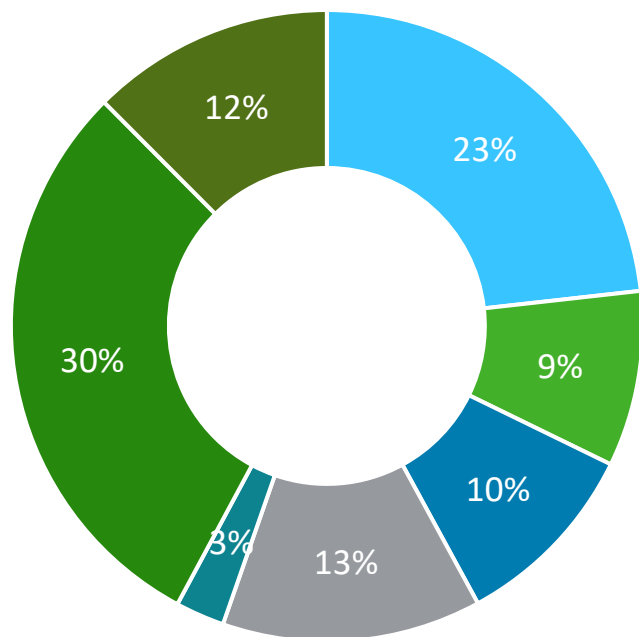
	1. Územní plán	2. Podrobný plán Územní rozhodnutí	3. Povolení k výstavbě
Zahraníčí			
Municipalita	 Vlastní kompetence	 Dohoda v území a řešení kontribucí	
Státní správa			 Stavební povolení technického charakteru
Česko			
Municipalita	 Pasivnější role zadavatele	 Municipalita se pouze vyjadřuje jako dotčený orgán	
Státní správa		 Prověřování souladu s územním plánem	 Stavební povolení

# Rozpočtové určení daní

# Státní rozpočet, 2019

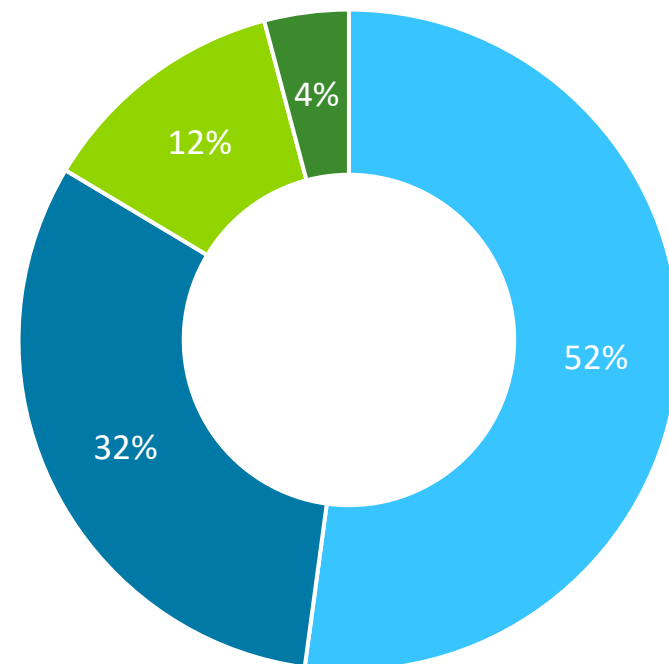
Daňové příjmy: 1 858 mld. Kč

## Daňové příjmy



- DPH
- Spotřební daně
- DZPPO
- DZPFO
- Ostatní daně
- Pojistné na SZ
- Pojistné na veřej. zdrav. pojištění

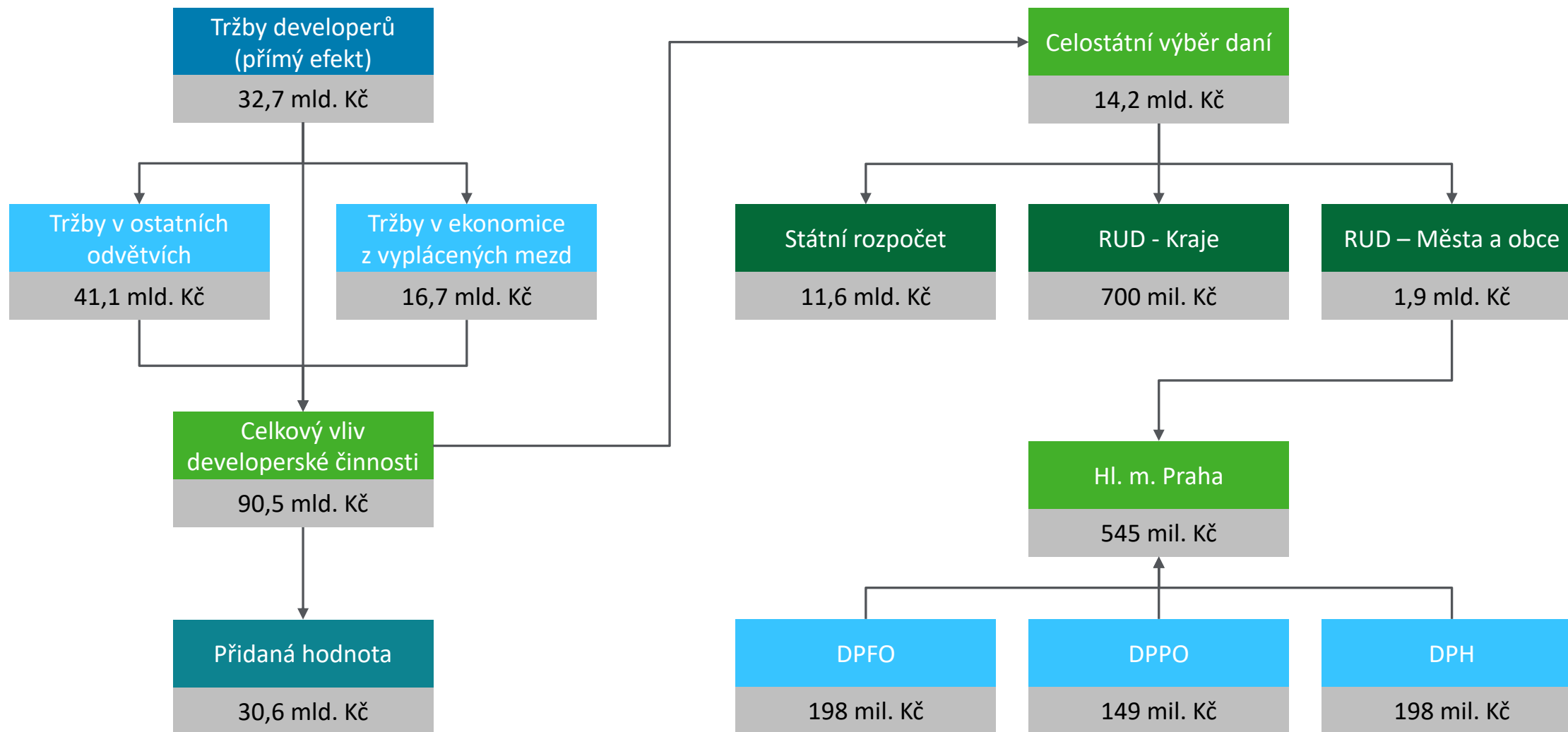
## Příjemci daňových výnosů



- Státní rozpočet (napřímo)
- RUD: Státní rozpočet
- RUD: Obce
- RUD: Kraje

# Ekonomický přínos developmentu

Modelový příklad rezidenčního developmentu v Praze v roce 2019



# Shrnutí a doporučení

# Závěry a doporučení

Jak dál?

01

**Podporovat** snahy umožňující samosprávám deklaraci svých zájmů v oblasti územního rozvoje již ve fázi územního plánování, kde rovněž stanoví podmínky pro výstavbu a případné zapojení developera při výstavbě veřejné infrastruktury.

02

**Podporovat** větší fiskální autonomii samospráv (např. revize Rozpočtového určení daní, úprava daně z nemovitosti).

03

**Podporovat** začlenění plánování veřejných investic do územního plánování. Podpořit propojení strategického a územního plánování.

04

**Podporovat** existenci jediné entity na straně města, se kterou developeri můžou o územním rozvoji a kontribucích diskutovat a která má jasné kompetence. Klíčová je transparentnost a předvídatelnost.

05

**Vyžadovat** vždy věcné propojení kontribucí s konkrétním záměrem nebo lokalitou.

06

**Vyžadovat** dodržování závazků beneficentů kontribucí vyplývajících z dohody v území v předem stanoveném časovém rámci.

07

**Vyžadovat**, aby kontribuce vzniklá na základě dohody o využití území byla jedinou formou příspěvku developera.

**Deloitte.**

Děkujeme za pozornost

*Následovat bude diskuse*