

Návrh ekonomického zhodnocení vybraného brownfield ve Zlínském kraji

Eliška Mikelová

Bakalářská práce
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav podnikové ekonomiky

akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eliška MIKELOVÁ**
Osobní číslo: **M09083**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Návrh ekonomického zhodnocení vybraného brownfield ve Zlínském kraji**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte kritickou rešerši literárních zdrojů k problematice brownfields.

II. Praktická část

- Provedte analýzu brownfields ve Zlínském kraji.
- Na základě provedených analýz zpracujte návrh na využití vybraného brownfield ve Zlínském kraji.

Závěr



Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

JÁČ, Ivan. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
KADEŘÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
KURÁŽ, Václav a MANSFELDOVÁ, Alena. *Construction on brownfields*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2011. 186 s. ISBN 978-80-01-04732-3.
NOVÝ, Alois. *Brownfields – šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
RYDVALOVÁ, Petra a ŽIŽKA, Miroslav. *Regenerace brownfields – studie proveditelnosti*. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 47 s. ISBN 80-239-7245-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Aleš Skopalík, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: **2. dubna 2012**
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2012**

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. Ing. Boris Popesko, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.5.2012

Miroslav Eliška

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jim dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihledne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Abstrakt česky

Bakalářská práce na téma Návrh ekonomického zhodnocení vybraného brownfield ve Zlínském kraji je rozdělena na dvě základní části. Cílem mé práce je na základě zpracování teoretických poznatků navrhnout možné řešení revitalizace nevyužívaného objektu v Kroměříži. Teoretická část je zpracována formou literární rešerše vybraných zdrojů zabývajících se problematikou brownfields. V praktické části je provedena analýza současného stavu brownfields na území Zlínského kraje a zpracován návrh na možné využití vybraného brownfields vzhledem ke kapitálové a technické náročnosti.

Klíčová slova:

Brownfields, revitalizace, Zlínský kraj, Kroměříž

ABSTRACT

Bachelor thesis on the theme The Proposal of Economic Evaluation of Selected Brownfield in Zlín Region is divided into two basic parts. The aim of my work is to suggest possible revitalization of unused building in Kroměříž based on the processing of theoretical knowledge. The theoretical part of this work is processed in the form of literature review dealing with brownfields. In the practical part is an analysis of the current state of brownfields in the Zlín region and developed a proposal for the possible use of selected brownfield due to capital and technical difficulty.

Keywords:

Brownfields, revitalization, Zlín Region, Kroměříž

Ráda bych poděkovala Ing. Aleši Skopalíkovi Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce, za odborný přístup, podněty a pomoc při zpracování mé práce. Dále patří velké poděkování Ing. Josefovi Koplíkovi za poskytnuté materiály a informace potřebné k vypracování praktické části mé práce. V neposlední řadě děkuji paní Zdeně Havelkové za odbornou pomoc při zpracování kapitoly zabývající se technickou a kapitálovou náročností projektu.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 DEFINICE BROWNFIELDS	11
1.1 POJEM BROWNFIELDS	11
1.2 VZNIK BROWNFIELDS	12
1.3 DŮSLEDKY BROWNFIELDS	13
1.4 HISTORICKÝ VÝVOJ BROWNFIELDS V ČESKÝCH ZEMÍCH	14
1.5 TYPOLOGIE BROWNFIELDS	15
1.5.1 Typy brownfields podle jejich předcházejícího užití	15
1.5.2 Typy brownfields podle pravděpodobnosti jejich znovu využití	15
1.5.3 Neprůmyslové brownfields	16
1.5.4 Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity	18
2 BARIÉRY REGENERACE BROWNFIELDS	19
2.1 EKONOMICKÁ OBLAST	20
2.2 SOCIÁLNÍ OBLAST	20
2.3 ENVIRONMENTÁLNÍ OBLAST	21
3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ	22
3.1 SOUKROMÉ	22
3.2 VEŘEJNÉ	22
3.3 PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP „PPP”	26
4 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELD	28
II PRAKTICKÁ ČÁST	31
5 CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE	32
6 ANALÝZA BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI	33
7 MĚSTO KROMĚŘÍŽ	35
8 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO BROWNFIELD VE ZLÍNSKÉM KRAJI	36
8.1 HISTORIE ŽÍŽKOVÝCH KASÁREN	37
8.2 SOUČASNÉ VYUŽITÍ ŽÍŽKOVÝCH KASÁREN	37
8.3 POPIS VYBRANÉHO BROWNFIELD	39
9 TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI PROJEKTU	41
9.1 SWOT ANALÝZA	47
9.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ	50
10 NÁVRHY A DOPORUČENÍ	52
ZÁVĚR	53
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	54
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	59
SEZNAM OBRÁZKŮ	60
SEZNAM TABULEK	61
SEZNAM PŘÍLOH	62

ÚVOD

Ačkoliv pojem brownfields je stále pro část populace neznámým pojmem, obecně se problematika brownfields stává čím dál tím více diskutovaným tématem. Pro tento globální problém bylo vytvořeno již několik návrhů na jeho odstranění, nutností je však ke každému brownfields přistupovat individuálně. Tyto nevyužívané lokality mají nejen estetický vliv na své okolí, ale i ekonomický a sociální. Objekty tohoto typu vrhají nejen špatné světlo na své vlastníky, ale především ztrácí atraktivitu pro případné investory, často navíc bývají spojovány s ekologickou zátěží. Cílem podpory momentálně nevyužívaných ploch je opět udělat z těchto chátrajících území efektivně využívané prostory, které by přinášely nejen ekonomické, ale i sociální uspokojení. Co se týká České republiky, i když už kolem sebe můžeme vidět první výsledky úspěšné podpory revitalizací brownfields, stále je co zlepšovat a stát by měl napomáhat k rozvoji nástrojů a vytváření takových podmínek, aby pojem brownfields zcela vymizel z našeho slovníku.

Téma je nejen jedinečné a netradiční, ale především aktuální. Dává zainteresovaným osobám možnost podílet se na něčem, co možná v budoucnu přinese užitek, a umožňuje měnit prostředí, ve kterém žijeme.

Cílem této bakalářské práce je nejen analyzovat současnou situaci brownfields ve Zlínském kraji, ale i navrhnout možné řešení nevyužívaného historického objektu, nacházejícího se v bývalém areálu vojenských kasáren v Kroměříži, který v minulosti sloužil především jako ubytovna pro vojáky. Jelikož se jedná o budovu, která má svoji historii, je žádoucí, aby tato skutečnost byla v návrhu zohledněna a budova byla alespoň částečně zachována v původním stavu. Pomocí SWOT analýzy budou následně identifikovány a zhodnoceny silné a slabé stránky, příležitosti či hrozby, které se vztahují k zamýšlenému investičnímu návrhu. Závěr práce bude věnován možnosti realizace projektu z ekonomického hlediska. Dílčím cílem mé práce je také rozšíření povědomí o této problematice mezi lidi v mém okolí. Využití brownfields totiž můžeme chápat jako jednu z možností spojení minulosti s budoucností.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 DEFINICE BROWNFIELDS

V úvodní kapitole bude vysvětleno nejen to, co pojem brownfields znamená, ale i příčiny a důsledky jejich vzniku, jejich historický vývoj a typologie.

1.1 Pojem brownfields

V odborné literatuře zřejmě neexistuje jednotný výklad pojmu brownfields (dále jen BF). Jednotlivé výklady se ve snaze o co nejdůstojnější popis odlišují, ale zároveň každý z nich je natolik jedinečný, že přináší jiný pohled na tuto problematiku.

Termín „brownfields“ je převzat z anglického jazyka a v doslovném překladu do jazyka českého znamená „hnědá pole“. Tento doslovný překlad se však v České republice nepoužívá, a jelikož česká terminologie není v této oblasti zcela sjednocena, můžeme se setkat i s termíny jako „deprimující zóny“ nebo „narušené pozemky“, které používá Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (dále jen MMR ČR) a Ministerstvo životního prostředí České republiky (MŽP ČR). V mezinárodním měřítku se však nejčastěji používá originální anglický termín brownfields, jehož hlavní výhodou je především jednoduchost při vyhledávání informací. (Kadeřábková et al., 2009, s. 4)

Podle Křivánkové (©2006, s. 80) představují BF opuštěná, prázdná nebo nevyužitá území uvnitř využívané oblasti, které už neslouží k původnímu účelu nebo jsou využívány nedostatečně. BF nejenže působí negativně na okolí, ale ovlivňují i ekonomiku oblasti v podobě nezájmu investorů. Další autor (Zamarský et al., 2011, s. 57) definuje BF jako nemovitosti (pozemek, areál, objekt), které jsou využívány neefektivně, nebo jsou zanedbávané či opuštěné. Kromě ekonomického rizika poukazuje i na rizika ekologická, estetická či sociální.

Kadeřábková zdůrazňuje ztrátu původního využití a ekologickou zátěž, dále poukazuje na skutečnost, že BF představují mnohdy zásadní problém z hlediska rozvoje měst a obcí, protože se jedná o bývalé průmyslové, těžařské, vojenské, zemědělské či kulturní areály. (Kadeřábková et al., 2011, s. 4)

Všechny uvedené názory se shodly v několika zásadních věcech, a proto bychom si mohly BF zjednodušeně definovat jako lokality uvnitř urbanizovaného území, které nejsou využívány nebo jsou využívány neefektivně, a představují ekologickou zátěž pro okolí.

1.2 Vznik brownfields

Vznik prvních BF je spojen především s vyspělými zeměmi, které neprošly socialismem, a datuje se již do období mezi dvěma světovými válkami. K většímu rozšíření těchto nevyužívaných ploch však došlo v 70. a 80. letech minulého století. Na konci 80. let měla na vznik BF nemalý vliv změna režimu v komunistických zemích, která zapříčinila nové ekonomické podmínky, ale také složité vlastnické vztahy nemovitostí. (Zamarský et al., 2011, s. 59)

Brownfields se objevily především jako dědictví evropské industriální minulosti devatenáctého a dvacátého století a následkem strukturálních a politických změn v mnoha zemích. Přesun k lehkému průmyslu, službám, informační společnosti a demografické změny způsobily, že velké plochy pozemků zůstaly podvyžity, nebo zcela nevyužity. (Votoček, 2011, s. 9)

Podle Opatové (2008, s. 16) jsou jedním z hlavních důvodů vzniku BF změny ve společnosti, které trh neumí řešit. Křivánková (©2006, s. 80) dále doplňuje, že BF jsou důsledkem změny priorit tržních ekonomik vyspělých zemí, a jsou nástrojem napomáhajícím k rozvoji měst a k oživení ekonomiky.

Kadeřábková (Kadeřábková et al., 2009, s. 12-14, 62) uvádí, že jedním z faktorů mající vliv na vznik BF je koncentrace ekonomických aktivit, která napomáhá k dosažení dodatečných úspor, zvyšuje produktivitu výrobních faktorů a konkurenceschopnost takových podniků. Jedním z takových seskupení je seskupení firem propojených úzkými odběratelsko-dodavatelskými vazbami, které je charakteristické omezeným počtem firem z jednoho odvětví na jednom území. V závislosti na úpadku takových uskupení dochází k tvorbě velkoplošných BF, které naopak mohou znamenat pro region ekonomický pokles. Základními předpoklady vzniku BF jsou ekologické zátěže, složité majetkové vztahy a devastace budov.

Můžeme tedy shrnout, že brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne. (Kadeřábková et al., 2009, s. 60)

Brownfields představují na jedné straně hrozbu, na straně druhé však zároveň i příležitost. (Rydvalová a Žižka, 2006, s. 38)

1.3 Důsledky brownfields

Jak již bylo řečeno v úvodu, BF představují různá rizika pro své okolí např. estetická, ekologická či sociální. S těmito riziky potom souvisí pokles hodnoty takových objektů a jejich snížená atraktivita pro investory a podnikatele. Důsledkem všech těchto rizik je jednak kumulace různých sociálních i ekonomických problémů, ale i snížené zisky obcí. (Zamarský et al., 2011, s. 57, 63)

Za jeden z důsledků existence BF můžeme označit i nerovnoměrné využívání infrastruktury. Jednak je taková infrastruktura nepříliš udržována, čímž chátrá, jednak je nevydělečná a přináší náklady pro ostatní uživatele. BF jsou jak břemenem obcí, tak státu, protože nepřináší daňové výnosy. V nevyužívaných objektech často dochází i ke koncentraci problémových skupin obyvatelstva a zvýšené kriminalitě, proto jsou takové lokality často spojovány s vandalismem. (Nový, 2004, s. 6)

Křivánková (©2006, s. 80) taktéž upozorňuje především na estetické a ekonomické dopady, které odrazují nejen soukromý kapitál, ale i potencionální investory.

Problémy týkající se BF můžeme podle Kadeřábkové rozdělit do 4 základních skupin: ekonomické, sociální, finanční, ekologické a územní. Mezi hlavní ekonomické problémy můžeme zařadit zhoršení podnikatelského prostředí a ztrátu atraktivity pro investory i návštěvníky. Poklesy výnosů z místních poplatků, daní, mimořádných příjmů jako sponzorských darů, místních rozpočtů se řadí do finanční skupiny. Do územní skupiny patří problémy související s úpadkem okolím a podpora nové výstavby, protože okolí BF bývá často neobydleno. Ekologickými aspekty jsou hrozby spojené znečištěním vod, půdy, ovzduší, ale i staveb a infrastruktury, to vše je spojeno s ekologickými škodami. Do sociálních problémů můžeme zařadit vyšší nezaměstnanost, vyšší potřebu sociálních dávek, kriminalitu a v neposlední řadě sociální degradaci. Kadeřábková také píše o tzv. sekundárních dopadech na okolí, mezi která můžeme zařadit například pokles obslužnosti a přesměrování dopravních toků, což může mít za následek negativní dopad na lokální síť služeb. Důsledkem takových sekundárních dopadů mohou být jak sociální, tak ekonomický znehodnocení místa či oblasti. BF jsou spojeny s velkým množstvím problémů, a proto bychom měli při řešení této problematiky respektovat všechny uvedené hlediska. Tato tematika se v současné době stává jednou z tematických priorit regionálního rozvoje na místní úrovni. (Kadeřábková et al., 2009, s. 2-3, 5)

1.4 Historický vývoj brownfields v českých zemích

Kuda a Smolová (2007, s. 16-17) přistupují k problematice BF jako k historickému prvku, který je starý jako lidstvo samo. Poukazují však na skutečnost neustálého zvyšování jejich počtu. Rozdělují vývoj BF do dvou etap: období do konce roku 1989 a období po roce 1989. První etapa se vyznačuje socialistickou plánovanou ekonomikou a již v této etapě existovaly zanedbávané objekty. Jako příklad uvádějí zemědělské objekty, které se sice stále využívaly, ale nebyly dostatečně udržovány, a proto chátraly. Pro takové BF je charakteristické jejich situování na venkově. K největšímu nárůstu však podle jeho slov došlo až ve druhém období, kdy v naší zemi padl komunismus. Hlavní příčiny vidí ve vypořádání majetkových vztahů, privatizaci a světových ekonomických změnách. K dalšímu nárůstu došlo po roce 2000, kdy přibýlo jak průmyslových BF, tak zemědělských a vojenských areálů.

Také Nový (2004, s. 6) poukazuje na situaci v roce a po roce 1989, kdy došlo v České republice ke změnám, které ovlivnily problematiku BF.

Další autor píše o chátrajících vojenských a zemědělských areálech, ale i o BF zdravotních, kulturních, rekreačních a BF na železnicích. (Zamarský et al., 2011, s. 59-60)

Problematiku takových BF dále rozvádí Kuda a Smolová (2007, s. 17-18), kteří připisují vznik železničních BF úpadku železniční dopravy. Mezi tzv. institucionální BF zařazují nevyužívaná zdravotnická, sportovní a kulturní zařízení, která jsou pozůstatkem privatizace a chybějících finančních prostředků. Dále poukazují na problém bývalých skládek, jejichž využití vidí především v podobě zelených louk s rekreační funkcí. Specifikem velkých měst jsou potom bývalé stavební areály.

Šilhánková (©2006, s. 171) se zaměřuje na současnou situaci a upozorňuje na současnou proměnu měst České republiky související s jejich prostorovou strukturou a rozvojem. Nejvýznamnější problém spatřuje v nedostatečném množství prací, které by se zabývaly procesní stránkou, a nikoliv pouze definicí a mapováním BF. Podle jejího názoru není v České republice rozšířen obor projektové řízení, který by napomáhal k tvorbě a řízení skutečných změn.

Opatová (2008, s. 9-10) zase shledává přístup České republiky k problému BF vzhledem k zahraničí za opožděný a to z důvodu odlišných podmínek. Rozdílnými podmínkami má především na mysli finanční prostředky, fondy, zkušenosti, spolupráce a právní systém.

1.5 Typologie brownfields

Tato kapitola bude věnována problematice BF z hlediska typologie dle jejich předcházejícího využití, pravděpodobnosti jejich znovu využití, BF neprůmyslového charakteru a z hlediska ekonomické atraktivity,

1.5.1 Typy brownfields podle jejich předcházejícího užití

Typy BF podle jejich předcházejícího využití můžeme rozdělit na průmyslové a neprůmyslové. Mezi průmyslové BF patří zejména bývalé energetické, těžební a skladovací areály. Neprůmyslovými BF jsou hlavně nevyužívané vojenské, dopravní, zemědělské, institucionální, obchodní, kulturní, rezidenční a rekreační objekty a areály. (Zamarský et al., 2011, s. 60)

1.5.2 Typy brownfields podle pravděpodobnosti jejich znovu využití

Tento způsob rozdělení obsahuje 3 kategorie BF – A, B a C. Kategorie A obsahuje BF, které se nachází v komerčních polohách a řešení jejich problému nespočívá ve finančně veřejném zásahu, ale závisí na trhu a soukromém kapitálu. BF kategorie B s sebou nesou taková rizika, které není soukromý kapitál schopen vstřebat, a proto je tento typ BF vhodný pro partnerství soukromého a veřejného sektoru. Do této kategorie můžeme zařadit např. atraktivně situovaný BF s velkým rizikem ohledně životního prostředí. Naopak v poslední kategorii C se nachází nevyužívané objekty umístěné v neatraktivních lokacích nebo v lokacích bez společenské poptávky, tržní síly a absorpce trhu. Jako příklad bychom si mohli uvést komerční, společenské a kulturní BF. (Zamarský et al., 2011, s. 60-61)

Podobné rozdělení z hlediska možnosti využití popisuje i Nový (2004, s. 7) a BF rozděluje následovně – BF s vysokým rozvojovým potenciálem, BF se skrytým rozvojovým potenciálem a BF bez rozvojového potenciálu. Do první skupiny můžeme zařadit pozemky, charakteristické vysokou tržní hodnotou a nízkými náklady na přestavbu, které mají velký regionální význam. Taková přestavba by měla být financována především soukromým kapitálem. Naopak BF patřící do druhé skupiny si žádají podporu z veřejného sektoru, nejlépe soukromého a veřejného partnerství. Jedná se o BF regionálního významu. BF stojící na neatraktivním území jsou blíže specifikovány v poslední třetí skupině. Tyto BF jsou charakteristické nízkou tržní hodnotou, vysokými náklady spojenými s dekontaminací a přestavbou. V takových případech se často využívá strategie rekultivace, neboli návrat do původního stavu, ne vždy však návrat k původní funkci území.

1.5.3 Neprůmyslové brownfields

Neprůmyslové BF můžeme dále podle Kuty a Křivánkové (©2006, s. 105-106) rozdělit na zemědělské, dopravní, vojenské, devastované předměstské plochy, týkající se rekreace, občanské vybavenosti a historické a památkově chráněné objekty a areály.

Zemědělské

Historie takto vzniklých BF sahá do období kolektivizace zemědělství, a proto bychom takové plochy či objekty měly hledat především v tzv. střediskových obcích. Takové BF nesou bezpečnostní riziko a jsou převážně v devastovaném stavu. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 105)

Dopravní

Jak již název napovídá, do této kategorie spadají BF spojené s dopravou, a to především železniční. Tyto BF jsou většinou součástí majetku Českých drah a nachází se v havarijním stavu. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 105)

Občanská vybavenost

Do této skupiny BF můžeme zařadit např. nevyužívané supermarkety nebo hypermarkety, kulturní domy, sportovní zařízení, administrativní a církevní objekty, objekty pro veřejné stravování nebo služby. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 105-106)

Rekreace

BF, které původně sloužily k rekreaci a trávení volného času, vznikaly v souvislosti s privatizací. Jedná se například o podniková rekreační zařízení a pionýrské tábory. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 105)

Bydlení

V souvislosti s tímto typem BF se hovoří o bývalých dělnických koloniích, které jsou v důsledku etnických a sociálních změn opuštěny. V rámci těchto změn často dochází k chátrání celých sídlištních panelových obytných domů. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 106)

Vojenské

Jde o celou řadu areálů, které se v minulosti využívaly k vojenským účelům. K jejich chátrání značně přispěl odchod sovětské armády po roce 1989, ale také nedávné zmenšení naší armády. Patří sem tedy kasárenské, výcvikové a skladovací areály, ale i pevnostní stavby. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 106)

Devastované předměstské plochy

Tyto plochy vznikaly v industriálním období, které bylo charakteristické především neuspořádanou zástavbou objektů určených zejména k průmyslové výrobě. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 106)

Historické a památkově chráněné objekty a areály

Ačkoliv mají tyto objekty v samotném názvu památkově chráněné, před vlivem času je ochránit nikdo nedokázal, a proto jsou mnohdy opuštěné a někdy dokonce zdevastované. (Kuta a Křivánková, ©2006, s. 106)

Tab. 1 Struktura brownfields podle původního využití upraveno podle (CzechInvest, 2008, s. 3-4)

Typ využití	Četnost	Četnost	Rozloha (ha)	Ø rozloha (ha)
Zemědělství	821	34,9	1840,4	2,2
Průmysl	785	33,3	4423,2	5,6
Občanská vybavenost	304	12,9	413,3	1,4
Armáda	151	6,4	2394,1	15,9
Bydlení	95	4,0	88,3	0,9
Cestovní ruch	22	0,9	22,4	1,0
Jiné	177	7,5	1144,3	6,5
Celkem	2355	100	10326,3	4,4

Z tabulky jednoznačně vyplývá, že převážná část BF byla v minulosti využívána především v zemědělství a průmyslu. Jak lze z tabulky vyčíst zemědělství a průmysl tvoří dvě třetiny z celkového počtu, což podle mého názoru představuje pro budoucí vývoj velkou překážku. Problémem bývalých zemědělských areálů je lokalizace, problémem průmyslových areálů je kontaminace, a proto jsou tyto BF mnohdy velice neatraktivní. Dále se 12,9 % na celkovém počtu podílí BF s původním využitím v oblasti občanské vybavenosti, 6,4 % bývalé armádní areály, 4,0 % bydlení a relativně zanedbatelnou položkou jsou objekty týkající se cestovního ruchu.

1.5.4 Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity

Ekonomická atraktivita závisí na několika faktorech. Těmito faktory mohou být umístění lokality, úroveň poškození objektu, ekologické náklady, propagace lokality a sociální vyspělost obyvatelstva. Rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity je považováno za nejpraktičtější typologii BF. (Kadeřábková et al., 2009, s. 8-9)

Projekty s nulovou bilancí (whitefields)

Tento typ BF je charakteristický svým dobrým umístěním, a proto není nutné jej financovat z veřejných prostředků, postará se o ně samotný trh. Výhody takového projektu je možno zvýšit veřejně nepeněžitými zásahy. (Kadeřábková et al., 2009, s. 8)

Projekty s mírnou podporou (greyfields)

Na rozdíl od projektů s nulovou bilancí, projekty s mírnou podporou potřebují velké veřejné zásahy, protože nejsou situovány v atraktivní lokalitě. Jedním z ukazatelů efektivity veřejné finanční investice je poměr mezi veřejnou a soukromou investicí, který by měl být 1:5. Dalším ukazatelem je počet nově vytvořených pracovních míst. (Kadeřábková et al., 2009, s. 8-9)

Nekomerční projekty

Nekomerční projekty se vyznačují především potřebou vyšší podpory z veřejných prostředků a využití grantů strukturálních fondů. Rozvoj takových lokalit má zejména sociální cíle. (Kadeřábková et al., 2009, s. 9)

Nebezpečné projekty

Většina BF se nachází v opuštěném a zchátralém stavu, nebezpečné BF jsou však v takovém stavu, že ohrožují nejen životní prostředí, ale dokonce lidské zdraví. Náklady na odstranění takových BF jsou obvykle hrazeny z veřejných prostředků. (Kadeřábková et al., 2009, s. 9)

Ostatní projekty

Pro BF nacházející se v nekomerčních oblastech se hledá nové využití velice obtížně, a proto je potřeba pro tuto kategorii vymyslet program zaměřený na návrat k plochám s přírodním charakterem. (Kadeřábková et al., 2009, s. 9)

2 BARIÉRY REGENERACE BROWNFIELDS

Většina veřejnosti je přesvědčena o tom, že hlavním problémem znovuvyužití BF jsou peníze, ale zahraniční zkušenosti toto tvrzení vyvracejí. Samotné peníze tuto problematiku vyřešit neumí, ale vhodné strategie, priority, právní rámce, programy, podpory podnikání a přístupy ano. (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 7)

Mezi překážky regenerace BF patří (Zamarský et al., 2011, s. 63-64; Kuta a Křivánková, ©2006, s. 107):

- složité majetkové právní vztahy
- technická náročnost
- zvýšené náklady
- kontaminace
- špatná infrastruktura
- okolí
- problémy s územními plány
- málo zkušeností
- veřejnost
- delší doba realizace
- financování
- organizace
- legislativa
- atd.

Všechny uvedené bariéry staví BF do znevýhodněné pozice v rámci soutěže s tzv. zelenými loukami (greenfields) o zájem investorů. Jedním z hlavních důvodů, proč se BF nacházející právě v této pozici, je existence nákladové mezery mezi BF a GF. Tato nákladová mezera představuje existenci vícenákladové investice právě do BF. Dalším důvodem je totožný realitní trh, na kterém si BF z hlediska jednoduchosti a rychlosti také nevede nejlépe. Výsledkem upřednostňování výstavby na těchto zelených loukách je nejen plýtvání nezastavěným územím, ale i narušení příměstské krajiny, ekosystémů, biocenter, zemědělství a lesnictví. Z tohoto důvodu nabývá v dnešní době opětovné využití již dříve využívaného území na významu. (Nový, 2004, s. 6-7; Kadeřábková et al., 2009, s. 1-2, 63; Bergatt Jackson, 2004, s. 34)

2.1 Ekonomická oblast

Nejvýznamnějšími překážky regenerace BF v ekonomické oblasti můžeme rozdělit na bariéry týkající se tržního prostředí nebo nástrojů a politiky.

Nástroje a politiky

Hlavním problémem v České republice je absence nástrojů, a to analytických pro stanovení prioritních investic, fiskálních, plánovacích a nástrojů sloužících k vyřešení vlastnických vztahů a ekologické zátěže. V současné době také chybí dostatečná legislativa týkající se vymáhání práva v oblasti plánování, prodeje a využívání BF. (Bergatt Jackson, 2004, s. 7)

Širší tržní prostředí

I za předpokladu zvýšení informativnosti a nápravu v oblasti nástrojů a politiky stojí před vyřešením problému BF překážka v podobě tržního prostředí. V této oblasti je potřeba překonat nepříznivý stav a absorpci trhu spojenou s konkurenceschopností. Dalším problémem je výstavba na zelených loukách a nedostatečné využití výstavby v již urbanizovaných oblastech. Vyřešení takového problému by mělo spočívat v zákazu nebo omezení takových staveb a v odstranění jejich podpory. (Bergatt Jackson, 2004, s. 8)

2.2 Sociální oblast

Pro překonávání bariér regenerace BF je zapotřebí také vzdělání, know-how, koordinace a motivace.

Vzdělání, vzdělání, vzdělání

Do této skupiny patří jak nedostatečné vzdělání a informovanost, tak i nedostatek zkušeností s regenerací BF. Při řešení problematiky BF jsou potřeba zejména mezioborové zkušenosti jak na národní, tak i regionální a místní úrovni. (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 7)

Know-how, koordinace, motivaci

V této oblasti se často setkáváme jak s nepochopením sociálních a ekonomických aspektů problému BF, tak i s nepochopením samotné podstaty a rozsahu. Dalšími bariérami je nízká politická zainteresovanost, absence celkové strategie pro řešení BF, špatná komunikace mezi institucemi a nedostačující know-how zájmových skupin. (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 7)

2.3 Environmentální oblast

Jak již bylo několikrát zmíněno, s problematikou BF často souvisí i poškozené životní prostředí, a proto je při regeneraci nezbytné takové nedostatky odstranit. Vyřešení problémů souvisejících s BF však nespočívá pouze v odstranění ekologických zátěží, ale i ve využití potenciálu území, zvýšení jeho atraktivity, produktivity, ekonomické a realitní hodnoty. Na druhou stranu bez vyřešení ekologického znečištění je proces znovuvyužití BF neuskutečnitelný. Pro investory však takové ekologické zátěže představují především riziko, dodatečné náklady a delší dobu realizace projektu. Ekologické zátěže jsou v současné době velkou překážkou při pokusech o obnovu BF, nejen že jsou velmi nákladné, ale snižují také tržní cenu nemovitostí, která je silně vázána na lokaci. Nejlépe se problém ekologického poškození řeší v komerčních oblastech, kde tržní hodnota nemovitosti značně převyšuje náklady na odstranění takových poškození. (Bergatt Jackson, 2004, s. 21-22)

Důležitý vliv na životní prostředí má samozřejmě předchozí využití a činnosti související s nemovitostí. Je přirozené, že např. nemovitosti, které byly využívány k průmyslové činnosti, představují větší rizika než nemovitosti užívané k bydlení. Při průmyslových činnostech se často pracuje s materiály, které při špatné manipulaci mohou ohrozit životní prostředí. Většina ekologických znečištění pochází z období, kdy neexistovaly právní úpravy zabývající se nakládáním s takovými materiály. V současné době již tato právní úprava existuje a zlepšila se nejen informovanost, ale došlo i ke snížení a prevenci vlivů na životní prostředí. (Bergatt Jackson, 2004, s. 24)

Jedním z problémů ekologických škod je zodpovědnost za jejich poškození a možnosti jejich řešení. Ačkoliv stát garantuje odstranění některých škod, sám má povinnost jednat pouze v případech, kdy situace představuje aktivní riziko. Nezbytné je však podotknout, že stát současně nedisponuje takovými prostředky, aby byl schopný splnit tuto svoji povinnost. Je třeba si uvědomit, že i když stát svoji povinnost přizná, neznamená to, že začne situace okamžitě řešit nebo že uvolní prostředky ze státního rozpočtu pro nabyvatele. Zodpovědnost za ekologické poškození půdy a nemovitosti upravuje Zákon o životním prostředí 17/1992, který ale blíže nespécifikuje, komu vzniká povinnost odstranit poškození, obecně však připadá na znečišťovatele. (Bergatt Jackson, 2004, s. 29-30)

3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Existuje několik způsobů financování problematiky BF, přičemž každý způsob má svá specifika, a proto je nutné posoudit, zvážit a vybrat neoptimálnější možnost pro financování konkrétního BF.

3.1 Soukromé

Příčinou nepříliš využívaného financování problematiky BF formou soukromých zdrojů je především nezájem investorů z důvodů rizik a problémů, které jsou s BF spojovány. Musíme si také uvědomit, že ne u všech BF se dají soukromé zdroje vhodně využít. Doporučuje se, aby se soukromé podpory využilo v případech objektů, které jsou nejen výhodně situovány, ale zároveň nesou minimální ekologickou zátěž a v případě realizace projektu přinesou investorovi zisk. Všechny uvedené důvody mají za následek, že ke vstupu soukromých zdrojů do projektu dochází většinou za předpokladu vstupu i veřejných zdrojů. (Jáč et al., 2006, s. 40)

3.2 Veřejné

Nejčastějšími formami financování projektů BF z veřejného sektoru jsou:

Rozpočty obcí a krajů

Projekt na revitalizaci neprůmyslových deprimujících zón nelze vzhledem k časové náročnosti zahrnout do běžného ročního rozpočtu krajů a obcí, a proto je zahrnut do rozpočtového výhledu, který se zpravidla sestavuje na 2 – 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet. Samotné financování takového projektu pouze ze strany obce je vysoce náročná a dlouhodobá záležitost, obce musí takový projekt financovat ze svých příjmů, které tvoří např. příjmy z výsledků vlastní hospodářské činnosti, dotace ze státního rozpočtu a státních fondů, výnosy z místních poplatků, přijaté peněžní dary a příspěvky atd. (Jáč et al., 2006, s. 30)

Dotace kraje obcím

Problémem získání dotací z fondů Evropské unie a ze státních fondů ČR je podmínka zpracování a schválení územně plánovací dokumentace, která je pro obce finančně náročná. Některé kraje však v rámci prosazení nejen svých zájmů poskytuje obcím dotační příspěvky na pořízení nových a změnu stávajících územně plánovacích dokumentů. (Jáč et al., 2006, s. 31)

Státní rozpočet

Převážná část příjmů do rozpočtu krajů a obcí je převáděna ze státního rozpočtu z daňových výnosů. Další způsobem, jak mohou kraje a obce získat finanční prostředky, jsou dotace ze státního rozpočtu. Dotace schválené rozpočtovým zákonem jsou dotace, které stát musí obcím poskytnout i v případě neplnění příjmů do státního rozpočtu. Do této kategorie dotací patří účelové dotace, odvětvové vyrovnávací dotace, územní vyrovnávací dotace a návratné finanční výpomoci. Další skupinou dotací jsou mimořádné dotace a dotace ze státních účelových fondů. (Jáč et al., 2006, s. 31)

Programy ústředním orgánů státní správy

Podle Jáče (2006, s. 32) rozlišujeme několik státních institucí poskytujících finanční prostředky na revitalizaci BF:

- Fond národního majetku České republiky (FNM ČR)
- Ministerstvo kultury České republiky (MK ČR)
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (MMR ČR)
- Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky (MPO ČR)
- Ministerstvo vnitra České republiky (MV ČR)
- Ministerstvo životního prostředí České republiky (MŽP ČR)

Důležitou rolí FNM ČR je zajišťování úhrady nákladů na odstranění ekologických zátěží, vzniklých před privatizací nabyvatelům tohoto privatizovaného majetku, a to ve spolupráci s MŽP ČR. MK ČR podporuje prostřednictvím projektu „Program regenerace památkových rezervací a městských památkových zón“ aktivity, které představují překážku pro vylidňování a úpadek historických center měst, a zároveň pomáhá při záchraně provozu některých technických památek při revitalizacích průmyslových zón. (Jáč et al., 2006, s. 32)

MMR ČR naopak v rámci programu „Program obnovy venkova“ podporuje jak hospodářský rozvoj obcí a obnovu hospodářských, kulturních a obytných objektů, tak i infrastrukturu a péči o krajinu. Dalším programem je „Regionální program podpory obnovy a výstavby technické infrastruktury v bývalých vojenských újezdech“, jehož prostřednictvím MMR ČR napomáhá k rychlejší revitalizaci těchto prostorů. Posledním projektem, o kterém bych se ráda zmínila je „Program podpory rozvoje území výrazně postižených redukcí nebo zánikem vojenských posádek“, který obsahuje 5 podprogramů

zabývající se především infrastrukturou, územně plánovanou dokumentací, podporou rekonstrukcí a revitalizací bývalých vojenských objektů. (Jáč et al., 2006, s. 32-33)

Cílem MPO ČR je zajistit opatření k nápravě území, která dříve sloužila k těžbě uranu nebo jsou znečištěny radionuklidy, a to především v severozápadních Čechách a na Ostravsku. MV ČR se zapojuje do projektu „Čistá obec“, který podporuje aktivity měst a obcí zaměřených na obnovu zanedbaných ploch v zastavěných územích, jehož cílem je uvést obce v ČR do stavu, který by byl srovnatelný s ostatními státy EU, především Německem a Rakouskem. (Jáč et al., 2006, s. 33)

V rámci programu „Program regenerace urbanizované krajiny“, který je financován ze Státního fondu životního prostředí ČR, MŽP ČR podporuje revitalizaci BF a umožňuje získání prostředků na vytváření sídelní vegetace a ploch zeleně v rámci parkovacích ploch v areálech škol, školek, hřbitovů, objektů sociální péče a zdravotnictví. (Jáč et al., 2006, s. 33)

Úvěry finančních institucí

Jedním ze zdrojů financování, které většina obcí využívá, jsou finanční úvěry od finančních institucí, především od peněžních ústavů. Nevýhodou těchto úvěrů je jejich nestálá výše a nepravidelný charakter. Mezi druhy úvěrů, které poskytují banky obcím na revitalizaci BF, patří např. municipální a hypoteční úvěr. Municipální úvěr je dlouhodobý úvěr, který je čerpán postupně, a umožňuje obcím financovat pořízení dlouhodobého hmotného majetku, dlouhodobého nehmotného majetku, financování projektů a obnovy stávajícího dlouhodobého hmotného majetku. Hypoteční úvěr můžeme zařadit do střednědobých či dlouhodobých úvěrů, který je určen k investicím do nemovitostí, a jeho specifickým rysem je nutnost zajištění zástavním právem k nemovitosti. (Jáč et al., 2006, s. 34-35)

Mezinárodní zdroje

Kromě variant financování ze soukromých zdrojů, úvěrů nebo ze státního rozpočtu, je jednou z možností financování také využití prostředků získaných z EU. Získání podpory z EU je však mnohdy složité kvůli řadě omezujících kritérií na žadatele, finanční podporu nebo na objekt. (Jáč et al., 2006, s. 35) V souvislosti s mezinárodními zdroji bych ráda představila tři programy, které tuto možnost financování podporují – Operační program Průmysl a podnikání, Operační program Podnikání a inovace a Operační program Životní prostředí.

- Operační program Průmysl a podnikání

Jedním z programů zabývajících se revitalizací BF byl v ČR v letech 2004 – 2006 Operační program Průmysl a podnikání – program Reality, dále jen OPMP. Programy OPMP zajišťovaly komplexní podporu malého a středního podnikání s využitím prostředků strukturálních fondů EU a podporoval podnikatelské nemovitosti, využívání netradičních zdrojů energie, rozvoj průmyslového výzkumu atd. Cíle programu OPMP reality byla podpora projektů přípravy, rozvoje a regenerace průmyslových zón a podnikatelských nemovitostí. O program Reality byl velký zájem, a proto, vzhledem k velkému počtu žadatelů, nakonec uspělo asi 60 % podaných žádostí. Ve Zlínském kraji byl počet přijatých žádostí 15, uspělo 10 projektů v hodnotě 76 192 tis. Kč. (Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2006; Deloitte, 2008, s. 12; Berman Group, 2008, s. 27)

- Operační program Podnikání a inovace

Současně probíhajícím programem je Operační program Podnikání a inovace 2007 – 2013, dále jen OPPI, připravený MPO ČR. Prostřednictvím OPPI dochází k čerpání finančních prostředků z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Globálním cílem tohoto projektu je zvýšení konkurenceschopnosti české ekonomiky, podpora inovací, podpora výzkumu a vývoje, zavádění nových informačních a komunikačních technologií. OPPI se skládá ze 7 os, z nichž pro nás nejdůležitější je osa 5. Prostředí pro podnikání a inovace. Tato osa se zabývá vytvářením vhodného prostředí pro vznik a rozvoj inovačního podnikání, zkvalitněním infrastruktury a tvorbou podnikatelských nemovitostí, zejména formou regenerace BF. Základním cíle pro období 2007 – 2013 je uskutečnění co možná nejvyššího počtu PPP projektů. (Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2012; 2011, s. 86-87)

- Operační program Životní prostředí

Operační program životní prostředí nabízí v letech 2007 – 2013 podporu ve výši téměř pěti miliard euro z Fondu soudržnosti a Evropského fondu pro regionální rozvoj. Tento program je založený na myšlence, že základním principem trvale udržitelného rozvoje je ochrana a zlepšování životního prostředí, což je jeho hlavním cílem. Pro účely problematiky BF shledáváme přínosy tohoto programu především v podpoře odstraňování starých ekologických zátěží a ve zlepšování stavu nejen přírody, ale i krajiny. (Operační program Životní prostředí, [2010])

3.3 Public private partnership „PPP”

PPP je v ČR poměrně novým nástrojem používaným při řešení problematiky BF, která si vyžaduje specifický systém financování. A právě jednou z možností financování je metoda PPP neboli koncept partnerství veřejného a soukromého sektoru. I když pro pojem PPP neexistuje přesná definice, obecně se začal používat pro způsoby zajištění veřejné infrastruktury a veřejných služeb. Využití PPP je vhodné pro BF, které nejsou nejatraktivnějšími pro soukromé investory, tedy nejsou vhodné pouze pro soukromé zdroje financování, ale ve spojení s veřejným sektorem je tato regenerace reálně proveditelná. Typickými vlastnosti pro projekt PPP je, že mezi zadavatelem a dodavatelem, neboli veřejným a soukromým sektorem, existuje dlouhodobá smlouva právě na veřejné služby nebo veřejné infrastruktury. Výsledkem takového dlouhodobého smluvního vztahu je vzájemné sdílení nejen užitek, ale i rizik mezi veřejným a soukromým sektorem. PPP projekty jsou veřejnými zakázkami, a proto se řídí zákonem o zadávání veřejných zakázek. (Jáč et al, 2006, s. 40; Kubištová, 2008, s. 73; Syrovátková, ©2006, s. 4)

Partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem je založeno na několika principech ((Zamarský et al., 2011, s. 69; Kubištová, 2008, s. 74):

- musí existovat jasný a společný cíl
- projekt si takové partnerství vyžaduje
- přiměřeně rozdělená rizika
- partnerství musí být průhledné a transparentní
- založeno na oboustranných výhodách
- finanční návratnost
- potřeba zajištění veřejné služby



Obr. 1 Schéma zajištění projektu formou PPP (Kubištová, 2008, s. 74)

Samostatná fáze rekultivace se vyznačuje vysokým rizikem a krátkodobostí projektu, a proto není pro realizaci formou PPP obecně vhodná. Forma PPP je vyhovující především pro fázi obnovy, nebo v závislosti na povaze projektu i na zajištění obou fází dohromady. Definice a příprava projektu je ve většině případu v rukou veřejného sektoru. (Kubištová, 2008, s. 74)

Podle Kubištové (2008, s. 75) jsou vhodnými projekty pro využívání systému PPP:

- bytové výstavby
- výstavby škol
- nemocnice
- administrativní centra
- sportoviště a volnočasové infrastruktury
- dopravní projekty
- vodohospodářské projekty
- projekty ve zdravotnictví a v oblasti vzdělávání
- projekty v oblasti nakládání s odpady
- budovy úřadů

Tento způsob financování má celou řadu výhod jak pro veřejný, tak i soukromý sektor. Do výhod pro veřejný sektor můžeme zařadit zachování kontroly, vyšší kvalitu veřejných služeb při zachování nákladů a efektivní realizace. Pro soukromý sektor představují PPP projekty motivaci v možnosti získání dlouhodobých příjmů. PPP projekty jsou přínosné jejich oboustrannou výhodností, transparentností a rozložením rizika dle zodpovědnosti. V ČR zatím evidujeme 9 PPP projektů. (PPP Centrum, © 2012)

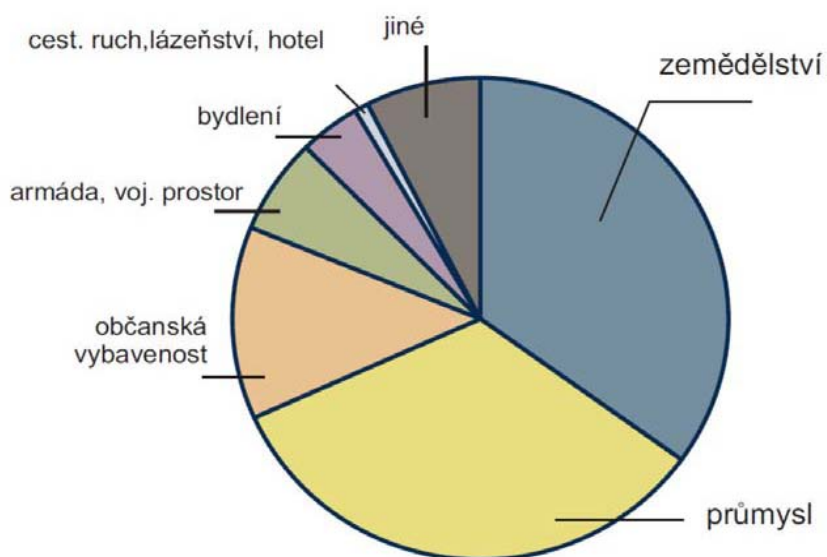
Tab. 2 Příklady PPP projektů v ČR upraveno podle (PPP Centrum, © 2012)

Název projektu	Zadavatel	Sektor
Rekonstrukce rekreačního areálu	Město Kopřivnice	Sportoviště
Revitalizace autobusového nádraží	Město Třebíč	Doprava
Výstavba a provoz věznice s ostrahou	Ministerstvo spravedlnosti	Ubytování
Justiční areál v Ústí nad Labem	Ministerstvo spravedlnosti	Ubytování
PPP Projekt D3/ R3	Ministerstvo dopravy	Doprava

4 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELD

„Strategie regenerace brownfield“ je prvním rozsáhlým projektem zabývajícím se řešením problematiky BF. Na základě usnesení vlády ze dne 31. 7. 2005 byla tato strategie zpracována a v roce 2007 zadána k vypracování CzechInvestu (dále jen CI). Příslušné pravomoci a úkoly z ní ale vyplynuly až v roce 2008, kdy jí vláda vzala na vědomí na základě připomínkového řízení na MPO ČR. Představou tohoto dokumentu je jak ozdravení území a zlepšení životního prostředí, tak i rozšíření nabídky pro podnikatele. Zdrojem financování tohoto projektu je Evropská Unie prostřednictvím smlouvy s MF ČR. Úlohou CI je správa databáze BF, návrh možností dotací z fondů EU na podporu projektů regenerace, předkládání návrhů pro podporu z národního programu a nabídka alternativních zdrojů financování. (Gargoš, 2008, s. 13-15; Zamarský et al., 2011, s. 61; Kadeřábková et al., 2009, s. 66; Kuda a Smolová, 2007, s. 27)

V rámci tohoto projektu byla vytvořena i „Národní databáze brownfields“, která slouží k evidenci BF na území ČR, k vytvoření plánů, ke statistickým účelům jako podkladu pro regeneraci, a k vytipování vhodných objektů. (Zamarský et al., 2011, s. 62)



Obr. 2 Struktura dle původního využití (CzechInvest, 2008, s. 3)

V ČR bylo lokalizováno 2 355 BF o rozloze 10 326 ha a celkovou zastavěnou plochou cca 4 206 930 m² (cca 421 ha). Jelikož ale tato studie neeviduje BF o velikosti do cca 1 ha, BF z kraje Praha a nezahrnuje těžební BF, skutečný počet BF na území ČR bude několikanásobně vyšší. Hrubý odhad nákladů na revitalizace je asi 200 mld. Kč. (Ministerstvo obchodu a průmyslu ČR, 2008, s. 3)

Mezi příznivé důsledky opětovného začlenění BF do běžného života můžeme zařadit (Zamarský et al., 2011, s. 65):

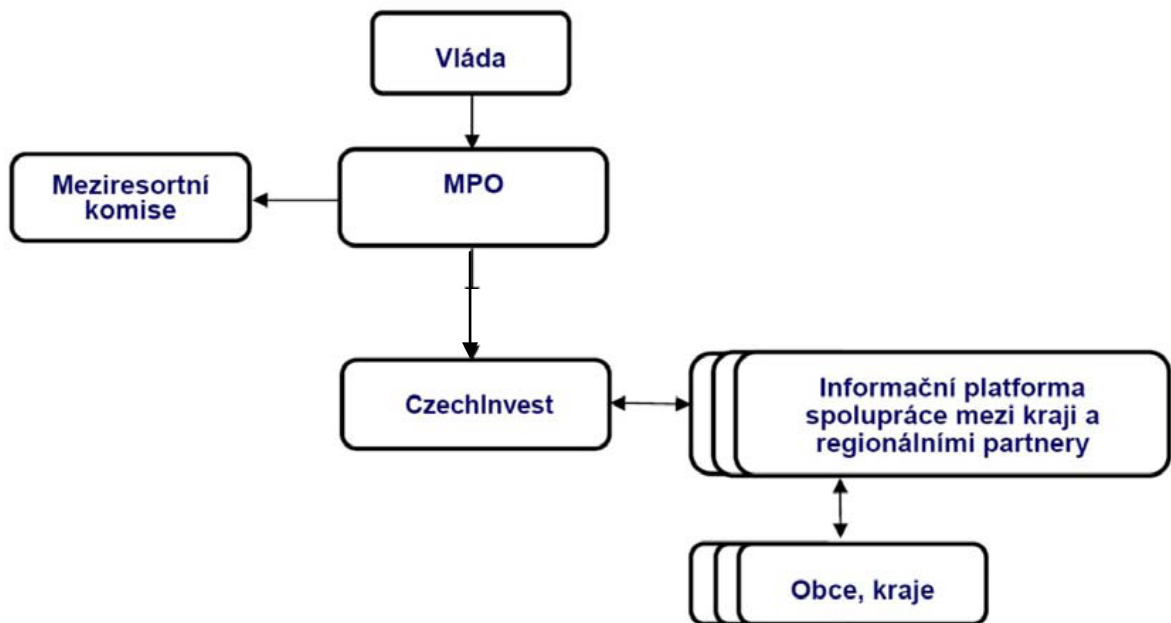
- růst daňových výnosů obce
- estetický vzhled obce, zvýšení kvality života občanů obce
- využívání ploch v zastavěném území
- zlepšení životního prostředí
- rozvoj podnikání, zhodnocení majetku
- příznivý vliv na udržitelný rozvoj
- atd.

Tab. 3 Struktura BF dle budoucího využití upraveno podle (CzechInvest, 2008, s. 5)

Předpokládané budoucí využití lokality	Četnost	%
Smíšená průmyslová funkce	490	20,8
Smíšená městská funkce	488	20,7
Průmysl	389	16,5
Občanská vybavenost	292	12,4
Smíšené zemědělství	268	11,4
Zemědělství	166	7,0
Bydlení	100	4,2
Cestovní ruch, lázeňství	54	2,3
Veřejná zelen	13	0,6
Nezjištěno	13	0,6
Jiné	82	3,5
Celkem	2355	100

Podle Kadeřábkové (2009, s. 66) je základním cílem strategie ochrana před vznikem nových BF a vytvoření přijatelného prostředí pro uskutečnění projektů uvádějících BF do původního stavu. Naopak Gargoš (2008, s. 13) uvádí, že hlavním cílem bylo určení odpovědného subjektu, jehož úkolem bude se této problematice dostatečně věnovat. Těmito subjekty se nakonec stalo MPO ČR ve spolupráci s MŽP ČR a MF ČR. Kadeřábková (Kadeřábková et al., 2009, s. 66) dále rozlišuje cíle na střednědobé (realizované do roku 2013) a dlouhodobé (plánované uskutečnění po roce 2013). Mezi střednědobé cíle můžeme zařadit potřebu co největšího zapojení i evropských zdrojů pro regeneraci BF, zvážení možnosti i jiného než průmyslového využití BF a rozvoj systému vzdělávání v oblasti BF. K dlouhodobým cílům patří zejména snížení počtu BF, zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a efektivní využití veřejných prostředků určených na podporu regenerace BF.

Za řešení problematiky regenerace BF v ČR jsou zodpovědní MPO ČR společně s MŽP ČR a MF ČR. Cíle strategie má zajišťovat Meziřezortní hodnotitelská komise, nutná je i spolupráce na regionální a místní úrovni. Úlohou Meziřezortní hodnotitelské komise je hodnotit projekty, které jí předkládá CI. (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008, s. 6; Kuráž, 2011, s. 130)



Obr. 3 Platforma spolupráce (Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2008, s. 6)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE

Zlínský kraj byl ustanoven k 1. lednu 2000 a k 1. lednu 2003 se s účinností stal jedním ze 13 správních obvodů na území České republiky. Kraj nacházející se na východě republiky vznikl sloučením okresů Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Zlínský kraj je se svou rozlohou 3 964 km² čtvrtým nejmenším v republice, hustota zalidnění však převyšuje republikový průměr. Území má členitý charakter, není bohaté na nerostné suroviny a velkou část tvoří chráněné krajinné oblasti. Největší předností Zlínského kraje je jeho rozmanitost, ať už v oblasti kultury, přírody, historických či technických památek. Kraj, na jehož území dochází ke střetu hanácké, slovácké a valašské kultury, nabízí svým návštěvníkům lázeňské pobyty, ochutnávky vín, folklor, návštěvy památek zapsaných v UNESCO, lidovou architekturu, možnost provozování zimních i letních sportů atd. (Český statistický úřad, 2011; Zákutný, 2002)

Z ekonomického hlediska je Zlínsko spojováno zejména s výrobou obuvi, pneumatik, strojů a letadel. Hospodářská stabilita tohoto území se však změnila v 90. letech, kdy se vlivem privatizace a restrukturalizace průmyslu začala tato pozice otřásat. I když je stále Zlínsko vnímáno jako bohatá oblast, tvorba HPD je zde podprůměrná. Průmysl je v tomto kraji založen na strojírenských podnicích, ale i na zpracovatelských závodech, mezi které patří kožedělný, obuvnický, dřevozpracující, chemický, gumárenský a potravinářský průmysl. I když je region poměrně chudý na nerostné bohatství, výjimku tvoří ložiska šterkopísku, nabízí vhodné přírodní podmínky pro pěstování zemědělských plodin, ovoce, zeleniny, ale i pro pastevectví. (Zákutný, 2002)



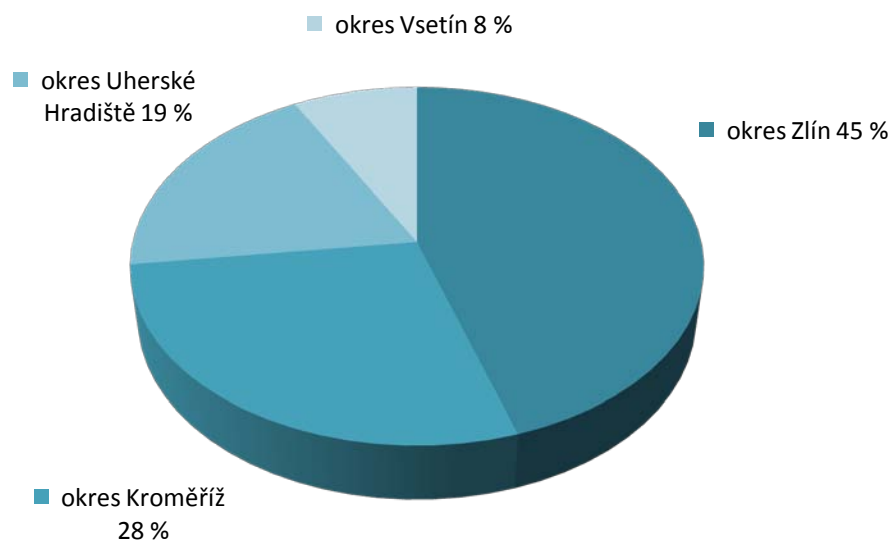
Obr. 4 Zlínský kraj (Zákutný, 2002)

6 ANALÝZA BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Pro účely zlepšení řešení problematiky BF byla v roce 2010 Agenturou pro regionální rozvoj a.s. z Ostravy vypracována „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“. Na základě vypracování „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“ bylo identifikováno celkem 173 lokalit BF, z nichž 27 již bylo regenerováno nebo v současné době prochází procesem regenerace. Dalších 32 BF nesplňovalo podmínku o rozloze alespoň 0,5 ha, a proto bylo do této strategie nakonec zahrnuto 114 BF o celkové rozloze 558,85 ha, z nichž se 36 dostalo do užšího výběru. (Agentura pro regionální rozvoj, 2010a, s. 19, 20)

Na základě provedené analýzy bylo ve Zlínském kraji zjištěno (Agentura pro regionální rozvoj, 2010a, s. 24):

- 45 % BF se nachází v okrese Zlín
- 61 % BF je v soukromém vlastnictví, 15 % ve veřejném a 24 % v kombinovaném vlastnictví
- 56 % BF má rozlohu mezi 1 – 5 ha, pouhá 2 % BF má rozlohu nad 50 ha
- 53 % BF byla využívána v zemědělství, 28 % v průmyslu
- 61 % BF je částečně opuštěných, 39 % je opuštěno zcela
- 70 % BF je bez ekologické zátěže
- 35 % BF je vlastněno více než 5 vlastníky



Obr. 5 Rozdělení brownfields ve Zlínském kraji dle okresů upraveno podle (Agentura pro regionální rozvoj, 2010a, s. 26)

Z hlediska postupu řešení a komerční atraktivity můžeme BF ve Zlínském kraji rozdělit, dle projektu CABERNET, do tří kategorií (Agentura pro regionální rozvoj, 2010b, s. 44):

- Typ A progresivní lokality – atraktivní lokality s dobrými tržními předpoklady, financované zpravidla soukromým sektorem.
- Typ B vhodné lokality – kombinované financování prostřednictvím veřejného a soukromého sektoru (PPP projekty).
- Typ C potřebné lokality – BF ohrožující životní prostředí, regenerace je potřebná, ale ztrátová, hrazena z veřejných prostředků.

Většina lokalit, které se dostaly do užšího výběru, spadá do lokalit typu B, pouze čtyři lokality se řadí mezi typ A, což je ale ve většině případů ovlivněno možnostmi realizace atraktivního projektu. Pilotními projekty dle typologie ABC jsou: Bařův areál Zlín – Pilotní projekt dle typu A, ČD Morkovice – Pilotní projekt dle typu B a Armádní velkosklad pohonných hmot Halenkov dle typu C. (Agentura pro regionální rozvoj, 2010b, s. 44, 46-48)

Cílem strategie je především vyřešení problematiky BF ve Zlínském kraji, redukce a minimalizace jejich počtu, zlepšení životního prostředí a zlepšení ekonomiky prostřednictvím tvorby nových podnikatelských příležitostí a s tím souvisejících pracovních míst. Zlínský kraj se chce na základě zpracované strategie zaměřit na podporu revitalizací BF, zvýšit zájem investorů a informovanost veřejnosti o problematice BF. Prostřednictvím „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“ již byla vytvořena databáze BF ve Zlínském kraji, došlo ke stanovení prioritních priorit a zavedení opatření, při jejichž naplnění dojde k revitalizaci BF v kontextu „Strategie rozvoje Zlínského kraje“ do roku 2020. Do takových opatření můžeme zařadit aktualizaci databáze BF, marketing, podporu projektů regenerace BF, poradenský, metodický a asistenční servis prostřednictvím Odboru strategického rozvoje kraje, zahrnující i pomoc v oblasti získávání finančních zdrojů atd. (Marek, 2010)

Vize projektu „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“ je definována: *Díky aktivní spolupráci a aplikaci dostupných nástrojů chce Zlínský kraj dosáhnout do roku 2020 co nejefektivnější regenerace brownfields a jejich následného využití.* (Marek, 2010)

7 MĚSTO KROMĚŘÍŽ

Město Kroměříž je okresní město ve Zlínském kraji ležící na řece Moravě. První zmínka o Kroměříži pochází z roku 1110, samotné město bylo založeno roku 1260 olomouckým biskupem Brunem ze Schauenburka. Díky své výhodné geografické poloze a příznivým přírodním podmínkám byla Kroměříž v minulosti součástí obchodních cest a stezek. Postupem času se město stalo nejen hospodářským, ale i kulturním a duchovním centrem. Ačkoliv město čelilo husitským válkám, švédským vpádům v třicetileté válce, dočkalo se obnovy a uchovalo si svou krásu pro budoucí generace. (Město Kroměříž, [2006])

Kroměříž není považována za průmyslové město, v současnosti zde probíhá vývoj především živnostenského drobného podnikání. Z hlediska dopravní dostupnosti má zásadní význam především autobusová a automobilová doprava, především z důvodu návaznosti na dálniční síť. Díky své nezaměnitelné architektuře je město nazýváno „Hanáckými Aténami“ a stalo se vyhledávaným místem turistů. V roce 1997 bylo město vyhlášeno nejkrásnějším historickým městem České republiky a v roce 1998 byl komplex zahrad a historického zámku zapsán do seznamu světového dědictví UNESCO. Kroměříž je město historických památek, umění, kultury, ale i škol, hudebních festivalů, výstav, kongresů a sympozií. (Město Kroměříž, [2006])

Nejvýznamnějším projektem zabývajícím se problematikou BF byla na území Kroměříže revitalizace části prostoru bývalých kasáren z let 2009 a 2010, kdy došlo k vytvoření prostoru sloužícího k realizaci volnočasových aktivit, k odpočinku, k výstavbě Hanáckého náměstí a prostoru pro parkování. (Město Kroměříž, [2009])



Obr. 6 Kroměříž upraveno podle (Pilát, ©2006)

8 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO BROWNFIELD VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Následující kapitola bude věnována charakteristice vybraného BF ve Zlínském kraji. Pro účely mé bakalářské práce byl zvolen, jak již z předchozí kapitoly vyplývá, BF nacházející se na území bývalého okresního města Kroměříže. Ve městě Kroměříži se nachází dva areály, které byly dříve využívány k vojenským účelům, jedná se o Žižkovy a Rybálkovy kasárny, které byly v roce 2005 převedeny do vlastnictví města. Pro Rybálkovy kasárny, na rozdíl od Žižkových, hledalo město využití delší dobu, a proto je najdeme na seznamu BF vypracovaného z důvodu projektu „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“ i s vypracovaným projektovým záměrem na jejich další využití. Naopak atraktivněji umístěné Žižkovy kasárny nabízely městu větší možnosti jejich dalšího využití, a proto již většina budov a pozemků v tomto areálu našla své uplatnění. Předmětem zájmu mé práce je budova, nacházející se právě v areálu bývalých Žižkových kasáren, která se stále nachází ve vlastnictví města Kroměříže, které doposud nenašlo řešení pro její další využití. Tato budova je jednou ze tří staveb, které jsou základním rysem bývalého vojenského areálu. Součástí této kapitoly jsou jednak stručné informace o historii a současném využití Žižkových kasáren, a jedna analýza vybraného BF. Na obrázku (Obr. 7) můžete vidět umístění Žižkových (oranžová barva) a Rybálkových (žlutá barva) ve městě Kroměříži.



*Obr. 7 Žižkovy a Rybálkovy kasárny
(Pošvancová, 2008, s. 27)*

8.1 Historie Žižkových kasáren

Vojenský areál na Velehradské ulici začal vznikat počátkem 20. století v rámci reorganizace rakouské armády. Areál charakterizují tři rozměrné budovy postavené v neorenesančním stylu a volné prostranství mezi nimi, nyní Hanácké náměstí. Během desetiletí vyrostla na území kasárny mnoho technických budov, které měli zajišťovat především potřebné zázemí pro vojáky. I když od výstavby tohoto komplexu uplynulo celé století, dodnes toto místo představuje ukázkou vojenské architektury z dob Rakousko-uherské monarchie. Jelikož ostatní kasárenské areály byly zbořeny, jsou nyní Žižkovy kasárny největším dochovaným komplexem připomínající důležitost bývalého posádkového města a jeho architektury. Z důvodu zrušené vojenské posádky bylo nutné najít nového majitele, kterým se stalo bezúplatným převodem v roce 2005 město Kroměříž. (Štětina, 2012; Pošvancová, 2008, s. 25)

8.2 Současné využití Žižkových kasáren

Od roku 2005, kdy se stalo vlastníkem kasáren město Kroměříž, prošel areál mnoha změnami. V prostoru, kde dříve stál barákový tábor, vznikly nové ulice se stavbami rodinných domů. Volné prostranství mezi třemi hlavními budovami se změnilo na multifunkční „Hanácké náměstí“ s možností parkování. Rekonstrukce a následného využití se dočkala hlavní čelní budova, nyní nazývaná „Klub Velehradská“, která se stala sídlem neziskových organizací, církevní konzervatoře, vysoké školy „Evropský polytechnický institut z Kunovic“, zkušebních komisařů nebo spolků patřících pod Dům kultury. I další budovy našly své uplatnění, a proto nyní můžete v bývalých kasárnách najít zbrojnici dobrovolných hasičů, archiv Muzea Kroměřížska, skautskou klubovnu, domov pro seniory, nákupní středisko a majetek soukromých vlastníků využívaný k podnikání. V roce 2005 město prodalo druhou ze tří hlavních budov společnosti PMS Reality z Hanušovic. (Pošvancová, 2008, s. 26, Zrna, 2005)

Poslední ze tří budov chtělo město využít pro své potřeby, zejména jako sídlo pro některou z vysokých škol v okolí, tento záměr však nebyl realizován, a proto se město v roce 2008 rozhodlo prodat i tuto budovu. Zastupitelé města Kroměříže nabídli bývalou armádní budovu včetně pozemků za cenu deset miliónů korun s vizí, že tato budova bude v budoucnu sloužit pro bydlení, služby a obchod. Podmínkou prodeje byl i závazek kupujícího, že nejpozději do tří let ode dne prodeje bude zahájena přestavba objektu. (Zrna, 2008)

Do výběrového řízení se přihlásilo celkem osm uchazečů a z původně určené minimální prodejní ceny deseti milionů korun, se cena vyšplhala až na dvacet pět milionů deset tisíc korun. Vítězem výběrového řízení se stala ostravská společnost WARONA, jejíž povinností bylo uhradit příslušnou částku do konce května roku 2008. Firma WARONA však tento závazek nesplnila, a proto budova nadále zůstala v majetku města. (Kořínková, 2008)

Jelikož od roku 2008 město stále nenašlo využití pro chátrající budovu a na údržbu popř. opravu nemá peníze, rozhodlo se v březnu roku 2012 znovu vyhlásit výběrové řízení. S cílem přilákat co nejvíce zájemců zvolilo město strategii velmi nízké prodejní ceny, která činila méně než sedm milionů. (Tomanová, 2012a)

Již začátkem dubna však bylo jasné, že městský rozpočet se o požadovaných sedm milionů nenavýší, protože do výběrového řízení se nepřihlásil žádný zájemce, a to i přes předjímaný zájem dvou potenciálních kupců. Kroměřížská starostka Daniela Hebnarová komentuje současnou situaci následovně: *„Budeme teď hledat nějaké smysluplné využití, nemůžeme ji nechat spadnout. Rekonstrukce budovy by stála sto milionů korun, ale to je pro město hodně. Možná ji budeme po částech opravovat, nebo ji symbolicky pronajmeme za určitých podmínek, které by zahrnovaly aspoň základní opravu objektu. Doba je ekonomicky složitá.“* Většina oslovených lidí by nejraději přivítali variantu využití objektu jako možnosti levného bydlení. (Tomanová, 2012b)

Na obrázku (Obr. 8) je zaznačen areál bývalých Žižkových kasáren, žlutá šipka směřuje k vybranému BF.



Obr. 8 Žižkovy kasárny upraveno podle (Mapy.cz, © 2011)

8.3 Popis vybraného brownfield

Ve spolupráci s vedoucím odboru rozvoje města Městského úřadu v Kroměříži (dále jen MěÚ) byly zjištěny následující informace:

Katastrální území

V katastru nemovitostí dle Katastrálního úřadu v Kroměříži budova vedena pod značkou St. 7268. Číslo pozemku přiléhajícího k budově je 3743/1.



Obr. 9 Fotografie vybraného BF – pohled z Hanáckého náměstí (Vlastní zpracování)

Rozloha

Rozloha zastavěné plochy je 1 350 m², nezastavěná plocha je 400 m², obestavěný prostor stávající budovy je 19 059 m³.

Územní plán

Podle platného územního plánu města Kroměříže se předmětná plocha stavby nachází v ploše určené pro občanskou vybavenost a služby.

Vlastnictví

Budova se od roku 2005 nachází ve vlastnictví města Kroměříže, vlastníkem je tedy Město Kroměříž, Velké náměstí, č.p. 115, Kroměříž, 767 58.

Technická infrastruktura

Budova disponuje přívodem elektrické energie, kanalizací, plynovodem a vodovodem. Protože je technická infrastruktura zastaralá a nevyhovující, bude předmětem rekonstrukce.

Minulé funkční využití

Objekt se nachází v bývalém vojenském areálu. V minulosti sloužil jako ubytovna pro vojáky, jejíž součástí bylo vězení a restaurační zařízení.

Současné funkční využití

Samostatně stojící zděná třípodlažní budova s nepravidelným obdélníkovým půdorysem je v současné době nevyužívaná, MěÚ hledá řešení pro její další využití.

Památkové území

Všechny pozemky a stavby se nacházejí v památkově chráněném území.

Ekologická zátěž

Nebyla zjištěna závažná kontaminace, předpokládaná ekologická zátěž je tedy minimální.

Dopravní dostupnost

Kroměříž je napojena jak na dálniční, tak železniční síť. Na území města Kroměříže se nachází i letiště, které však slouží zejména k sportovním účelům. Neblížší dopravní letiště se nachází v Brně, ve vzdálenosti asi 60 km od Kroměříže.

Návrh řešení

Rekonstrukce stávajícího objektu na hotel s informačním centrem.

Pro demonstraci rozlohy a rozložení budovy přikládám k práci přílohu (P I).



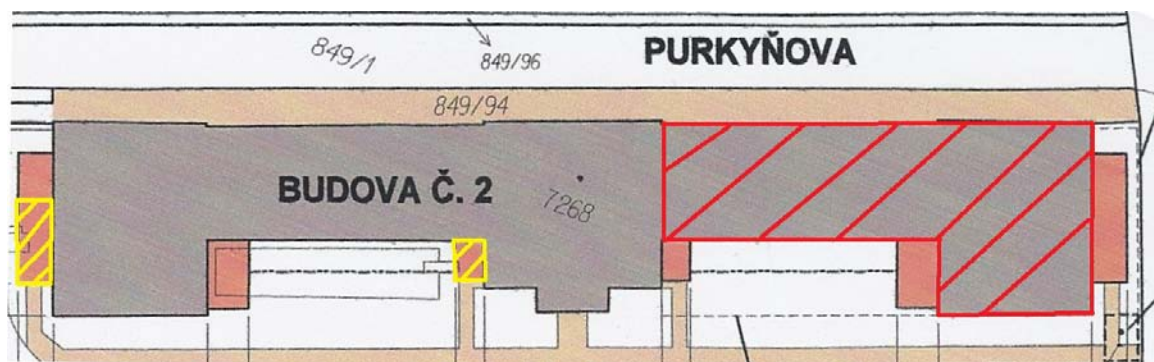
Obr. 10 Fotografie vybraného BF – pohled z Purkyňovy ulice (Vlastní zpracování)

9 TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI PROJEKTU

Cílem této kapitoly je vyčíslení nákladů souvisejících s investičním záměrem, kterým je rekonstrukce stávajícího nevyužívaného objektu na hotelové zařízení. V prvotní řadě dojde k demolici části objektu, na jehož ploše bude vybudováno parkoviště. Ve zbývající části budovy bude vybudováno informační centrum, prodejna suvenýrů, restaurace, jídelna pro hosty, vývařovna, bar, kancelářské a ubytovací prostory. Součástí projektu bude dále přístavba únikového schodiště, osvětlení, úprava veřejného prostranství, klempířské prvky, nová střešní krytina, fasáda, vybudování výtahu a kotelny. V rámci rekonstrukce je nutné vytvoření nové vodovodní, plynové a kanalizační přípojky.

Původní zastavěná plocha 1 350 m² bude z důvodu přístavby schodiště a výtahu navýšena na 1 380 m². V rámci demolice dojde ke zbourání plochy 600 m², rekonstruovaná budova se tedy bude nacházet na ploše 750 m², společně s navrhovanými přístavbami bude tato plocha mít hodnotu 780 m². Původní hodnota obestavěného prostoru byla 19 059 m³, z toho 8471 m³ bude zbouráno, pro účely hotelu bude určeno 10 975 m³, z toho 10 588 m³ vyjadřuje zbývající část objektu a 387 m³ tvoří přístavby. Celková rozloha plochy určené k výstavbě objektu hotelu je 2 940 m².

Na obrázku (Obr. 11) je červenou barvou znázorněna plocha určená k demolici a k výstavbě parkoviště, žlutá barva znázorňuje plochu předpokládaných přístaveb, zbývající šedá část bude využita k výstavbě hotelu a informačního centra.



Obr. 11 Náskres objektu upraveno podle (Interní materiál)

Parkoviště

Na ploše o rozloze 600 m², která byla určena k demolici, vznikne parkoviště s 18 klasickými parkovacími místy a 3 parkovacími místy vyhrazenými pro invalidy.

Výpočet:

PM = parkovací místo/místa

Tab. 4 Plocha parkoviště (Vlastní zpracování)

m ²	Délka	Šířka	Výpočet	m ²
Plocha 1 parkovacího místa	5,2	2,5	5,2 × 2,5	13
Plocha 1 parkovacího místa pro invalidy	5,2	6	5,2 × 6	26
m ²	Plocha 1 PM	Počet	Výpočet	m ²
Plocha parkovacích míst	13	18	13 × 18	234
Plocha parkovacích míst pro invalidy	26	3	26 × 3	78
Plocha cesty	48	6	48 × 6	288
Celkem				600

Tabulka (Tab. 4) ukazuje, jakou plochu budou jednotlivé druhy parkovacích míst z celkové plochy 600 m² zaujímat.

Stanovení ceny parkoviště:

Tab. 5 Rozpočet výstavby parkoviště (Vlastní zpracování)

	Prostor (m ³)	Sazba (Kč/m ³)	Výpočet	Kč
Cena demolice	8471	795	8471 × 795	6 734 445
	Počet	Sazba (Kč/j)	Výpočet	Kč
Cena parkovacích	18	35 000	18 × 35 000	630 000
Cena parkovacích	3	65 000	3 × 65 000	195 000
	Plocha (m ²)	Sazba (Kč/m ²)		Kč
Cena cesty	288	1450	288 × 1450	417 600
Celkem				7 997 045

Celkové náklady výstavby parkoviště, včetně potřebných demoličních prací, jsou ve výši 7 997 045 Kč.

První nadzemní podlaží

První nadzemní podlaží bude rozděleno na dvě oddělené části, z nichž každá bude mít vlastní samostatný vchod. Navrhovaná část A se skládá z kanceláří sloužící pro hotelovou administrativu, restaurace pro veřejnost, baru, jídelny určené výhradně pro hotelové hosty, kotelny, sociálního zařízení pro hosty, sociálního zařízení pro administrativní zaměstnance a vývařovny, v jejíchž ploše je zahrnuta kuchyně s veškerých gastrotechnologickým vybavením, sklady, prádelna a zázemím pro zaměstnance. Část B bude sloužit jako

informační centrum pro turisty, jehož součástí bude i prodejna suvenýrů, kancelář a sociální zařízení pro zaměstnance. Neopomenutelnou součástí všech podlaží je chodba, schodiště, přistavěné schodiště a výtah, které ve všech podlažích zaujímají stejnou plochu. Součástí nákladů vyčíslených na každé podlaží bude pouze cena chodeb a stávajícího schodiště umístěného v centrální části budovy. Náklady na přistavěné schodiště a výtah budou vyčísleny zvlášť. Sazby pro rekonstrukci ploch se liší s ohledem na účel prostoru a náročnost přestavby.

Tabulka (Tab. 6) zobrazuje jakou plochu, z celkové rozlohy prvního nadzemního podlaží, zaujímají jeho jednotlivé součásti.

Tab. 6 Plocha prvního nadzemního podlaží (Vlastní zpracování)

Část A	Plocha (m ²)
Kanceláře	18,72
Restaurace	84
Bar	61,8
Jídelna	83
Kotelna	20,47
Sociální zařízení pro hosty	30,26
Sociální zařízení pro zaměstnance	6
Vývařovna	156
Celkem	460,25
Část B	
Informační centrum	25,68
Prodejna suvenýrů	20,85
Plocha kanceláře	17,47
Plocha sociálního zařízení	6
Celkem	70
Chodba a schodiště	220
Přistavěné schodiště	26,25
Výtah	3,5
Celkem	249,75
Celkem	780

Stanovení ceny prvního nadzemního podlaží:

Tab. 7 Rozpočet prvního nadzemního podlaží (Vlastní zpracování)

	Plocha (m ²)	Sazba (Kč/m ²)	Výpočet	Kč
Část A				7 868 325
Cena kanceláří	18,72	12 500	18,72 × 12 500	234 000
Cena restaurace	84	16 500	83 × 16 500	1 386 000
Cena baru	61,8	16 500	61,8 × 16 00	1 019 700

	Plocha (m ²)	Sazba (Kč/m ²)	Výpočet	Kč
Cena jídelny	83	16 500	83 × 16 500	1 369 500
Cena kotelny	20,47	12 500	20,47 × 12 500	255 875
Cena sociálních zařízení	36,26	12 500	36,26 × 12 500	453 250
Cena vývařovny				3 150 000
Část B	70	12 500	70 × 12 500	875 000
Cena chodby a schodiště	220	1850	220 × 1850	407 000
Celkem				9 150 325

Náklady, potřebné na přestavbu prvního nadzemního podlaží na restauraci, informační centrum a další součásti, mají hodnotu 9 150 325 Kč.

Druhé a třetí nadzemní podlaží

Z důvodu stejného rozložení druhého a třetího nadzemního podlaží, budou náklady na jejich rekonstrukci identické. Na každém patře se bude nacházet 19 dvoulůžkových pokojů, které se budou skládat ze vstupní chodbičky, koupelny a obytné části. Kromě pokojů budou na každém podlaží umístěny i 2 apartmány, které budou tvořit 2 pokoje, koupelna a vstupní chodbička. Sazby zůstávají stejné jako u předchozího podlaží.

Výpočet:

Tab. 8 Plocha druhého a třetího nadzemního podlaží (Vlastní zpracování)

m ²	Plocha pokoje/apartmánu	Počet	Výpočet	m ²
Plocha 2lůžkových pokojů	23	19	23 × 19	437
Plocha apartmánů	46	2	46 × 2	92
Plocha chodby a schodiště	Výpočet: 220 + 26,25 + 3,5			249,7
Celkem	cca			780

Z tabulky (Tab. 8) vyplývá, že největší část druhého a třetího nadzemního podlaží budou zaujímat dvoulůžkové pokoje a to ve výši téměř 60 %. Jelikož hotel bude nabízet ubytování v 38 dvoulůžkových pokojích a 4 apartmánech, jeho ubytovací kapacita bude 84 míst.

Stanovení ceny druhého a třetího nadzemního podlaží:

Tab. 9 Rozpočet druhého a třetího nadzemního podlaží (Vlastní zpracování)

	Plocha(m ²)	Sazba (Kč/m ²)	Výpočet	Kč
Cena 2lůžkových pokojů	437	16 500	437 × 16 500	7 210 500
Cena apartmánů	92	16 500	92 × 16 500	1 518 000
Cena chodby a schodiště	220	1850	220 × 1850	407 000
Celkem				9 135 500

Celkové náklady na rekonstrukci druhého nadzemního, a tedy i třetího nadzemního podlaží, jsou odhadovány na částku ve výši 9 135 500 Kč.

Mezi další stavební úpravy, které budou provedeny, můžeme zařadit:

- **Vybudování výtahu**

V objektu bude zhotoven výtah s nosností 1 250 kg o ploše 3,5 m².

- **Přístavba únikového schodiště**

Z hlediska požární bezpečnosti stávající stav nevyhovuje platným předpisům, tato situace bude řešena přístavbou železobetonového únikového schodiště, jehož délka bude 7,5 m, šířka 3,5 m a výška 13 m.

- **Vodovodní přípojka**

Vodovodní přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad v ulici Velehradská, délka přípojky 117 m. V sazbě je započítáno plastové potrubí, cena výkopu, písek a páska.

- **Kanalizační přípojka**

Jednotná kanalizace s napojením do stávající kanalizační stoky v ulici Velehradská, délka 253,6 m. V sazbě je započítáno potrubí, výkop, písek a páska.

- **Plynová přípojka**

Nová přípojka se napojí na městský plynovod, který je veden Purkyňovou ulicí, délka 65 m.

- **Vybavení kotelny**

Předpokládána výbava kotelna jsou 2 kotle s jedním čerpadlem.

Cena 1 kotle: 95 000 Kč

Cena 1 čerpadla: 120 000 Kč

Vnitřní rozvody: 180 000 Kč

- **Fasáda**

Vápenná omítka hladká s velkou členitostí v relativně dobrém stavu, bude provedena oprava fasády a nový nátěr.

- **Střecha**

Dřevěná vázaná konstrukce krovu v relativně dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, krytina z pálených tašek v dobrém stavu. Na střeše bude provedena výměna klempířských prvků a lokální opravy krovu a krytiny.

- **Klempířské prvky v mědi**

Na budově budou vyměněny okapy v celkové délce 167,2 m a 442 ks svodů.

- **Úprava veřejného prostranství**

- **Hromosvod**

Tab. 10 Rozpočet ostatních stavebních úprav (Vlastní zpracování)

				Kč
	Výtah (Kč)	St. práce (Kč)	Výpočet	Kč
Vybudování výtahu	500 tis.	600 tis.	500 + 600	1 100 000
	Prostor	Sazba (Kč/m³)	Výpočet	Kč
Únikové schodiště	341,25	1 380	341,25 × 1 380	470 925
	Délka (m)	Sazba (Kč/m)	Výpočet	Kč
Vodovodní přípojka	117	535	117 × 535	62 595
Kanalizační	253,6	880	253,6 × 880	223 168
Plynová přípojka	65	650	65 × 650	42 250
	Plocha (m²)	Sazba (Kč/m²)	Výpočet	Kč
Fasáda	2007,28	550	2007,28 × 550	1 104 400
Klempířské prvky	Délka (m)	Sazba (Kč/m)	Výpočet	Kč
Okapy	167,2	850	167,2 × 850	142 120
Svody	442 ks	950 Kč/ks	442 × 950	419 900
Celkem				562 020
Ostatní:				Kč
Venkovní osvětlení				185 000
Vybavení kotleny			190 000 + 120 000 + 180 000	490 000
Střecha				3 850 000
Veřejné				850 000
Hromosvod				140 000
Celkem				9 080 358

V tabulce (Tab. 10) jsou zobrazeny jednotlivé nákladové položky, které se týkají dodatečných stavebních úprav objektu. Z těchto položek je nejvýznamnější nákladovou položkou oprava střechy a vybudování výtahu. Celkové náklady na stavební úpravy byly vyčísleny ve výši 9 080 358 Kč.

Tab. 11 Rozpočet nákladů na rekonstrukci (Vlastní zpracování)

Položka	Cena (Kč)
Parkoviště	7 997 045
První nadzemní podlaží	9 150 325
Druhé nadzemní podlaží	9 135 500
Třetí nadzemní podlaží	9 135 500
Vybudování výtahu	1 100 000
Přístavba únikového schodiště	470 925
Venkovní osvětlení	185 000
Vodovodní přípojka	62 595
Kanalizační přípojka	223 168
Plynová přípojka	42 250
Vybavení kotelny	490 000
Fasáda	1 104 400
Střecha	3 850 000
Klempířské prvky	562 020
Úprava veřejného prostranství	850 000
Hromosvod	140 000
Celkem	44 498 728

Na základě výše uvedených výpočtů bylo zjištěno, že celkové náklady na revitalizaci objektu BF představují částku ve výši asi 44 500 000 Kč.

9.1 SWOT analýza

Analýza stávajícího objektu i plánovaného investičního záměru formou SWOT analýzy. Cílem SWOT analýzy je definovat silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby investičního záměru. Na základě zjištěných skutečností, by se měl subjekt zaměřit na své silné stránky, redukovat slabé stránky a měl by využívat příležitosti.

Silné stránky

- Zájem Zlínského kraje v otázkách řešení problematiky BF.
- Vlastníkem objektu je město, které hledá možnosti jeho dalšího využití.
- Objekt se nachází v klidné, historické a lukrativní lokalitě v blízkosti centra města.
- S ohledem na lokalizování BF ve středu města je zajištěna dobrá dopravní dostupnost.
- Město Kroměříž je historické a kulturní město, které ročně navštíví tisíce turistů.
- BF se nachází na revitalizovaném Hanáckém náměstí, které umožňuje svým návštěvníkům volnočasové aktivity.
- Informační centrum nacházející se přímo v areálu hotelu.

- Investiční záměr přestavby budovy na hotel a informační centrum je v souladu s územním plánem města.
- Parkoviště bezprostředně v blízkosti hotelu.

Slabé stránky

- Z důvodu dlouhodobého nevyužívání je objekt ve špatném technickém stavu, což se projeví ve vyšších nákladech při jeho revitalizaci.
- Přestože se budova nachází v atraktivní lokalitě, potýká se s nezájmem investorů.
- Kapitálová náročnost.
- Příčinou nezájmu investorů může být rozsáhlost budovy a s tím související nevhodnost pro některé investiční záměry.
- V minulosti BF sloužil k vojenským účelům, šance na revitalizaci se zaměřením na stejné funkční využití je nereálná.

Příležitosti

- Možnost využití dotací na revitalizaci BF.
- Vytvoření nových pracovních příležitostí a snížení nezaměstnanosti.
- Zajímavá marketingová strategie, která by přilákala do Kroměříže turisty.
- Využití PPP projektů financování.
- Prodej objektu soukromému investorovi.
- Úspěšná revitalizace tohoto dlouhodobě sledovaného objektu může sloužit jako motivační nástroj pro další řešení problematiky BF.
- Zlepšení estetického prostředí města.

Hrozby

- V případě odložení revitalizace by mohlo dojít ke zvýšení nákladů na tuto revitalizaci.
- Nedostatečné finanční prostředky.
- V blízkosti centra se nachází další čtyři hotely.
- Vstup nového hotelu na trh.
- Vstup nové restaurace na trh.
- V těsné blízkosti objektu se nachází restaurační zařízení.
- Nedostatek zákazníků.
- Nedostatečná konkurenceschopnost.

Na základě provedení analýzy SWOT bylo zjištěno, že mezi silné stránky stávající budovy patří její situování ve středu města, vyřešené majetkoprávní vztahy a dobrá dopravní dostupnost. Výhodou projektu by mohl být fakt, že město Kroměříž navštíví ročně tisíce turistů hledajících ubytování a zajišťujících tak poptávku. Hrozbu však představuje skutečnost, že se v blízkosti centra nachází další čtyři hotely, proto je třeba zpracovat na dobré marketingové strategii, která by přilákala, co nejvíce zákazníků. Dobrým lákadlem pro hotelové hosty by mohlo být zajištění možnosti parkování bezprostředně v blízkosti hotelu, restaurace přímo v hotelu a možnost volnočasových aktivit na Hanáckém náměstí, jehož je budova součástí. Součástí plánovaného hotelu je také informační centrum, které by poskytovalo svým návštěvníkům celou řadu informací nejen o městu Kroměříži, ale celém kroměřížském regionu. Kromě turistů by se měl hotel zaměřit také na stále obyvatele Kroměříže, a to prostřednictvím restauračního zařízení.

Nevýhodou budovy je nereálnost jejího budoucího využití v souvislosti s minulým funkčním využitím. Doby, kdy bylo město Kroměříž považováno za „vojenské město“, jsou nenávratně pryč. Velmi důležitou a neopomenutelnou slabou stránkou stávajícího objektu je především nezájem investorů, a to i přesto, že se budova nachází v atraktivní lokalitě. Příčinami tohoto nezájmu by mohla být kapitálová náročnost rekonstrukce, špatný technický stav nebo rozsáhlost budovy.

Ačkoliv se městu nedaří prodat budovu soukromému vlastníkovi, stále tato možnost do budoucna existuje. V případě, že by se to městu ani v budoucnosti nepodařilo, mohlo by využít možnosti PPP projektů, dotací nebo zájmu Zlínského kraje. Realizování takového projektu by také napomohlo kroměřížskému regionu k vytvoření nových pracovních míst a příležitostí, a zároveň by mohlo sloužit jako motivační nástroj pro další řešení problematiky BF. Jak již bylo řečeno, město Kroměříž je vyhledávaným místem turistů, a proto by mělo město dbát i na vytvoření estetického prostředí, které mnohdy BF narušují. V případě nerealizace projektu a případnému zhoršování jeho stavu by mohlo postupem času dojít k navýšení nákladů potřebných na revitalizaci, z tohoto důvodu by mělo dojít k opětovnému využívání objektu co nejdříve. Mezi nejběžnější hrozby, týkající se většiny projektů, patří neočekávaný vstup nového konkurenta na trh. Proto je potřeba z hotelu vybudovat konkurenceschopný podnik, který si dokáže získat a udržet širokou síť stálých klientů.

9.2 Zdroje financování

V zásadě, jak již bylo řečeno v teoretické části, existují tři možnosti financování a to soukromým sektorem, veřejným nebo v rámci spolupráce obou sektorů. Na základě vlastníka, kterým je město Kroměříž, by se nabízela varianta financování veřejným sektorem, tedy přímo z rozpočtu města. Z tabulky (Tab. 12) ale vyplývá, že rozpočet města se každým rokem snižuje a zajištění projektu takového rozsahu pouze ze strany města se jeví jako nereálné. Důvodem rapidního snížení mezi rokem 2011 a 2012 je především převedení výplaty sociálních dávek na úřady práce, ale i s touto položkou by rozpočet vykazoval stejně jako v předcházejících letech klesající tendenci. Za zmínku také stojí dluh města, který měl v roce 2010 hodnotu 119 milionů korun a který se město snaží každým rokem prostřednictvím úsporných opatření snižovat. Jednoduše řečeno město momentálně nemá na realizaci takového projektu prostředky. (Zrna, 2012)

Tab. 12 Rozpočty města Kroměříže (Město Kroměříž, [2012])

Rozpočet	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Investiční výdaje (Kč)
2010	678 243 000	645 527 000	55 561 000
2011	636 961 000	606 236 000	50 684 000
2012	397 585 000	394 520 000	72 4678 000

V případě financování soukromým sektorem by se náklady na revitalizaci navýšily nejméně o částku 7 000 000 Kč, což je minimální částka, kterou město požadovalo při vypsání výběrového řízení začátkem tohoto roku. Z výše částky můžeme usuzovat, že primárním zájmem města je využití budovy a zamezení jejího dalšího chátrání, nikoliv zisk z prodeje. Je třeba ale zohlednit fakt, že se město o prodej budovy soukromému vlastníkovi pokoušelo již dvakrát a neúspěšně. Připomeňme, že v prvním případě město objekt prodalo, ale zájemce částku neuhradil, ve druhém případě se do výběrového řízení nepřihlásil žádný uchazeč. Ačkoliv se objekt nachází v atraktivní lokalitě, pro investory je zřejmě kvůli své rozsáhlosti a velké kapitálové náročnosti neatraktivní.

V obou variantách by mohlo být řešením kapitálové náročnosti získání úvěru nebo dotací. V důvodu současné finanční situace na trhu, kdy je zadlužování pro většinu subjektů riskantní, je optimálnější variantou získání dotace. V našem případě by mohlo dojít k získání dotací prostřednictvím Regionálního operačního programu soudržnosti Střední Morava (NUTS II) z fondů EU, jehož cílem je zvýšení atraktivity území. Nevýhodou

tohoto projektu je, že nelze před realizací projektu přesně vyčíslit výši dotace, která je poskytována zpětně po ukončení revitalizace. Alternativní variantou je Operační program Podnikání a inovace, který probíhá pod záštitou MPO ČR a který umožňuje čerpání finančních prostředků z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Výhodou OPPI je i podpora PPP projektů.

A právě PPP projekty jsou další možností financování představující kombinaci soukromého a veřejného sektoru. Tento relativně nový nástroj je vhodný použít v případech, kdy je BF neatraktivní pro soukromé investory, ale v případě spojení s veřejným sektorem je revitalizace uskutečnitelná. Povinností města by bylo zajištění definice a přípravy projektu, fáze rekultivace a obnovy by bylo předmětem spolupráce obou sektorů. Takový projekt by byl pro město výhodný především z důvodu zachování kontroly nad objektem, pro soukromý sektor by představoval možnost příjmů a rozložení rizika dle odpovědnosti.

10 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

V rámci této bakalářské práce byla stanovena kapitálová a technická náročnost investičního záměru, zabývajícího se revitalizací bývalé vojenské budovy, na objekt využívaný jako hotelové zařízení s informačním centrem. Na základě zpracování projektu, jak po finanční, tak technické stránce, byly vyčísleny náklady na revitalizaci vybraného BF na částku ve výši 44 500 000 Kč.

Vzhledem ke kapitálové náročnosti projektu, ať už se stane investorem samotné město nebo jiný zájemce, je na místě ucházet se o některou z dotací. Za předpokladu hrazení finančních nákladů z vlastních zdrojů a plánovaným každoročním ziskem hotelu asi 1 000 000 Kč, by byla doba návratnosti této investice v případě města asi 45 let a v případě jiného investora by byla tato doba dokonce asi 52 let. Pokud by se subjektům podařilo získat dotaci ve výši alespoň 50 % z plánovaných nákladů, doba návratnosti by se snížila asi o polovinu. I když město nemá vzhledem ke snižujícímu se rozpočtu a zavedením úsporných opatření peněž na rozdávání, v případě získání dotace, by mohlo projekt realizovat. Problémy s finančními prostředky by mohlo vyřešit zapojení do PPP projektů, kdy by se na revitalizaci podílely oba sektory. Oba dva sektory by se dělily jak o rizika, tak i o příjmy a odpovědnost, tudíž by veškerá odpovědnost nespočívala pouze na jednom subjektu. Pokud by město našlo vhodného solidního investora pro tento plán a získala relativně vysokou dotaci, náklady by se pro každou z těchto stran mohly stát ucházejícími a revitalizace uskutečnitelná.

Vybudování hotelu by neznamenal jen výhodnost z ekonomického hlediska v podobě příjmů, ale i společenského. Město by konečně našlo řešení pro jeho využití a na základě vytvoření nových pracovních míst by se snížila nezaměstnanost. Rekonstruovaný hotel, s ohledem na zachování jeho historické podoby, by mohl být dobrým lákadlem pro turisty, a tak by se z hotelu mohlo stát opravdu vyhlášené zařízení, které by provozovateli přinášelo finanční užitek. Dobrým úmyslem by také mohlo být zahájení určité marketingové strategie ještě před rekonstrukcí budovy a vnuknutí veřejnosti myšlenku jedinečnosti projektu. Lidé rádi navštěvují místa se zajímavou historií a vojenská budova zrekonstruovaná na hotel by mohla být zajímavým místem pro jejich návštěvu.

Kdyby se podařilo najít investory, finanční prostředky a vybudovat si silnou zákaznickou základnu, investice do takového projektu by jistě přinesla své ovoce.

ZÁVĚR

Na základě vypracované teoretické části můžeme usoudit, že brownfields jsou problémem, na který můžeme nahlížet hned z několika úhlů pohledu. Pro někoho mohou představovat především ekonomickou zátěž, pro někoho jsou nebezpečné vzhledem k životnímu prostředí, jiní se obávají jejich sociálních dopadů. Řešení problematiky brownfields není snadné, nejde jen o to postarat se o stávající brownfields, ale především zamezit vzniku nových. A právě zamezení vzniku nových brownfields je složitým úkolem, protože většina investorů preferuje stavbu na tzv. greenfields, namísto revitalizace již vybudovaných objektů. V případě regenerace brownfields se totiž často musí řešit složité majetkoprávní vztahy, ekologické zátěže nebo finanční náročnost projektů. Z těchto i jiných důvodů je proto nalezení cesty, která by zcela zabránila vzniku nových brownfields, zřejmě nemožné. Důležité je, aby se informace o této problematice rozšířily i do povědomí široké veřejnosti, protože i samotná společnost je považována za jednu z bariér regenerace. Je zajímavé, že většina lidí má nevyužívané chátrající lokality denně na očích, ale přitom je nevidí. A proto nebojme se bojovat za věci, které nám pomohou změnit prostředí, ve kterém žijeme.

Pozitivním zjištěním, na základě analýzy brownfield ve Zlínském kraji, se stala skutečnost, že ačkoliv je tato oblast známá svou velkou průmyslovou tradicí, právě která zapříčinila značný nárůst brownfields, Zlínský kraj se k této problematice staví velmi kladně a snaží se podporovat projekty na jejich revitalizaci. A protože si plně uvědomuje, že v případě nečinnosti, by mohlo dojít k velkému nárůstu této problematiky, nejenom že obnovy nevyužívaných ploch podporuje, ale také propaguje.

Cílem této bakalářské práce nebylo pouze zpracování teoretických poznatků a analýza brownfields ve Zlínském kraji, ale také vypracování návrhu možného využití vybraného brownfields. Na základě poskytnutých údajů ze strany Městského úřadu v Kroměříži a ve spolupráci s projektantkou byla navržena rekonstrukce stávajícího bývalého vojenského brownfields na hotel s informačním centrem. Celkové náklady na tuto revitalizaci se vyšplhaly do výše 44 500 000 Kč. Na základě nedostatku finančních prostředků ze strany a města a nezájmem investorů bylo navrženo zapojení tohoto projektu do tzv. PPP projektů spojujících oba tyto sektory.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Analytická část. In: *Zlínský kraj: Informační portál* [online]. 2010a [cit. 2012-05-08].

Dostupné z:

<http://old.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=154530&doctype=ART&nid=9631&cpi=1>

AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část. In: *Zlínský kraj: Informační portál* [online]. 2010b [cit. 2012-05-08].

Dostupné z:

<http://old.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=154530&doctype=ART&nid=9631&cpi=1>

BERGATT JACKSON, Jiřina et al. *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. 2004 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z:

<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>

BERMAN GROUP. Vyhodnocení dopadů realizace Operačního programu Průmysl a podnikání 2004 – 2006 na hospodářský vývoj v regionech soudržnosti České republiky. In: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z:

<http://www.mpo.cz/dokument59676.html>

CZECHINVEST. Národní strategie regenerace brownfieldů. *CzechInvest: Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 16.5.2008 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z:

<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Charakteristika Zlínského kraje. In: *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 29.06.2011 [cit. 2012-05-08].

Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/zlinsky-kraj/charakteristika-zlinskeho-kraje/1000935/40931>

DELLOITE. Celkové vyhodnocení výsledků a dopadů realizace Operačního programu Průmysl a podnikání 2004-2006. In: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument59676.html>

GARGOŠ, Igor. Národní strategie regeneraci brownfieldů. In: *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. Praha: IREAS, 2008, s. 13-16. ISBN 978-80-86684-56-7.

JÁČ, Ivan et al. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

KADERÁBKOVÁ, Božena et al. *Brownfields : jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOŘÍNKOVÁ, Marcela. Bývalá Žižkova kasárna budou patřit ostravské firmě. In: *Kroměřížský deník* [online]. 15.04.2008 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://kromerizsky.denik.cz/zpravy_region/byvala-zizkova-kasarna-budou-patrit-ostravske-firm.html

KŘIVÁNKOVÁ, Petra. Brownfields a Ministerstvo pro místní rozvoj. In: *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma: Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, ©2006, s. 80. ISBN 80-248-1042-5.

KUBIŠTOVÁ, Michaela. Využití konceptu PPP při regeneraci brownfieldů. In: *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. Praha: IREAS, 2008, s. 73-77. ISBN 978-80-86684-56-7

KUDA, František a Irena SMOLOVÁ. *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území*. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2007, 150 s. ISBN 978-80-248-1371-4.

KURÁŽ, Václav. Nové využití brown fields a ochrana půdy v ČR. In: KURÁŽ, Václav a Alena MANSFELDOVÁ. *Construction on brownfields = Výstavba na brownfields*. Prague: České vysoké učení technické v Praze, 2011, s. 130. ISBN 978-80-01-04732-3

KUTA, Vítězslav a Petra KŘIVÁNKOVÁ. Neprůmyslové brownfields. In: *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma: Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, ©2006, s. 102-107. ISBN 80-248-1042-5

INTERVIEW s Ing. Josefem Koplíkem, vedoucím odboru rozvoje města. Kroměříž. 25. 4. 2012.

INTERVIEW se Zdenou Havelkovou, projektantkou. Kroměříž. 5. 5. 2012.

MAPY.CZ. *Mapy.cz* [online]. © 2011 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/>

MAREK, Tomáš. FINÁLNÍ KONCEPCE „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“. In: *Zlínský kraj: Informační portál* [online]. 21.12.2010 [cit. 2012-05-08].

Dostupné z: <http://old.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=154530&doctype=ART&nid=9631&cpi=1>

MĚSTO KROMĚŘÍŽ. O Kroměříži. *Město Kroměříž* [online]. [2006] [cit. 2012-05-08].

Dostupné z:

<http://www.mesto-kromeriz.cz/stranka.asp?kod=2&modul=navstevnik&map=10>

MĚSTO KROMĚŘÍŽ. Revitalizace prostoru bývalých kasáren – Hanácké náměstí v Kroměříži. *Město Kroměříž* [online]. [2009] [cit. 2012-05-08]. Dostupné z:

<http://www.mesto-kromeriz.cz/stranka.asp?kod=58&modul=projekty&map=2>

MĚSTO KROMĚŘÍŽ. Rozpočet města Kroměříže. *Město Kroměříž* [online]. [2012] [cit. 2012-05-14].

Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/dokument.asp?orgstr=9&typ=1&dokumentid=359&modul=obcan&map=91>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. Operační program Průmysl a podnikání - obecné informace. *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 16.1.2006 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument10094.htm>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. Národní strategie regenerace brownfieldů V. In: *CzechInvest: Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 12.9.2008 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. Operační program podnikání a inovace. In: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2011 [cit. 2012-05-07].

Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument94351.html>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. Operační program Podnikání a inovace 2007 - 2013 (OPPI). *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 13.1.2012 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument94351.html>

NOVÝ, Alois. *Brownfields - šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004, 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

OPATOVÁ, Yvona. *Brownfields-Greenfields-města Úloha zeleně při obnově devastovaných území města*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, Ústav teorie urbanismu, 2008. PhD. Thesis, sv. 470. ISBN 978-80-214-3674-9.

OPERAČNÍ PROGRAM ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. Stručně o OP Životní prostředí. *Operační program životní prostředí* [online]. [2010] [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/sekce/16/strucne-o-op-zivotni-prostredi/>

PILÁT, Miroslav. Velké náměstí. In: *Město Kroměříž* [online]. ©2006 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/foto.asp?album=65&foto=1182&modul=navstevnik&map=70>

POŠVANCOVÁ, Jana. Co s brownfields v Kroměříži - aneb opuštěné vojenské areály ve městě. In: *Případová studie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2008_bf_publikace.pdf

PPP CENTRUM. *PPP Centrum České republiky* [online]. © 2012 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.pppcentrum.cz/>

RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA. Sociálně-ekonomická dimenze brownfields. In: *5. ročník mezinárodního symposia České podnikatelství v evropském prostoru 2006 se zaměřením na rozvoj a potřeby regionu* [online]. 2006 [cit. 2012-05-07]. ISBN 80-7372-111-2. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Sbornik_Ceske_podnikatelstvi.pdf

SYROVÁTKOVÁ, Jaroslava. Financování brownfields z prostředků Evropské investiční banky. In: *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma: Využití brownfields nepřímýsmyslového charakteru*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, ©2006, s. 4. ISBN 80-248-1042-5.

ŠTĚTINA, Jan. Komerce v Kroměříži nahradila urbanismus. Kasárna jsou důkaz. In: *KROMĚŘÍŽAN.cz: nezávislý názor s nadhledem* [online]. 18. 3. 2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://www.kromerizan.cz/news/nazory/40-komerce_v_kromerizi_nahradila_urbanismus._kasarna_jsou_dukaz_/article.html

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Podmínky rekonverze a revitalizace brownfields v České republice. In: *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma: Využití brownfields nepřímýsmyslového charakteru*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, ©2006, s. 171. ISBN 80-248-1042-5.

TOMANOVÁ, Eva. O objekt na Hanáckém náměstí v Kroměříži se zatím zajímají dvě firmy. In: *Kroměřížský deník* [online]. 14.03.2012a [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://kromerizsky.denik.cz/zpravy_region/o-objekt-na-hanackem-namesti-v-kromerizi-se-zatim-zajimaji-dve-firmy-20120313.html

TOMANOVÁ, Eva. Bez kupce a bez milionů. In: *Kroměřížský deník* [online]. 06.04.2012b [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://kromerizsky.denik.cz/zpravy_region/bez-kupce-a-bez-milionu-20120405.html

VOTOČEK, Jan. *Řešení problematiky brownfields*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství, 2011. ISBN 978-80-248-2516-8.

ZÁKUTNÝ, Petr. Zlínský kraj. *Zlínský kraj: Informační portál* [online]. 22.11.2002 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://old.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?nid=3581&docid=27939&doctype=ART&did=3581>

ZAMARSKÝ, Vítězslav et al. *Regenerace průmyslových ploch II. díl*. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2011. ISBN 978-80-248-2431-4.

ZRNA, Pavel. Zastupitelé prodali velkou budovu v Žižkových kasárnách. In: *Město Kroměříž* [online]. 20.12.2005 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=97&zprava=407&modul=obcan&map=15>

ZRNA, Pavel. Univerzita budovu nechce, město ji proto nabízí k prodeji. In: *Město Kroměříž* [online]. 3.3.2008 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=124&zprava=5665&modul=obcan&map=1000>

ZRNA, Pavel. Město má nejnižší rozpočet za poslední léta. *Kroměřížský zpravodaj* [online]. 2012, č. 1 [cit. 2012-05-14]. Dostupné z: http://www.mesto-kromeriz.cz/dokumenty/Kromerizsky%20zpravodaj%20m%2001_2012.pdf

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BF	Brownfields
CI	CzechInvest
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
FNM ČR	Fond národního majetku České republiky
MěÚ	Městský úřad Kroměříž
MK ČR	Ministerstvo kultury České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPO ČR	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MV ČR	Ministerstvo vnitra České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
OPPI	Operační program Podnikání a inovace
OPPP	Operační program Průmysl a podnikání
PPP	Public private partnership

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 Schéma zajištění projektu formou PPP</i>	26
<i>Obr. 2 Struktura dle původního využití</i>	28
<i>Obr. 3 Platforma spolupráce</i>	30
<i>Obr. 4 Zlínský kraj</i>	32
<i>Obr. 5 Rozdělení brownfields ve Zlínském kraji dle okresů</i>	33
<i>Obr. 6 Kroměříž</i>	35
<i>Obr. 7 Žižkovy a Rybálkovy kasárny</i>	36
<i>Obr. 8 Žižkovy kasárny</i>	38
<i>Obr. 9 Fotografie vybraného BF – pohled z Hanáckého náměstí</i>	39
<i>Obr. 10 Fotografie vybraného BF – pohled z Purkyňovy ulice</i>	40
<i>Obr. 11 Náskres objektu</i>	41

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1</i> Struktura brownfields podle původního využití.....	17
<i>Tab. 2</i> Příklady PPP projektů v ČR	27
<i>Tab. 3</i> Struktura BF dle budoucího využití.....	29
<i>Tab. 4</i> Plocha parkoviště	42
<i>Tab. 5</i> Rozpočet výstavby parkoviště.....	42
<i>Tab. 6</i> Plocha prvního nadzemního podlaží	43
<i>Tab. 7</i> Rozpočet prvního nadzemního podlaží	43
<i>Tab. 8</i> Plocha druhého a třetího nadzemního podlaží)	44
<i>Tab. 9</i> Rozpočet druhého a třetího nadzemního podlaží	44
<i>Tab. 10</i> Rozpočet ostatních stavebních úprav	46
<i>Tab. 11</i> Rozpočet nákladů na rekonstrukci.....	47
<i>Tab. 12</i> Rozpočty města Kroměříže.....	50

SEZNAM PŘÍLOH

P I Žižkovy kasárna budova 02 půdorys 1. NP (volně vložená)

**PŘÍLOHA P I: ŽIŽKOVY KASÁRNA BUDOVA 02 PŮDORYS 1.NP
(VOLNĚ VLOŽENÁ)**