

# Armádní brownfields: Nelehká konverze výjimečných objektů



Author: SF / Petr Bým | Published: 27.05.2008



Developerský půvab armádních brownfields, které jsou dnes většinou ve vlastnictví obcí, spočívá především v jejich umístění. V nedávné minulosti armáda své objekty stavěla výhradně podle svých potřeb - a díky tomu se leckteré z nich nalézají uvnitř měst, někdy přímo v jejich centru. Není to ale jediná přednost těchto nemovitostí. „Snadnější než v jiných případech bývá vypořádání majetkoprávních poměrů. Obvykle developer získává budovu či pozemek od obce, otázka vlastnictví proto nebývá nijak komplikovaná,“ upozornil na setkání Josef Hlavička z advokátní kanceláře Havel & Holásek. Podle něj větší potíží nepředstavují ani jindy zatěžující restituční nároky, protože obvykle jde o zastavěné pozemky, takže restituentům se nabízí pozemky jiné. Tím ovšem výčet developerských kladů vojenských objektů končí - zatímco výčet položek záporných je v pomyslné rozvaze jejich aktiv a pasiv poměrně obsáhlý.

## Co (také) čeká developera

„Ze smlouvy o pronájmu samozřejmě veškerá odpovědnost za provoz areálu přešla na nás. Proto jsme v první fázi realizace našeho projektu museli celý pozemek zajistit hlavně proti případným úrazům,“ osvětloval první kroky developera na vojenském brownfieldu Václav Meškan z firmy PMD. Ta před časem získala od města České Budějovice někdejší tankodrom. Tento vojenský objekt je sám o sobě výmluvnou ilustrací hlavní přednosti tohoto typu brownfields, totiž výjimečného umístění. Jde o 18 hektarů půdy, která se nachází mezi dvěma velkými sídlištními celky, které v Českých Budějovicích vznikly ještě v dobách reálného socialismu. Lokalita přímo vybízí k výstavbě přirozené spojnice mezi oběma urbanistickými celky, kde žije přes 50 % obyvatel města. S tím také projekt PMD počítá.



„V druhé fázi se celý areál uklízel, proběhla demolice většiny budov a odstraňovala se také veškerá ekologická zátěž území,“ popsal další etapu developmentu projektu Čtyři dvory V. Meškan. Ta podle něj představovala tisíce tun stavebního odpadu a likvidaci více než deseti tun škodlivých látek. Ekologická sanace i v těchto případech jako vždy představuje nemalý problém. O to větší, že developer většinou nemůže počítat s pomocí státu či jiných institucí. „V případě objektů po sovětské armádě sanaci financuje stát, ale jinde to neplatí,“ upozornil Josef Hlavička. Armáda totiž své bývalé objekty na obce převáděla i s odpovědností za veškerou zátěž předávaných nemovitostí a obce při jejich převodu na soukromé investory postupují stejně. Černý Petr tak zůstane developerovi, který se mj. musí často vypořádat i s nezbytným a nákladným pyrotechnickým průzkumem lokality.

Spolupráce s obcemi, které samozřejmě mají zájem o odstranění brownfieldů na svém území, má i další - z pohledu developera - slabší místa. „Doporučuji v jednání s obcemi maximální opatrnost. Ty totiž mají nejen ekonomické, ale i politické cíle. Navíc se samosprávné orgány každé čtyři roky obměňují, což problematizuje jakékoli dlouhodobější vzájemné závazky a vztahy,“ varoval účastníky semináře Richard Gürlich z advokátní kanceláře Gürlich & Co. Upozornil přitom na nepříjemné příklady z praxe, kdy například investor zbuduje přístupovou komunikaci k objektu, jíž však po dokončení projektu obec odmítne převzít do vlastnictví, protože se obává výdajů na její údržbu a investorovi nezbyvá než ji provozovat na své náklady. Na problémy ve vztazích se samosprávnými orgány upozornil i Miloš Schneider ze společnosti K4: „Územní plány jsou často příliš detailní a zpracované na základě už překonaných představ z počátku devadesátých let. Provést jakékoli změny je přitom velmi zdlouhavé. Někdy narážíme i na faktické rozpory mezi územními plány obcí a vyšších samosprávných celků.“

I z toho vyplývá, že regenerace armádních brownfields vyžaduje více času než jiné projekty. „Odstartovali jsme v roce 2005, v roce příštím snad začneme stavět,“ popisuje harmonogram projektu Čtyři dvory V. Meškan. Ten ovšem i přes všechny aktuální svízele vidí i kýžené finále projektu: „Po kolaudaci budov nám město pozemky prodá za dohodnutou cenu zhruba 1000 korun za metr čtvereční. Už dnes se v této lokalitě ceny pohybují kolem úrovně 1 300 korun za metr.“

## Státní dluhy

# Stavební forum



„Dotační program na podporu regenerace bývalých vojenských areálů jsme spustili v roce 1999,“ říká Jan Pátek z ministerstva pro místní rozvoj. Prvním podpořeným projektem byla regenerace vojenského prostoru Ralsko, ale jinak na přelomu století byl zájem obcí, pro něž byl program určen, mizivý. Nyní se situace změnila. Zatímco loni se z nepříliš velkého rozpočtu programu dostalo na všechny žadatele, letos se finančních prostředků nedostává. „Na stole máme žádosti, jejichž vyřízení - pokud splní všechny podmínky - by si vyžádalo částku 300 milionů korun. K dispozici ale máme jen 130 milionů,“ konstatoval J. Pátek, ovšem s optimistickým dovětkem: „Není vyloučeno, že využijeme našich rezerv, a nakonec dokážeme vyhovět všem žádostem.“ Program má ovšem řadu limitů, které víceméně znemožňují využít ho při samotném developementu. Je totiž určen výhradně obcím, které se při čerpání zavazují nepřevádět po dobu pěti let vlastnictví dotovaného objektů na jiné subjekty, výše jednotlivé dotace je limitována částkou 8 mil. Kč a je také nutné vyčerpat ji během jednoho roku - pokud jde o dlouhodobější záležitost, nezbyvá než realizaci rozdělit na etapy.

Větší šance, a to ve všech ohledech, skýtá unijní „Operační program průmyslu a investic - Nemovitosti“, jehož gestorem je ministerstvo průmyslu a obchodu. Tady je k dispozici podstatně více peněz (jenom pro letošní rok jsou to dvě miliardy korun), přičemž primárním adresátem podpory je soukromý sektor, zejména malé a střední podniky.

Skoro se zdá, že stát má pro podporu regenerace brownfields včetně vojenských k dispozici poměrně slušné zdroje, zatímco podpory nefinančního rázu, konkrétně metodické a legislativní, se nedostává - situace v dobách všeobecné rozpočtové nouze takřka paradoxní. Přesto tomu tak je. Především se už roky zpožďuje schválení dokumentu „Národní strategie regenerace brownfields“, který by s definitivní platností určil státní politiku na tomto poli a současně nepřímo usnadnil všechny plánovací i realizační procesy díky sjednocení pojmů, definování procesů a vymezení kompetencí. Dnes se mj. naráží na to, že neexistuje obecně platná definice pojmu „brownfield“, takže každá norma, která s tímto pojmem operuje, obsahuje vlastní vymezení tohoto pojmu.



Legislativního zásahu je přitom zapotřebí i z jiných důvodů. Podle řady odborníků konverzi brownfields ještě dále ztížil nový stavební zákon, od něhož se čekal opak. „Získat územní rozhodnutí a stavební povolení je dnes proces ještě delší než předtím. Vedle ekonomických ztrát to pro developera přináší ještě jeden zásadní problém - nervozitu politiků, kteří se jen těžko smířují s tím, že věci, na nichž má obec zájem, jdou kupředu tak pomalu,“ upozornil na další politický rozměr regenerace brownfields Václav Meškan. Na určitou chaotičnost a nekomplexnost legislativních předpisů a jejich nesoulad s potřebami regenerace při diskusi poukázal i M. Schneider: „Na jedné straně od nás normy vyžadují plnění řady zdravotních a hygienických norem, na druhé straně třeba přístupové komunikace a parkoviště s dostatečnou kapacitou. U vojenských objektů, které jsou uvnitř městské zástavby, leckdy všem těmto požadavkům dohromady nelze vyhovět.“

## Zárodky databáze

Dluhy má stát i v oblasti naprosto klíčové, a to je zmapování a základní popis brownfields na území ČR. Na tomto úkolu pracují státní a samosprávné orgány už léta, nicméně databáze, která je výsledkem tohoto úsilí, není ani zdaleka kompletní, navíc je zpracovaná nejednotnou metodikou. „Celkový počet takových objektů v Česku se dohaduje na 8 - 11 tisíc, CzechInvest jich má podchyceno

2355,“ řekl na setkání Stavebního fóra Igor Gargoš z agentury CzechInvest. Už tak selektivní databáze, která by měla sloužit jako nabídka investorům, je ovšem ještě dále z různých příčin dále zužována. „Narážíme na řadu problémů, například nemůžeme takovou nabídku zveřejnit bez souhlasu majitelů - a těch je u některých objektů třeba i sedmdesát,“ vysvětloval I. Gargoš. Vzhledem k tomu všemu má Národní databáze brownfields zatím jen 166 položek, tedy zlomek jejich skutečného počtu.

Pro všechny aktéry komplikovaného procesu renesance nefunkčních a chátrajících průmyslových, zemědělských, vojenských a jiných objektů ale snad co nevidět alespoň matně zasvítí ono příslovečné světlo na konci tunelu. „Věříme, že Národní strategie regenerace brownfields bude v nejbližší době projednána ve vládě a ta ji schválí,“ prognózoval na posledním setkání Stavebního fóra I. Gargoš z CzechInvestu.

Kdo sleduje akce Stavebního fóra, nemohl si nevšimnout, že různým aspektům problematiky brownfields, jejich revitalizace a nového využití, se věnujeme dlouhodobě. Po armádních brownfieldech se tentokrát chceme zaměřit na konverze brownfields na rezidenční objekty na Ostravsku. Diskusní setkání „Atraktivní bydlení ve starých kulisách - Rezidenční konverze brownfielců na Ostravsku“ se bude konat v úterý 17.6.2008 v ostravském hotelu Imperial. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

---

27.05.2008 15:23, SF / Petr Bým