

VELKÉ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY NA ÚZEMÍ MĚSTA BRNA

Zdeněk Dvořák

Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, Lipová 41a,

602 00 Brno

dvorak.zdenek@mail.muni.cz

Abstrakt.

Developerská činnost hraje v utváření rázu krajiny důležitou roli. Developeri by v ideálním případě měli společně s představiteli veřejného sektoru nalézt určitou shodu na tom, jakým způsobem se bude daná lokalita rozvíjet, aby nedocházelo např. k jejímu zbytečnému přetěžování. Ne vždy však k této situaci dochází. Cílem předkládaného příspěvku je pak na modelovém příkladu města Brna v diskusi s relevantní odbornou literaturou, vlastními zkušenostmi z prostředí a z rozhovorů s odborníky analyzovat a vyhodnotit velké developerské projekty. Půjde převážně o projekty, které byly v posledních letech realizovány, případně se jejich realizace chystá. Důraz je kladen na problematiku výstavby „na zelené louce“ vs. na brownfields. Článek rovněž slouží k otevření diskuse nad otázkou, koho si pod pojmem developer lze představit.

Klíčová slova: developer, zelená louka, brownfields, projekt, územní plán

1. Úvod

Developerské prostředí je ovlivňováno jak ze strany veřejného sektoru, tak ze stran sektoru privátního. Soudobá ekonomika podle Ochraný a kol. (2010) v současné době existuje ve formě smíšené ekonomiky, která je tvořena podsystémem výše zmíněných sektorů. Důležitým předpokladem pro správné pochopení problematiky je si vymezit vztah trh, stát a občanský sektor. Tento vztah popisuje ve své monografii Potůček (1997: 11). Zabývá se otázkou, zda a proč je třeba regulovat činnost lidí. Jak správně podotýká, odpověď na tuto otázku se liší. Tvrdí však, že „*soudobé sociální, ekonomické a politické instituce jsou, ať se nám to líbí nebo ne, natolik složitým a navzájem propletenými soukolími, že regulovat činnost lidí je nutnou podmínkou přežití společenského organismu*“. Regulace pak dělí podle toho, jestli mají direktivní povahu (zákaz, příkaz), nebo se jedná o nepřímé formy regulací (hrozby sankcí, pozitivní motivace např. v podobě nějaké odměny). Co se týká vymezení trhu, státu a občanského sektoru, Potůček (1997) vnímá trh jako samoregulační systém, kde dochází k alokaci zdrojů skrze poptávku a nabídku, dosažený zisk či ztrátu. Trh tedy plní roli prostředníka moci ekonomické. Na druhou stranu stát vytváří obecný rámec fungování společnosti a vykonává moc politickou. Občanský sektor je pak tvořen organizacemi, jenže se skládají z lidí, mající společné cíle. Může se např. jednat o nejrůznější neziskové organizace.

Z hlediska tohoto příspěvku je třeba se bavit o tzv. subjektech územního rozvoje. Maier se Čtyrokým (2000) je dělí podle toho, jak se angažují v procesu investiční výstavby a podle způsobu, jakým nakládají s hotovou stavbou na:

- **stavebníky** – přímí investoři financující stavební či nestavební investici, kterou sami realizují a později i využívají;
- **investory** – ti podnikají v oblasti veřejných investic, dokončenou stavbu hodlají přímo využívat, případně ji alespoň dlouhodobě vlastnit. Jak uvádí Achour (2004), hlavní rozdíl mezi developerem a investorem tkví v tom, že investor chce vlastnit výsledný projekt/nemovitost, zároveň však není ochoten nést rizika spojená s výstavbou;
- **developery** – podnikatelé realizující stavební investice, kteří ve finále stavbu prodají, případně ji pronajímají.

Dále jsou subjekty děleny podle kritérií uplatňovaných pro investice do územního rozvoje na:

- **komerční podnikatele** – sledují hlavní vlastní zisk;
- **veřejné subjekty** – sledují obecnou prospěšnost, při rozhodování by měly hájit veřejný zájem;
- a **neziskové subjekty** – sledují takové cíle, pro něž byly zřízeny.

Do územního rozvoje samozřejmě patří další subjekty, které mají určitý vliv na utváření prostředí. Jsou jimi např. vlastníci pozemků, finanční instituce, realitní kanceláře, pozemkoví makléři, odhadci cen nemovitostí, právní poradci pro nemovitosti, stavební firmy, projektanti staveb atd.

2. Cíl příspěvku a použité metody

Cílem předkládaného příspěvku je na modelovém příkladu města Brna analyzovat současný stav nastavených procesů v developerském prostředí a představit některé významnější projekty, které byly v posledních letech realizovány, případně se jejich realizace teprve chystá. Mezi metody, které byly při zpracování příspěvku využity, patří rešerše odborné literatury, vlastní terénní šetření a v neposlední řadě rozhovory s odborníky z Magistrátu města Brna, konkrétně z Kanceláře strategie města. Příspěvek rovněž slouží k otevření diskuse nad otázkou, koho si pod pojmem developer lze představit.

3. Veřejný sektor a developer

V následujících podkapitolách budou představeny obecné informace týkající se vztahu veřejného sektoru a developera v dané lokalitě, poté bude tento vztah aplikován na konkrétní příklad, kterým je pro tento příspěvek zvoleno město Brno.

3.1 Role veřejného sektoru a developera

Pro účely tohoto příspěvku jsou stěžejním tématem veřejné subjekty. Ochrana a kol. (2010) uvádí, že ve veřejném sektoru vystupují dva druhy aktérů. Jedním z nich jsou aktéři státní správy, druhými jsou aktéři samosprávy, jejichž fungování je upraveno skrze kompetenční zákon, zákon o zřízení krajů, zákon o obcích. Jak uvádí Potůček (1997: 14) „*stát je v idealizovaném prostředí neosobním představitelem a vykonavatelem toho, co je deklarováno jako obecný nebo-li veřejný zájem*“. Pod ním si lze představit takový zájem, který odpovídá potřebám společnosti. Otázkou ovšem zůstává, jak v praxi nalézt kritérium, které by veřejný zájem přesně definovalo.

Z hlediska developerského prostředí se na veřejný sektor dá nahlížet jako na stranu nabídky území, poptávkovou stranu pak tvoří z větší část soukromý sektor. Realizace developerských projektů je tak výsledkem nabídky a poptávky v daném území. Představitelé daného města mohou nabídku ovlivnit zejména kvalitně zpracovaným procesem územního plánování, ze kterého je zřejmé, jakou funkci má daná lokalita plnit. Jak uvádí Víturka a kol. (2015:8) „*základním cílem územního plánování (v zahraničí se v tomto kontextu obvykle používá korespondující pojem prostorové plánování – spatial planning) je fyzická regulace využívání území, která je orientována na optimální funkční a intenzivní využití pozemků (včetně stanovení podmínek výstavby a ochrany kulturního a přírodního dědictví)*“. Lze konstatovat, že se jedná o omezování vzniku negativních externalit, které by mohly vzniknout při neřízeném rozvoji dané lokality. Územní plánování se dá také chápat jako jakýsi soulad veřejných a soukromých zájmů.

Skrze nástroje územního plánování, tak veřejný sektor dá najevo, jakým způsobem chce své území využít. Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů se mezi nástroje územního plánování řadí územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, územní rozhodnutí, územní řízení, územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Dle mého názoru jsou pro developera z hlediska zjištění si informací o využitelnosti území nejdůležitějším nástrojem územně plánovací dokumentace, mezi které patří územní plán a regulační plán. Každý z těchto nástrojů má jiný účel. Územní plán identifikuje zásady rozvoje území, regulační plán pak řeší konkrétní využitelnost jednotlivých parcel (Víturka a kol., 2015). Vinklárková (2016) ve své studii zkoumá problematiku veřejného zájmu ve vztahu k územně plánovací dokumentaci. Jako důležitý faktor spatřuje samotný prostor, resp. krajinu.

Role veřejného sektoru v území by se tak dala rozdělit do tří základních kroků – znalost prostředí, plánování a koordinace. Aby zástupci veřejného sektoru mohli řídit rozvoj dané lokality účelově, musí mít o ní velké množství informací. Z těchto informací posléze vycházejí při plánování v území. Poslední role je role koordinační, kdy veřejný sektor komunikuje s představiteli soukromého sektoru a pomáhá mu při realizaci jeho projektů.

Velkou roli v rozvoji území hraje také chování samotných developerů, tedy strana poptávky. Achour (2004) uvádí tři různé scénáře, jak developeri uvažují při realizaci projektů:

- developer ví, jaký projekt chce realizovat, a hledá tedy pro něj konkrétní pozemek,
- nebo nejdříve hledá pozemek, aniž by přesně věděl, jaký projekt tam bude realizovat,
- nebo developer zkupuje pozemky, aby je přeprodal dalšímu developerovi, který s ním dále nakládá podle svého uvážení.

Na základě informací, které vyplynuly z realizovaných rozhovorů s odborníky z Kanceláře strategie města, by bylo možné přidat čtvrtý scénář. Tím je situace, kdy developer není investorem daného projektu, ale investora do území hledá a ten následně projekt financuje od jeho počátku. Příkladem by mohlo být CTP Invest, které do Brna přilákalo společnost Amazon, jehož investice se však nekonala.

3.2 Veřejný sektor a developer v Brně

Z rozhovorů se zástupci Magistrátu města Brna vyplynulo, že neexistuje univerzální postup při komunikaci veřejného sektoru se zástupci developerských firem. Jinými slovy, ve městě Brně neexistuje systémově nastavený způsob komunikace developera a představitele veřejného sektoru.

Zejména v tzv. předprojektové fázi projektu chybí městu nástroj na komunikaci s developerem – v této fázi přichází developer s myšlenkou a očekává od města zpětnou vazbu, kdy by město a developer našli společné řešení, které by vyřešilo jednak problémy města v dané lokalitě, a zároveň by developerovi přineslo zisk. Skutečnost je ovšem taková, že město od developera očekává již hotový návrh projektu a zároveň se již ani developer s městem tímto způsobem komunikovat nesnaží. Zde se tedy jednoznačně nabízí prostor pro zlepšení. V současnosti komunikace developera a města probíhá zejména na politické úrovni, kdy developeři se svými projekty oslovují konkrétní politiky. Neprobíhá tak žádná soutěž o to, který developer využije určitou plochu, spíše probíhají jednání s jednotlivými developery, kteří projeví zájem. Tato komunikace probíhá různě, nejčastěji nastávají situace, kdy developer:

- kontaktuje politika s tím, že si vytipoval lokalitu dle územního plánu a jedná o jejím možném využití,
- představí projekt a žádá město, aby mu poskytlo odpovídající plochu pro jeho realizaci,
- již ve městě působící developer se chce dále rozvíjet a obrací se proto na město se zájmem o nové prostory.

Ve městě Brně je v současnosti developerská činnost zcela ponechána na soukromém sektoru. Otázka, nakolik by developerství ve městě mělo být realizováno soukromým sektorem a nakolik sektorem veřejným, zůstává na pováženou. Jeden z pohledů na developerskou činnost ve městě nabízí myšlenku, že samotné město by mělo být v ideálním případě developerem. Městu jako veřejnému sektoru však chybí schopnost operativního vyjednávání, což je způsobeno nutností řídit se nastavenými postupy, které brzdí možnost rychlého rozhodování. Proto je často soukromý sektor v realizaci svých projektů úspěšnější. Na druhou stranu však veřejný sektor, na rozdíl od soukromých developerských firem, sleduje dlouhodobé rozvojové cíle města a neorientuje se primárně na zisk.

3.3 Příklady významných projektů

Přestože je komunikace mezi těmito dvěma aktéry územního rozvoje v Brně ponechána spíše na aktivitě developera, podařilo se v posledních letech realizovat velmi zajímavé projekty. Pro účely tohoto článku byly vybrány čtyři projekty, které byly realizovány, resp. se v současné době realizují.

3.3.1 Černovická terasa

Projekt Černovické terasy (umístění – jihovýchodní část města Brna) reagoval v devadesátých letech na vysokou nezaměstnanost. Jedná se o typický projekt na zelené louce, kde zpočátku vyrostly převážně montovny, v současné době zde nalezneme nejrůznější výzkumná centra. Tato průmyslová zóna je zároveň jednou z neúspěšnějších v rámci ČR. Významnou roli v této oblasti hraje developer CTP Invest, který velkou část této lokality pronajímá společností jako je např. Acer Czech Republic s.r.o. či Honeywell, s.r.o. (globální vývojové centrum turbomotorů). Nevýhodou této lokality je ovšem chybějící přímé napojení na dálnici D1.

3.3.2 Rozvojová zóna Heršpická

Tato lokalita je rozdělena do tří zón – Heršpická, Pražákova-Vídeňská a Vodařská. Nejvýznamnější projekty, které se v této rozvojové zóně realizovaly, jsou bezesporu M-Palác, Spielberg Office Center a AZ-Tower (město Brno, 2014). Konkrétně Spielberg Office Center lze považovat za velmi zdařilý projekt. Developerská firma CTP Invest při jeho realizaci uvažovala velmi zajímavým způsobem. Tyto administrativní budovy, které jsou zde vystavěny, jsou založeny na principu ekologicky šetrných domů. V kombinaci s příjemným

prostředím je tato oblast z hlediska obsazenosti kancelářských prostor téměř plně využita. Problémem oblasti tak může být nedostatek místa na parkování, a ne příliš propracovaná návaznost na městskou hromadnou dopravu. Navíc v nočních hodinách se tato oblast stává lokalitou „mrtvou“.

3.3.3 Vaňkovka

Toto obchodní centrum nacházející se v blízkosti historického jádra města bylo revitalizováno v letech 2003-2005 na místě bývalého průmyslového areálu. Investorem projektu byla společnost ECE a Jižní centrum (město Brno, 2013). Poměrně rychle se toto centrum stalo oblíbeným místem, které denně navštíví velké množství návštěvníků. Kromě zmíněné blízkosti k centru města těží Vaňkovka také z dobrého napojení na městskou hromadnou dopravu, autobusové nádraží a parkoviště. Co je ovšem Vaňkovce částečně vyčítáno je skutečnost, že s její realizací se nepodařilo v jejím okolí vytvořit živý bulvár.

3.3.4 Vlněna

Bývalý textilní závod nacházející se v blízkosti Vaňkovky nebyl v posledních letech využíván. V současné době (2016) prochází demolicí, přičemž z původní stavby zůstane zachován pouze Bochnerův palác v Přízově ulici. Investorem je v tomto případě opět developerská společnost CTP Invest, která plánuje areál komplexně využít. Kromě administrativních jednotek, které zde budou vystavěny, má v plánu v lokalitě postavit také bytové jednotky a u nich vytvořit živé centrum určené k trávení volného času. Jaká bude ovšem realita, se ukáže v následujících letech.

4. Závěr

Výčet projektů, které se v Brně či v jeho okolí realizovaly nebo budou realizovat, samozřejmě není konečný. Jmenovat lze např. obchodní centrum Olympia, která významně ovlivňuje dopravní situaci ve městě. Dalším projektem je např. Technologický park, kde se soustředí významné inovační firmy. Z těch projektů, které se mají realizovat v blízké budoucnosti, lze zmínit projekt výstavby bytových jednotek na Jaselské ulici. Brněnským evergreenem je zcela jistě oblast Jižního centra, jejíž rozvoj je významně ovlivněn plány na výstavbu nového hlavního nádraží.

U výše zmíněných projektů se také objevuje důležitá firma, která hraje v rámci developerské činnosti (a to nejen ve městě Brně) důležitou roli. Touto firmou je CTP Invest. Tuto skutečnost již ve svém článku potvrdili autoři Kunc, Tonev a Andráško (2008: 93), kteří tvrdí, že „nejvýznamnější a největší firmou, která se komerčně zabývá průmyslovým developerstvím a realitami v České republice je společnost CTP Invest“. Jisté je, že pokud chce město být z hlediska rozvoje svého území efektivní, mělo by si stanovit jasná pravidla, která k tomuto cíli povedou. Důležité je, aby plnilo výše zmíněné role-znalost prostředí, plánování a koordinace. Efektivní komunikace developera a zástupců veřejného sektoru se zapojením místních komunit přinese všem více pozitiv, než když je rozvoj lokalit nekoordinovaný. Nabízí se také otázka, zda by město nemělo být více proaktivní a nenechávat výstavbu bytových či administrativních jednotek na soukromém sektoru. Současná situace je taková, že Brno rezignovalo na funkci developera v území. Není to ale právě chyba?

Poděkování

Příspěvek vznikl za podpory projektu v rámci projektu specifického výzkumu řešeného na Ekonomicko-správní fakultě Masarykovy univerzity - MUNI/A/0943/2015: Nákupní centra a nákupní zvyklosti teenagerů: modelový příklad města Brna.

Literatura

- ACHOUR, G. (2004): Developerské projekty I. - financování developerského projektu. EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo. [online]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-i-financovani-developerskeho-projektu-22654.html>
- ACHOUR, G. (2004): Developerské projekty II. - realizace projektu. EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo. [online]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>
- KUNC, J., TONEV, P., ANDRÁŠKO, I. (2008): Rozvojové zóny a soukromý developer: vybraný příklad ve střední Evropě (CTP Invest). *Geografia Cassoviensis*, Košice: Univerzita P. J. Šafárika v Košiciach, II, č. 1, s. 93-97.
- MAIER, K., ČTYROKÝ, J. (2000): *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 142 s.
- OCHRANA, F., a kol. (2010): *Veřejný sektor a veřejné finance: financování nepodnikatelských a podnikatelských aktivit*. 1. vyd. Praha: Grada, 261 s.
- POTUČEK, M. (1997): *Nejen trh: role trhu, státu a občanského sektoru v proměnách české společnosti*. Praha: Sociologické nakladatelství, 188 s.
- STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. (2013): Brno Brownfields 2013. [Online]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf.
- STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. (duben 2014): Rozvojová zóna Heršpická [Online]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/rozvojova-zona-herspicka>.
- VINKLÁRKOVÁ, B. (2016): Krajina – veřejný zájem vymezený v územně plánovací dokumentaci. *Urbanismus a územní rozvoj*, XIX, č. 2, s. 37-42.
- VITURKA, M., HALÁMEK, P., KLÍMOVÁ, V., PAŘIL, V. a ŽÍTEK, V. (2015): *Regionální rozvoj, politika a správa*. Díl 2: Politika a správa. Brno: ESF MU, 218 s.