



SPECIÁLNÍ ANALÝZA

EU Office / Knowledge Centre | Září 2017



Brownfieldy v ČR: zátěž či příležitost?

Tereza Hrtúsová

Brownfieldy jsou mnohdy považovány za ekologickou zátěž, která kazí celkový dojem měst a krajiny. Můžeme na ně však pohlížet také jako na investiční příležitost – dle odhadů Ministerstva průmyslu a obchodu je v ČR přes 11 tisíc nevyužívaných a zdevastovaných ploch a objektů. Ve kterých krajích ČR je nejvíce brownfieldů a odkud lze čerpat prostředky na financování jejich regenerace?

Charakteristika a strategické dokumenty

Za tzv. „brownfieldy“ lze považovat nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině, které ztrácejí či již ztratily své původní využití. Obvykle se nachází v blízkosti sídelních útvarů (v centru nebo na okraji, výjimečně mimo něj), dosahují větší rozlohy a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jedná se především o bývalé průmyslové či zemědělské areály, krajinu poškozenou těžbou a okrajově je možné mezi brownfieldy zařadit i opuštěné vojenské komplexy.

Brownfieldy představují zásadní problém a překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů. Řešení této problematiky je vyjádřeno jako priorita v mnoha politikách a strategiích veřejných orgánů na státní, regionální i místní úrovni. Zároveň lze o brownfieldech hovořit jako o příležitosti pro budování obytných domů, komerčních budov či parků a odpočinkových ploch protože brownfieldy jsou často situovány na výborných místech – projekty na zelené louce jsou stále více situovány daleko od hlavních lokalit.

Využití brownfieldů však má svá úskalí. Často jimi bývají nevyjasněné majetkové poměry či ekologická zátěž. Pokud na pozemku navíc stojí původní budova, je potřeba ověřit její technický stav, zda není památkově chráněná či jak ji nejlepším možným způsobem zbourat. Dle průzkumu CEEC Research a KPMG ČR, ve kterém bylo osloveno cca 40 tuzemských developerů, výstavba na brownfieldech zdražuje projekty o zhruba 17 %. K největším nevýhodám dle průzkumu patří ekologická zátěž, větší vzdálenost od dálnic a časté umístění v zastavěné části obce.

Mezi výhody však na druhou stranu patří fakt, že na území, které je brownfieldem, již v minulosti zpravidla nějaké budovy stály – odpadá tedy nejistota v otázce, zda se jedná o vhodné geologické podloží pro stavbu. Pokud se jedná o pozemky, tak na nich již pravděpodobně probíhala nějaká průmyslová činnost – odpadá tedy starost o to, zda se pod nimi například nenacházejí zdroje pitné vody apod.

Na úrovni České republiky existuje Národní strategie regenerace brownfieldů z roku 2008, jejímž cílem je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.

Důležitým podkladem strategie byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Práce na ní byly započaty v roce 2005, a sice agenturou CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Projekt byl ukončen v roce 2007 a na jeho základě vznikl přehled o brownfieldech v ČR, který slouží jako zdroj dat pro Národní databázi brownfieldů.

Na základě Vyhledávací studie bylo v ČR lokalizováno celkem 2 355 brownfieldů, které zaujímají rozlohu 10 326 ha (což odpovídá rozloze města Olomouc) s celkovou zastavěnou plochou cca 4 206 930 m². Celkový počet brownfieldů je ale podstatně vyšší, dle odhadů Ministerstva průmyslu a obchodu z roku 2008 se v ČR nachází přes 11 tisíc brownfieldů.

Aktuálně je v národní databázi brownfieldů uvedeno 481 položek (data k 18. 5. 2017), které jsou připraveny pro investory. Tento počet je nižší oproti celkovému z důvodu způsobu zařazování brownfieldů do databáze. Brownfield musí pro zařazení do databáze splnit řadu kritérií, nutný je také souhlas majitele pozemku či budovy.

Aktuální situace v krajích ČR

Svůj vlastní soupis brownfieldů si většinou vedou také kraje (někdy i jednotlivá města). Oproti databázi CzechInvestu, který používá jednotná kritéria pro evidenci, se však počty brownfieldů dle krajských údajů značně liší, což je dáno metodikou jednotlivých krajských úřadů, která se různí.

Největší počet brownfieldů se dle krajských údajů nachází v Libereckém kraji (368). Následuje kraj Pardubický (181), Moravskoslezský (167) a Jihomoravský (154).

Údaje z Národní databáze jsou sice u všech těchto krajů podstatně nižší (viz graf), avšak také zde dominuje Liberecký kraj (83). Dále je dle databáze nejvíce brownfieldů připraveno pro investory v Jihomoravském kraji (57), v Ústeckém (53) a Moravskoslezském kraji (39).

Hl. m. Praha – Dle údajů projektu Česko v datech se v Praze nachází celkem 105 brownfieldů. V Národní databázi CzechInvestu se v době zpracování reportu nacházel jeden objekt připravený pro investory. Dle Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy se v současnosti v širším centru metropole nachází přibližně 950 hektarů brownfieldů (v celé Praze je to téměř 1 400 hektarů).

Středočeský – Dle informací dostupných z údajů krajského úřadu se na území kraje nachází 116 brownfieldů. V databázi CzechInvestu je v současnosti registrováno celkem 29 objektů, z nich více než polovina (17) předtím sloužila k průmyslovému využití.

Jihočeský – Krajská data v současnosti uvádějí celkem 17 brownfieldů na území kraje. Jihočeský kraj je spolu s Plzeňským jediným, kde jsou údaje o počtu brownfieldů nižší, než udávají čísla z databáze CzechInvest. Ta v případě Jihočeského kraje v současnosti obsahuje celkem 30 brownfieldů. Opět dominují průmyslové a zemědělské brownfieldy.

Plzeňský – Plzeňský kraj disponuje jedním z nejmenších počtů brownfieldů mezi kraji ČR. Dle dat, která uvádí projekt Česko v datech, se v kraji nachází celkem 20 brownfieldů. Dle databáze CzechInvest je zde v současnosti 21 zastaralých ploch či objektů, přičemž 10 jich sloužilo primárně k průmyslovým účelům a 7 k zemědělským.

Ústecký – Dle krajské databáze, se na území kraje nachází celkem 67 brownfieldů. V databázi CzechInvestu je aktuálně uvedeno celkem 53 brownfieldů – z toho 22 průmyslových, 9 vojenských, 8 zemědělských aj.

Liberecký – V Libereckém kraji se v rámci ČR nachází jednoznačně nejvyšší počet brownfieldů. Dle krajských dat se jedná celkově o 368 objektů. Databáze rozlišuje objekty také dle vlastnictví – celkem 300 subjektů je ve vlastnictví soukromém, 55 ve vlastnictví veřejném (obec, kraj či stát) a 13 v kombinovaném. Dle databáze CzechInvestu je však počet brownfieldů nižší – celkem 83 objektů, z čehož 37 průmyslových, 19 původně využívaných v rámci občanské vybavenosti, 15 zemědělských aj.

Královéhradecký – Dle údajů kraje se zde nachází celkem 39 brownfieldů. Dle databáze CzechInvestu činí počet brownfieldů v kraji 27 - téměř polovina z nich jsou bývalé průmyslové areály, dále jsou zde zastoupeny objekty zemědělské a původně sloužící občanské vybavenosti.

Pardubický – V Pardubickém kraji se dle údajů kraje nachází celkem 181 nevyužívaných lokalit. Dle údajů databáze CzechInvest je však jejich počet mnohem nižší – celkem 36 brownfieldů (téměř polovina z nich měla dříve průmyslové využití).

Vysočina – v kraji Vysočina se podle údajů kraje nachází celkem 43 brownfieldů – 15 průmyslových, 11 zemědělských, 5 vojenských a jiné. Dle databáze CzechInvest je zde celkem 21 brownfieldů připravených pro investory.

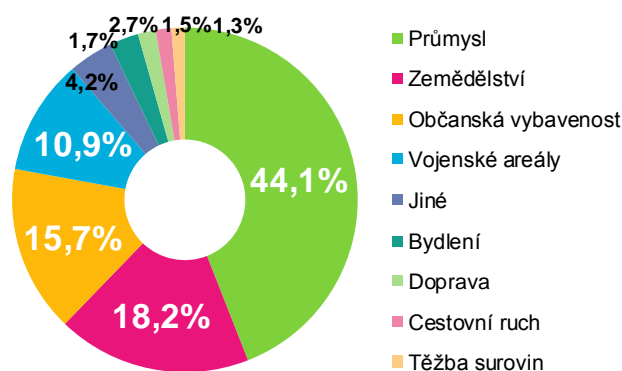
Jihomoravský – V Jihomoravském kraji se v současnosti nachází dle jeho krajské databáze celkem 154 nevyužívaných lokalit a areálů. Nejvíce jsou zde zastoupeny brownfieldy, které měly původně zemědělské využití (64), dále průmyslové (39) a objekty občanské vybavenosti (23). Dle databáze CzechInvestu je v současnosti v kraji 57 brownfieldů.

Olomoucký – Dle vyhledávací studie lokalit brownfieldů v Olomouckém kraji zde bylo identifikováno celkem 94 lokalit (studie však pochází z roku 2011) – zhruba polovina objektů měla zemědělské předchozí využití, druhou nejpočetnější kategorií jsou průmyslové objekty. Většina objektů má komplikované vlastnictví. Vlastníky podnikatelských nemovitostí jsou z cca 37 % fyzické osoby, 45 % právnické osoby a 18 % veřejná a státní správa. Dle údajů CzechInvestu je v kraji celkem 24 objektů z kategorie brownfieldů, připravených pro investory.

Zlínský – Ve Zlínském kraji se dle údajů kraje nachází celkem 115 brownfieldů, přičemž 59 z nich zemědělských a 32 průmyslových. Dle databáze CzechInvest je v kraji aktuálně připraveno celkem 32 brownfieldů pro investory.

Moravskoslezský – V Moravskoslezském kraji se dle přehledně zpracované databáze nachází celkem 167 brownfieldů – nejvíce jsou zastoupeny objekty z kategorie občanská vybavenost a bydlení (75), následují průmyslové brownfieldy (49) a zemědělské (27). Dle údajů CzechInvestu je v kraji připraveno celkem 39 brownfieldů pro investory.

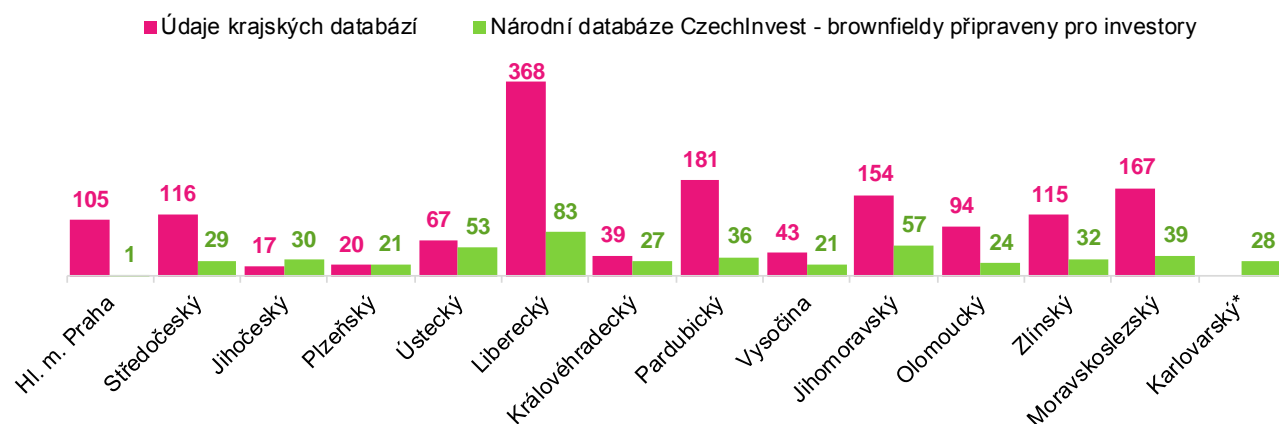
Brownfieldy v ČR dle předchozího využití



Zdroj: Národní databáze brownfieldů (data z května 2017)

Karlovarský – Karlovarský kraj nedisponuje svou vlastní databází brownfieldů. Dle údajů CzechInvestu je zde v současnosti celkem 28 brownfieldů, které jsou připraveny pro investory – celkem 10 z nich je průmyslových a 4 zemědělské.

Brownfieldy v krajích ČR



Zdroj: Krajské databáze brownfieldů; CzechInvest - národní databáze brownfieldů; *data za Karlovarský kraj jsou dostupná pouze z databáze CzechInvest; údaj o počtu brownfieldů v Praze (105) a Plzeňském kraji (20) pochází z analýzy Česko v datech

Možnosti financování – národní zdroje a zdroje EU

Národní programy

1) Program „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“

V roce 2016 byl odsouhlasen národní Program podpory Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, který připravilo Ministerstvo průmyslu a obchodu a jeho hlavním cílem je řešení problematiky brownfieldů v ČR.

Na regeneraci brownfieldů v ČR jsou připraveny celkem 2 mld. korun ze státního rozpočtu a to v období 2017 - 2023. Dotace mohou čerpat kraje a obce, které leží na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů dle „Strategie regionálního rozvoje pro období 2014 - 2020“ (podrobná specifikace bude upřesněna v rámci aktuálních výzev).

Dotace je poskytována formou přímé podpory. Podporovány mohou být projekty investičního charakteru i oprav. Podpora (dotace) je poskytována maximálně do výše 85 % způsobilých výdajů projektu. Dle velikosti sídla žadatele bude maximální výše dotace stanovena na základě níže uvedených kategorií takto:

- kategorie A: sídla do 5 000 obyvatel do výše 85 % způsobilých výdajů;
- kategorie B: sídla od 5 000 do 25 000 obyvatel do výše 80 % způsobilých výdajů;
- kategorie C: sídla nad 25 000 obyvatel a kraje do výše 70 % způsobilých výdajů.

Podporováno je zejména následující:

- regenerace a rekonstrukce brownfieldů (bez výdajů na odstranění ekologických zátěží) a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty a vznik nově zrekonstruovaných podnikatelských ploch do velikosti 10 ha;
- stavebně-technická opatření vedoucí k regeneracím technicky nevyhovujících podnikatelských (zemědělských) brownfieldů;
- nákupy nemovitostí typu brownfield, odstranění nevyužitelných staveb, výstavba páteřní infrastruktury, provedení nezbytných terénních úprav, stavební, přípravné a kontrolní práce spojené s projektem.

Minimální výše uznatelných nákladů projektu je 1 mil. Kč a příjem žádostí probíhá vždy od 1. 1. do 1. 3. aktuálního roku.

Vyhlášení [I. výzvy](#) proběhlo letos v červenci. Žadatelé o dotaci, obce a kraje, mohou na rok 2017 využít alokaci ve výši 100 mil. Kč. Více informací o programu je k dispozici [zde](#).

2) Program na podporu „Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“

Program byl spuštěn v roce 2005 a jeho fungování bylo prodlouženo do roku 2020. Správcem programu a poskytovatelem podpory je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. [Program](#) lze využít např. na odstranění nevyužitých ekologických zátěží (znečištění podzemních vod, znečištění horninového prostředí, znečištění staveb či jejich částí, včetně skládek škodlivých odpadů).

Příjemcem dotace může být obec, svazky obcí, kraje, státní podniky, příspěvkové organizace státu a organizační složky státu. Minimální výše uznatelných nákladů činí 1 mil. korun a výše podpory max. 75 %. Program je určen pro účely podnikání v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ – NACE 10 – 33).

Dotace EU – operační programy

1) Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK)

V rámci OP PIK je možné čerpat prostředky v rámci programu Nemovitosti. Program již nepodporuje takzvané stavby na zelené louce, ale pouze rekonstrukce starých objektů a jejich přeměnu na moderní prostory pro podnikání.

Součástí jsou i demolice původních staveb a následná výstavba nových objektů. Celkově je pro období 2014-2020 na program Nemovitosti vyčleněno 3,9 mld. korun.

Nově je zde také povinnost registrovat lokality pro čerpání dotace v Národní databázi brownfieldů agentury CzechInvest. Tyto záznamy budou vedeny v neveřejné části databáze z důvodu, že jejich primární účel není prodej/pronájem. Podmínkou získání dotace je následné využití renovovaného brownfieldu pro podnikatelské účely.

2) Program rozvoje venkova

Jedná se především o doplňkový program, dotační opatření programu nejsou primárně cílena na revitalizaci brownfieldů (využití brownfieldu znamená bodové zvýhodnění u investičních projektů). Výběr projektů může být posuzován také z hlediska možné revitalizace brownfieldů ve smyslu posílení agroturistiky. V rámci programu je možné získat podporu srze následující opatření:

- 4.1.1 *Investice do zemědělských podniků* – předmětem podpory zde může být například výstavba či rekonstrukce prostor chovatelských zařízení, staveb pro skladování a sklizeň rostlinné produkce nebo investice do nákupu zemědělských nemovitostí.
- 4.2.1 *Zpracování a uvádění na trh zemědělských produktů* – předmětem podpory zde může být výstavba, modernizace a rekonstrukce budov.
- 6.1.1 *Zahájení činnosti mladých zemědělců* – předmětem podpory je zde investice do nákupu zemědělských nemovitostí.
- 6.4.1 *Investice do nezemědělských činností* – způsobilými jsou výdaje na stavební obnovu či nová výstavba provozovny, úprava povrchů či náklady na výstavbu odstavných stání.
- 6.4.2 *Podpora agroturistiky* – podporována je stavební obnova či výstavba malokapacitního ubytovacího zařízení.

3) Operační program Životní prostředí

Program se zabývá sanací vážně kontaminovaných lokalit, u nichž jsou prokázána rizika pro lidské zdraví a ekosystémy, předmětem je sanace těchto vážně kontaminovaných lokalit. Tato podpora tedy bude většinou předcházet podporu z OP PIK.

Priorita 3: Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika; Specifický cíl 3.4: Odstranit a inventarizovat ekologické zátěže; Podporovaná aktivita: Sanace vážně kontaminovaných lokalit

4) Integrovaný regionální operační program

Podporu lze získat v rámci prioritní osy 2 a 4.

Prioritní osa 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů

- Specifický cíl 2.1 Zvýšení kvality dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi – podporováno je například zřizování a rekonstrukce zařízení pro poskytování komunitní péče

Prioritní osa 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů

- Specifický cíl 2.1 Zvýšení kvality dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi – podporováno je například zřizování a rekonstrukce zařízení pro poskytování komunitní péče
- Specifický cíl 2.2 Vznik nových a rozvoj existujících podnikatelských aktivit v oblasti sociálního podnikání – podporována je výstavba, rekonstrukce, rozšíření a vybavení sociálních podniků

Prioritní osa 4: Komunitně vedený místní rozvoj

- Specifický cíl 4.1 Posílení komunitně vedeného místního rozvoje za účelem zvýšení kvality života ve venkovských oblastech a aktivizace místního potenciálu - Projekty (brownfields) vycházející ze specifických cílů 2.1 a 2.2 realizovaných v rámci SCLLD (Strategie komunitně vedeného místního rozvoje) na úrovni MAS (Místní akční skupiny).

Regenerace průmyslových a vojenských lokalit ze strukturálních opatření v období 2007–2013

Členský stát	Přidělená částka (EUR)	%	Členský stát	Přidělená částka (EUR)	%
Maďarsko	475 191 832	14,0	Francie	90 193 437	2,7
Česká republika	372 290 509	11,0	Belgie	62 048 204	1,8
Německo	335 518 228	9,9	Lotyšsko	49 000 000	1,4
Rumunsko	316 430 710	9,3	Malta	48 280 000	1,4
Itálie	298 355 961	8,8	Přeshraniční spolupráce v EU	47 801 926	1,4
Polsko	278 413 953	8,2	Nizozemsko	28 799 000	0,8
Portugalsko	191 960 262	5,7	Řecko	26 295 000	0,8
Spojené království	178 957 047	5,3	Kypr	16 150 000	0,5
Španělsko	177 403 701	5,2	Litva	14 501 892	0,4
Estonsko	138 045 325	4,1	Lucembursko	3 786 550	0,1
Slovinsko	130 400 000	3,8	Finsko	2 071 886	0,1
Bulharsko	108 322 014	3,2	EU Celkem	3 390 217 437	100,0

Zdroj: [Evropský účetní dvůr](#)

EU OFFICE / KNOWLEDGE CENTRE - Česká spořitelna, a.s.

Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4

e-mail: eu_office@csas.cz

<http://www.csas.cz/eu>

Tomáš Kozelský

e-mail: tkozelsky@csas.cz

tel.: +420 956 718 013

Tereza Hrtúsová

e-mail: thrtusova@csas.cz

tel.: +420 956 718 012

Radek Novák

e-mail: radeknovak@csas.cz

tel.: +420 956 718 015

Tato publikace je považována za doplňkový zdroj informací poskytnutých našim klientům. Na informace uvedené v ní nelze pohlížet tak, jako by šlo o údaje nezvratné a nezměnitelné. Publikace je založena na nejlepších informačních zdrojích dostupných v době zveřejnění. Použité informační zdroje jsou všeobecně považované za spolehlivé, avšak Česká spořitelna, a.s. ani její pobočky či zaměstnanci neručí za správnost a úplnost informací. Autoři považují za slušnost, že při použití jakékoli části tohoto dokumentu, bude uživatelem informací tento zdroj uveden.