

SITUACE NEPRŮMYSLOVÝCH VENKOVSKÝCH BROWNFIELDS V PRŮBĚHU DESETI LET NA PŘÍKLADU OKRESU JINDŘICHŮV HRADEC

The situation of rural non-industrial brownfields during ten years on the example
of Jindrichuv Hradec district

MARTIN MUSIL

Katedra managementu | *Department of Management*
Fakulta managementu | *Faculty of Management*
Vysoká škola ekonomická v Praze | *University of Economics, Prague*
✉ *Jarošovská 1117, 377 01 Jindřichův Hradec, Czech Republic*
E-mail: musil@fm.vse.cz

Anotace

Cílem článku je sumarizovat hlavní výsledky výzkumu z let 2005-2006 a 2015-2017, zaměřeného na vybrané nekomerční brownfieldy ve venkovském prostoru v okrese Jindřichův Hradec. Zkoumány byly objekty původních škol, kulturních domů a prodejen Spotřebního družstva Jednota. Tyto objekty byly nalezeny ve 165 lokalitách v počtu celkem 336 objektů. 69 z nich bylo především vzhledem ke svému špatnému stavebnímu stavu označeno za tzv. reálné brownfieldy, deprimující své okolí. Druhá fáze výzkumu zkoumala změny po deseti letech na vybraných 53 objektech reálných brownfieldů z první fáze výzkumu. Metodou sběru dat bylo standardizované pozorování, analýzy dokumentů, polostandardizované a hloubkové rozhovory. Celkově bylo zjištěno, že situace obcí je poměrně variabilní. Hlavními faktory pozitivních změn jsou aktivní obyvatelé obcí, starající se o kulturně-sociální vyžití a zázemí, a dále individuální možnosti využití problémových objektů. Ekonomicky příznivá situace po roce 2013 přispěla vlastníkům objektů k možnosti postupně realizovat potřebné stavební úpravy. Využití dotačních titulů ze strany obcí nebylo časté, převážně z důvodů neexistence vhodného dotačního titulu pro daný záměr nebo velikost obce, příp. z neochoty zadlužit se při nejistotě využití objektu. Přesto lze konstatovat, že počet problémových objektů během 10 let klesl a mnohé z objektů našly své využití.

Klíčová slova

brownfieldy, Jindřichohradecko, venkov, škola, kulturní dům, Jednota

Annotation

The aim of the article is to summarize the main results of research conducted in 2005-2006 and 2015-2017, focused on non-commercial brownfields in rural areas on the example of the Jindřichův Hradec district. The buildings of the former schools, cultural houses and retail shops of Jednota were examined. These objects were found in 165 localities in a total of 336 objects. 69 of them were marked as so-called real brownfields, depressing their surroundings, mainly due to their poor construction condition. The second phase of the research examined changes occurred during a decade on selected 53 objects of real brownfields from the first research phase. The standardized observation, document analysis, semi-structured and in-depth interviews were used as data collection methods. Relatively variable situation of municipalities was identified. Active inhabitants, who taking care of cultural and social activities and facilities, as well as individual possibilities of using problematic objects proved to be the main factors of positive changes. The economically favorable situation after 2013 contributed to possibility of making the necessary building reconstruction. The use of public funds by municipalities was not frequent, mainly due to the non-existence of a suitable grant title or to the reluctance to run into debt and uncertainty of objects use. Nevertheless, the number of problematic objects decreased within examined decade and many of the objects found their use.

Key words

brownfields, Jindrichuv Hradec region, rural area, school building, house of culture, Jednota retail

JEL classification: R50, R11, P25

1. Úvod

Česká republika se řadí ke státům s výraznou industriální minulostí, jejíž pozůstatky jsou dodnes patrné (Kunc et al., 2014). Po roce 1989 došlo postupně k výrazné restrukturalizaci hospodářství, jež doprovázela i reorganizace využití území. Ve venkovském, ale i městském prostoru přestala být využívána řada zařízení občanské vybavenosti: maloobchodní jednotky, kulturní a společenská zařízení, objekty cestovního ruchu a volného času či residenční objekty. Výsledkem této proměny je řada chátrajících objektů a areálů (tzv. brownfields či brownfieldů), jež zůstaly nevyužity nebo byly využívány marginálně vzhledem ke svým dimenzím (Novotná a kol., 2006; Svobodová, Věžník, 2009). Problém brownfieldů má navíc kromě dimenzí ekonomické, ekologické a územní také dimenzi sociálně psychologickou. Druhotně ovlivňuje výskyt záporných sociálních jevů, negativně působí na psychiku obyvatel a vytváří stigma sociálního a ekonomického úpadku daného území (Kadeřábková, Piecha, 2009; Longo, Campbell, 2017).

V České republice je z funkčně prostorového pohledu problematika brownfieldů v intraurbánním prostředí poměrně frekventovaná a diskutovaná, avšak zájem výzkumníků, investorů i veřejné správy je zaměřen primárně na větší průmyslové brownfieldy uvnitř měst a na brownfieldy s výraznější ekologickou zátěží (Kuda, Smolová, 2007; Kadeřábková, Piecha, 2009; Frantál a kol., 2013; Skála a kol., 2013; Kunc a kol., 2014; Osman a kol., 2014). Podobně je tomu i zemích západní Evropy či USA (Adams, De Sousa, Tiesdell, 2009; Longo, Campbell, 2017). Venkovský prostor je v kontextu brownfieldů výrazně opomíjen (Novotná a kol., 2006). Největší část brownfieldů ve venkovském prostoru tvoří zemědělské brownfieldy, patří sem však také jiné typy, především objekty občanské vybavenosti, příp. v menší míře budovy a areály určené pro cestovní ruch a podobně i některé vojenské objekty, budovy či areály (Kuda, Smolová, 2007; Svobodová, Věžník, 2009; Černík, 2013).

Tyto objekty jsou primárně místního významu, často spíše menšího rozsahu, ve velmi malé míře se jich týká kontaminace. Souvisejí se změnami v sociální struktuře, s demografickým a s ekonomickým vývojem. Mají jednu zásadní nevýhodu spojenou s možností revitalizace, a tou je investorská neatraktivnost (Novotná a kol., 2006). Z hlediska kategorizace A-B-C spadají mnohdy do kategorie C, jen v menším procentu případů do kategorie B. Z hlediska ekonomické atraktivity (Kadeřábková, Piecha, 2009) spadají buď do kategorie nekomerčních projektů, související se sociální stránkou rozvoje území, pro jejichž revitalizaci je vhodné využít evropské fondy, příp. do kategorie ostatních projektů, nacházejících se v nekomerčních oblastech s nižší pravděpodobností nalezení nového funkčního využití.

V případě objektů původních škol, kulturních domů a prodejen Spotřebního družstva Jednota ve venkovském osídlení se navíc jedná o rurální brownfieldy specifické jen pro území České republiky a několika dalších zemí bývalého východního bloku. Vzhledem ke svému rozsahu a k nepřítomnosti výraznější ekologické zátěže jsou v porovnání s ostatními objekty brownfieldů většinou opomíjeny, avšak v měřítku venkovské obce znamenají problém, jehož řešení se mnohdy neobejde bez výraznější vnější intervence. Rozvojový potenciál zde bývá nižší než v případě větších měst. Specifické původní určení objektů a v některých případech i jejich předimenzovanost, umístění, architektonické ztvárnění a špatný technický stav v souvislosti s limitovanými možnostmi obecních rozpočtů, nedostatkem soukromého kapitálu na lokální úrovni, strukturálními změnami ve venkovském prostoru a omezenou nabídkou i poptávkou po alternativním využití těchto objektů, je předurčují jako dlouhodobý zdroj ekonomických a sociálních deprivací (Novotná a kol., 2006).

Regenerace a revitalizace brownfieldů tedy představuje složitý a nákladný proces vyžadující zásahy veřejné správy. Mezi nejčastěji uváděné bariéry bránící regeneraci patří nedostatek financí, nejasný záměr, co s lokalitami dál a nedostatek zkušeností s řízením brownfieldů (Vyškovská, 2013). Mnohé typy venkovských brownfieldů se kromě nedostatku financí potýkají převážně s vhodnou využitelností, spojenou s nedostatkem zájemců, kteří by navíc byli schopni z větší části revitalizaci financovat. Komerčně obtížně využitelné brownfieldy, u kterých obvykle chybí zájem ze strany soukromých investorů, tak mnohdy velmi dlouho chátrají a jejich regenerace je zásadně závislá na rozhodnutích a možnostech veřejného sektoru a na pozitivním vývoji celé ekonomiky.

Ve venkovském, ale i městském prostoru přestala být využívána řada zařízení občanské vybavenosti, jako maloobchodní jednotky, kulturní a společenská zařízení, objekty cestovního ruchu a volného času či residenční objekty apod. (Kuda, Smolová, 2007; Szczyrba a kol., 2013). Opuštěné objekty a plochy, v minulosti užívané pro občanskou vybavenost, mají obecně původ ve vyliďňování venkova, způsobeným migrací obyvatel z vesnic do větších měst. Tento jev byl navíc v příhraničních regionech Československa mezi lety 1948-1989 umocněn vytvořením nárazníkových zón, což se týká i zkoumaného okresu. Nejčastěji se lze setkat s opuštěnými školami, zámky a v menší míře také sakrálními stavbami, kulturními středisky a pohostinskými zařízeními. Ze jmenovaných jsou především bývalé školy relativně novodobým trendem, jelikož v posledních letech poznamenaných stárnutím

populace a záporným saldem přirozeného přírůstku ubylo v menších obcích dětí školního věku, v důsledku čehož bylo mnoho škol sloučeno a některé budovy přestaly být využívány (Černík, 2013).

2. Cíle a metody

Cílem článku je formulovat hlavní výsledky desetiletého výzkumu venkovských brownfieldů v okrese Jindřichův Hradec. Tento výzkum se odehrál ve dvou fázích, v letech 2005-2006 a následně v letech 2015-2017. Cílem první fáze výzkumu bylo popsat, analyzovat a interpretovat situaci potenciálních i reálných brownfieldů ve venkovském regionu, konkrétně okrese Jindřichův Hradec, s vyústěním do praxe municipalit. Cílem druhé fáze výzkumu bylo ověřit stav a situaci vybraných objektů, které byly v první fázi výzkumu označeny jako tzv. reálné brownfieldy, tedy objekty, které byly v letech 2005-2006 chátrající nebo již zchátralé, s různou měrou využití. Dílčími cíli bylo zjistit roli municipalit u objektů, které prošly rekonstrukcí či revitalizací a u těchto objektů dále zjistit využití krajských, národních a evropských fondů.

Území okresu Jindřichův Hradec bylo zkoumáno celé, tedy vyčerpávajícím způsobem. Výzkum se uskutečnil ve 101 samosprávných obcích, které mají 141 místních částí, tzn., že se jednalo o 242 lokalit. Ze všech sídel v území byly vyloučeny obce III. typu i s jejich místními částmi. Objekty zájmu byly všechny budovy původních škol, kulturních domů a prodejen Spotřebního družstva Jednota. Data byla sbírána čtyřčlenným týmem výzkumníků metodami standardizovaného pozorování, analýzy dokumentů (kroniky, zápisy z jednání obcí, tematické články v regionálním tisku), polostandardizovaných a hloubkových rozhovorů (viz Novotná a kol., 2006). Stejně metody byly použity pro druhou fázi výzkumu. V obou fázích bylo využito fotografického záznamu objektů a byla vytvořena databáze všech objektů s údaji o jejich poloze, stavu, vlastnictví a využití, příp. s krátkou historií objektu, byla-li dohledatelná.

Při konstruování modelu venkovských brownfieldů bylo použito pět dimenzí, z nichž každá byla vyjádřena kvantitativně, tj. hodnotou koeficientu. Šlo o demografickou dimenzi (vývoj počtu obyvatel), dimenzi vlastnictví (pravděpodobnost vlastnění objektu jednotlivými kategoriemi vlastníků), dimenze dopravní dostupnosti veřejnou dopravou, dimenzi sociální aktivity (míru aktivity obyvatel obce) a dimenzi příjmové aktivity obce (finančních zdrojů obce v pětiletém období). Cílem konstrukce modelu pomocí statistického zpracování dat bylo najít vzájemné vazby mezi dimenzemi a určit vliv dimenzí na situaci zkoumaných objektů.

Ve zkoumaném okrese patřilo 84,9 % obcí do skupiny s méně než 1000 obyvateli, žilo v nich však pouze 26 % obyvatel okresu. Průměrná hustota zalidnění na úrovni 47 obyv./km² patřila mezi nejnižší v ČR. Průměrná měsíční mzda umístila okres Jindřichův Hradec v roce 2006 na předposlední místo mezi okresy ČR. Údaje za rok 2016 nevykázaly výraznější změny, co se týče počtu obcí, jejich velikostní skupiny nebo průměrné mzdy. Okres je druhým největším v republice, počet obyvatel se mezi zkoumanými roky snížil o cca 1400 osob (ČSÚ, 2017). Typově jde o okres příhraniční, periferní, bez velkých průmyslových areálů, historicky zaměřený převážně na zemědělskou a lesnickou činnost a služby.

2.1 Východiska vzniku a situace zkoumaných objektů

Venkovské školy vznikaly spolu se zavedením povinné školní docházky za vlády Marie Terezie, zejm. po roce 1774. K výraznému rozvoji venkovských škol přispěl říšský zákon z roku 1869, který ukládal všem obcím a městům, ve kterých počet dětí povinných školní docházkou přesáhl 40, povinnost školu zřídit. Mohutnější vlna rušení venkovských škol je spojena se slučováním obcí a vznikem tzv. střediskových obcí, ve kterých byly stavěny velké moderní školy na přelomu 70. a 80. let 20. století. Postupné posílení pravomocí obcí po roce 1989, které se staly zřizovateli škol, na ně přeneslo ekonomickou a organizační zátěž s jejich provozováním (Novotná, Musil, 2016).

Vesnické kulturní domy vznikaly v době budování socialismu od 50. let 20. století. Jsou svědky tehdejší vládní ideologie přibližování venkova městu a hospodářské politiky centralizace zemědělské výroby do Jednotných zemědělských družstev. Zejména v 80. letech 20. století vznikaly tehdy moderní novostavby, vesměs v tzv. „akci Z“. Výstavba kulturních domů byla od počátku velmi sporná: nejen že vycházela z představy lepšího města a horšího venkova, ale objekty byly mnohdy málo využívané a vzhledem k počtu obyvatel obce často i předimenzované (Novotná, Musil, 2016).

Také objekty vesnických prodejen spotřebního družstva Jednota prošly při svém vzniku dvěma fázemi. V první šlo od konce 50. let 20. století o modernizaci tehdejších prodejen a ve druhé od 80. let 20. století o výstavbu unifikovaných budov dle typových projektů. Družstevní prodejny byly investicemi především místních národních výborů, stavěny byly také většinou v tzv. „akcích Z“. Nesporně přinesly na vesnice zlepšení komfortu prodeje. Druhou stránkou tohoto rozvoje bylo vybavování i těch nestřediskových sídel, kde ekonomika provozu byla od

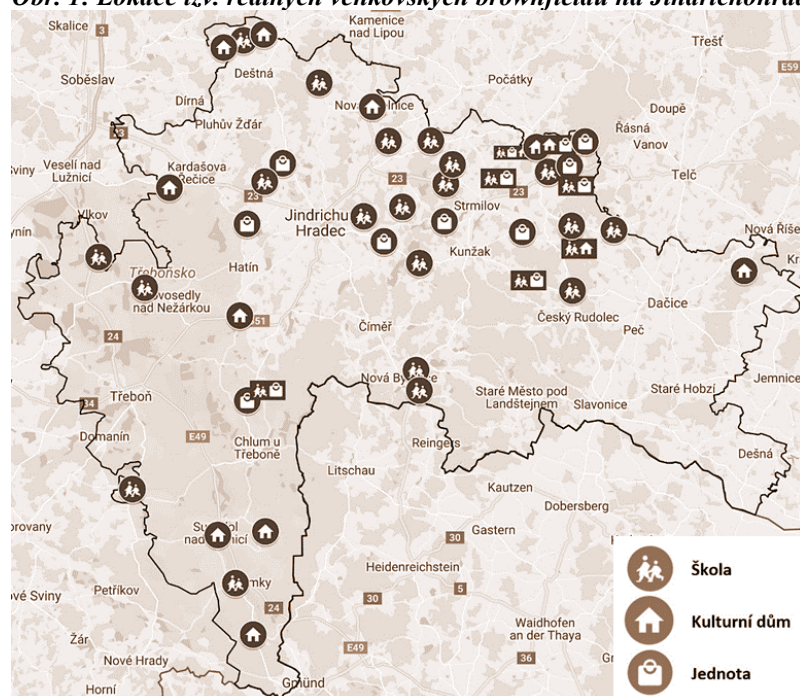
samého začátku přinejmenším diskutabilní. Takové prodejny pak měly po transformaci ekonomiky výrazně těžší pozici. Podobně jako v případě kulturních domů, také u bývalých venkovských prodejen vedly k jejich chátrání mj. nevyjasněné vlastnické vztahy a složité situace restituentů dříve soukromých budov (Novotná, Musil, 2016).

Všem těmto venkovským brownfieldům je společné to, že nepoškozují životní prostředí a jejich regenerace nepřináší ekonomický prospěch (s výjimkou některých prodejen, pokud jejich účel zůstane zachován). Nebyly proto v popředí prvoplánových politických zájmů. Všechny ovšem deprimují obyvatele a návštěvníky obcí a negativně ovlivňují společenské a politické klima, a tedy byly a někdy stále jsou politickým problémem, jehož řešení je především na nejnižší úrovni vládnutí, na obcích.

3. Výzkumné poznatky

Objekty původních škol, kulturních domů a prodejen Spotřebního družstva Jednota byly v první fázi výzkumu nalezeny ve 165 lokalitách, jednalo se celkem o 336 objektů. Ty byly umístěny v 92 % sídlech obce a v 51 % jejich místních částech. 137 objektů (40,7 %) vykazovalo známky užívání a stavební péče a bylo z dalšího výzkumu vyloučeno. 69 objektů se jevilo jako chátrající či zchátralé (až havarijního stavu), s různou mírou využívání (jak bylo zjištěno, i zchátralé objekty byly v některých případech využívány, ale byly považovány obyvateli obce za deprimující), a ty byly označeny jako tzv. reálné brownfieldy. 130 objektů se nacházelo v setrvalém stavebním stavu, s rozdílnou mírou využívání. Jejich další osud závisel primárně na udržení či zlepšení stavebního stavu a příp. rozšíření využití, proto byly pro účely výzkumu nazvány jako „potenciální brownfieldy“.

Obr. 1: Lokace tzv. reálných venkovských brownfieldů na Jindřichohradecku v roce 2006



Zdroj: vlastní zpracování na podkladu Mapy.cz

Největší množství tzv. reálných brownfieldů tvořily budovy původních škol, nejméně pak budovy původních prodejen Jednota (viz Tab. 1). U všech objektů převažovalo vlastnictví dané obce, pouze objekty původních prodejen Jednota vlastnili cca z 42 % jak fyzické osoby, tak družstvo Jednota. V případě budov původních škol a prodejen Jednota bylo 25 % z nich označeno stavebně jako již zchátralé. 26 % všech zkoumaných budov nebylo vůbec využíváno, zatímco plné využití mělo pouze 20 % objektů, poněkud více budovy škol. Největší zátěž pro obce představovalo dle názorů starostů vlastnictví kulturních domů.

Některé menší objekty původních prodejen Jednota přetrvávaly do roku 2006 jako soukromé obchody, z některých se staly místní hospody či jiné provozovny. Řada objektů byla vrácena původním majitelům v restituci a ti si s nimi nevěděli rady či neměli prostředky na jejich rekonstrukci. Některé objekty byly prodány, což někdy vyvolalo v místních obyvatelech, kteří je stavěli, pocit křivdy. Všechny budovy postavené v 70. a 80. letech byly v důsledku zanedbání jejich údržby ve špatném technickém stavu a vyžadovaly v důsledku použitých technologií značné provozní náklady (špatné tepelně izolační vlastnosti obvodového zdiva, ploché střechy, jednoduché prosklené výlohy atp.).

Tab. 1: Počty reálných brownfieldů dle objektů

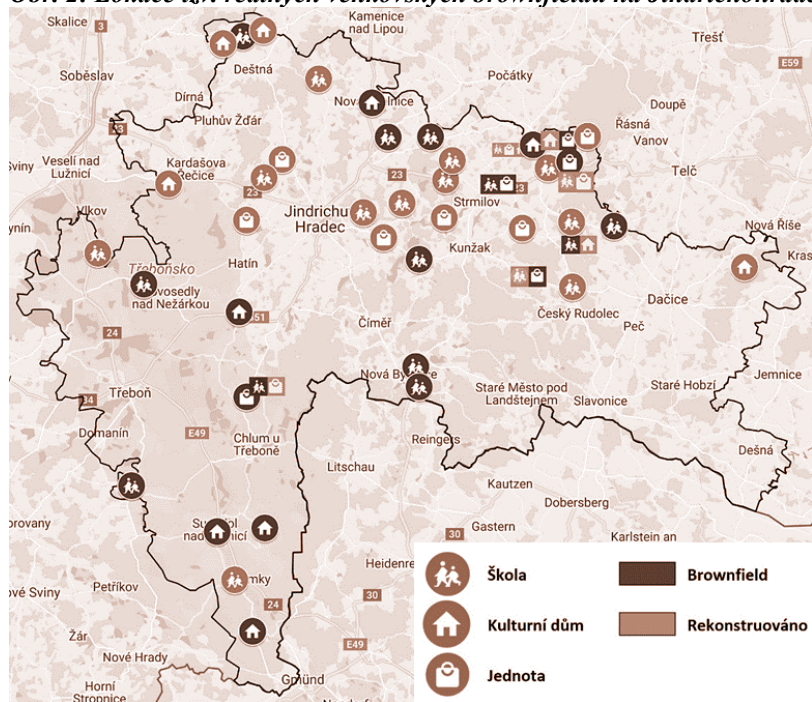
Fáze výzkumu	Škola	KD	Jednota	Celkem
2005-2006	32	20	17	69
2015-2017	26	13	14	53

Zdroj: vlastní zpracování

Při konstrukci modelu pomocí popisné a statistické analýzy byla zjištěna jediná možná souvislost mezi pěti sledovanými dimenzemi a výskytem reálných brownfieldů. Byla to souvislost mezi sociálními aktivitami obyvatel obce a výskytem reálných brownfieldů. Společenské akce, které si občané pořádlí v obci sami pro sebe, se konaly častěji tam, kde byl pro ně k dispozici funkční objekt původního kulturního domu. Pomocí modelu lineární regrese byla hledána závislost výskytu reálných brownfieldů na každé z pěti jednotlivých dimenzí. Ve všech případech se ukázala být výstižnost modelu zanedbatelná (dle dimenzí 1-10,8 %). Vzorek dat byl pro statistické zpracování relativně malý a zároveň poměrně variabilní.

Druhá fáze výzkumu provedená v letech 2015–2017 byla zaměřena na situaci nejvíce problematických brownfieldů z původních 69. Šlo o záměrně vybraných 53 objektů, které se nacházely ve 47 lokalitách (obcí včetně místních částí obcí). Téměř polovina objektů byly bývalé školy (26), a vždy asi čtvrtina objektů byly původní kulturní domy (13) a prodejny spotřebního družstva Jednota (14). Cílem této fáze výzkumu bylo postihnout změnu, kterou brownfieldy z roku 2006 za deset let relativně stabilizované politické situace prošly, a zjistit její významné faktory.

Ze zkoumaných 53 objektů, které byly v první fázi výzkumu označeny za tzv. reálné brownfieldy, prošlo 55 % procesem revitalizace. Počet reálných brownfieldů čítal ve druhé fázi výzkumu již jen 24 objektů. Šanci na revitalizaci měly původní školy, kulturní domy a prodejny spotřebního družstva Jednota v zásadě stejnou. Rekonstruováno bylo 46 % původních škol, 46 % kulturních domů a 43 % původních prodejen Jednota.

Obr. 2: Lokace tzv. reálných venkovských brownfieldů na Jindřichohradecku z roku 2006 v roce 2016

Zdroj: vlastní zpracování na podkladu Mapy.cz

Pomocí rozhovorů byla potvrzena domněnka vycházející z první fáze výzkumu, že to byli právě aktivní obyvatelé, kteří potřebovali budovy pro uspokojování svých potřeb a vyvíjeli tlak na obecní samosprávu, a tím iniciovali jejich revitalizaci. Jejich poptávka po funkčních objektech pro jejich aktivity a jimi pořádané akce vedla management obcí k rozhodnutí hledat finanční zdroje pro opravy budov a stavební práce pak uskutečnit. Ty byly financovány jak z vlastních finančních zdrojů obce, tak z veřejných zdrojů, dotačních programů. Revitalizace objektů brownfieldů se vesměs uskutečňovala postupně po několik let.

Byly hledány faktory, které mohly mít na revitalizaci budov vliv. Zjišťováno bylo migrační saldo obcí, ve kterých k revitalizaci objektů došlo. Vliv úbytku či přírůstku obyvatel nebylo možné statisticky prokázat. Výsledky testu

symetrie, který vyšel 0,02 %, tj. pod 5 % hladinou významnosti, však vedly k poznatku o vlivu sociálních aktivit, které se v obci odehrávají, na revitalizaci objektu. Právě tak výsledky Fisherova testu vedly ke konstatování, že na to, zda byl brownfield z roku 2006 během deseti následujících let revitalizován mělo vliv jeho vlastnictví (0,47 % na 5 % hladině významnosti): nejlepšími správci budov byly, v porovnání s fyzickými osobami či organizacemi, obce. A šance na revitalizaci brownfieldů rostla s výší jejich rozpočtu (1,96 % na 5 % hladině významnosti).

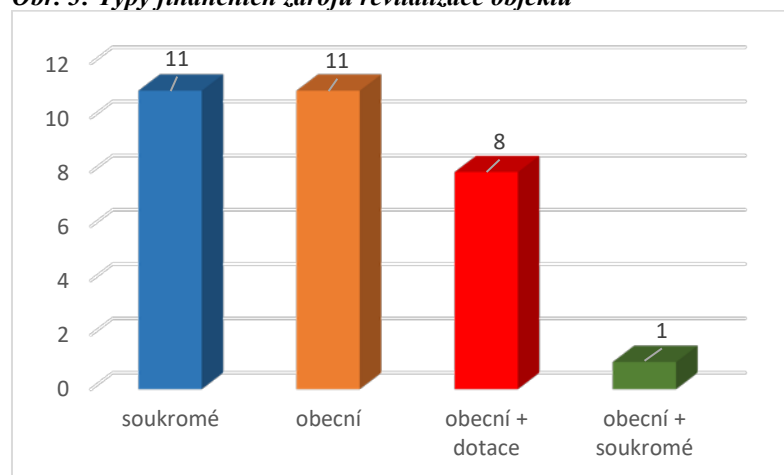
Autorský kolektiv (Osman a kol., 2014) uvádí jako hlavní faktory revitalizace brownfieldů v ČR, zjištěné z jeho výzkumu, blízkost železnice, podporu ze strany místní samosprávy, dekontaminací či potenciál pro komerční využití. Zároveň uvádí, že existují, někdy i výrazné, rozdíly mezi městským a venkovským prostorem, a rozdíly dle typu objektu. Na venkově se negativně projevil zejm. faktor území s vysokou nezaměstnaností a pozitivně faktor dlouhodobé snahy o revitalizaci území. V tomto článku představovaný výzkum i výše zmíněný výzkum autorského kolektivu tak mj. poukazují na rozdílnost faktorů revitalizace vzhledem ke zkoumaným objektům a k charakteristice zkoumaného území. Za faktor, který by bylo možné alespoň částečně označit za společný, lze považovat faktor aktivního zájmu obce a místních obyvatel o revitalizaci objektů v daném území.

Více než třetina z revitalizovaných brownfieldů ztratila svoji původní monofunkčnost, a stala se zárodky polyfunkčních komunitních center (nejvíce těchto proměn je spojeno s objekty kulturních domů). Komunitní centra obecně stojí na záměrné komunitní práci, která je zaměřena na členy komunity. Je jim nabízen určitý program, kterého se více či méně aktivně účastní. Ve výzkumných objektech venkovských komunitních center tomu tak však není – jejich program si vytvářejí sami členové komunity. Význam takto revitalizovaných brownfieldů je tedy pro obec nedocenitelný, protože vytvářejí podmínky pro posilování mezilidských vztahů a sociální kohezi, tj. svazujícího sociálního kapitálu. Toto však platí jen pro obce, jejichž obyvatelé jsou v obci sociálně aktivní.

Objekty škol se nejčastěji přeměnily na objekty rezidenčního bydlení. Další častější proměnou využívání objektů škol nebo prodejen jednota bylo vytvoření zázemí pro úřad obce, obecní knihovnu nebo služby pošty. Mnohdy se podařilo překonat i problémy původních dispozičních řešení rekonstruovaných objektů, které byly největší u původních prodejen Jednota. Zdálo by se, že nejlépe se bude dařit projektantům v případě revitalizace kulturních domů, ale není tomu tak vždy. Předimenzované sály, jejichž kapacita mnohdy přesahovala počet obyvatel obce a s tím související vysoké provozní náklady, především na energie, jsou v současné tržní situaci pro obce neudržitelné a jejich požadavky jsou pro projektanty výzvou.

Zdroje, ze kterých byla financována obnova brownfieldů, byly ve výzkumu rozděleny na soukromé, obecní a dotační. Podle vyjádření majitelů bylo investováno i do objektů, které byly v době výzkumu stále převážně chátrající. Z celkového počtu zchátralých a chátrajících objektů v roce 2016 byly pouze 4 ve vlastnictví obce, zatímco 20 jich bylo v soukromém vlastnictví, převážně fyzických osob.

Obr. 3: Typy finančních zdrojů revitalizace objektů

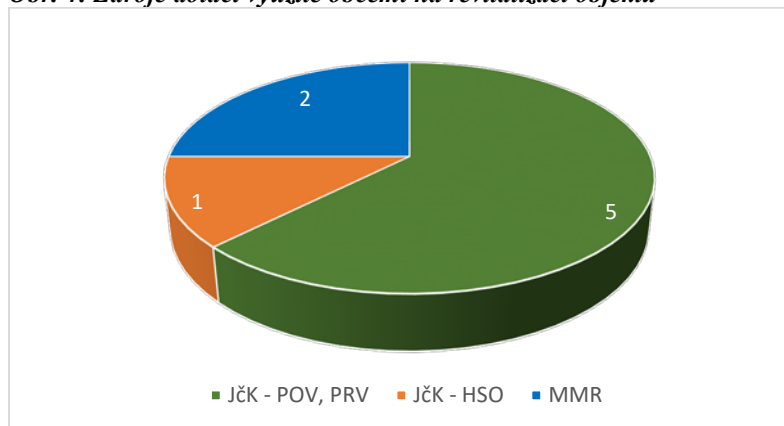


Zdroj: vlastní výzkum

Objekty v soukromém vlastnictví byly či jsou revitalizovány výhradně z vlastních zdrojů. Jelikož se kromě dvou případů jedná o fyzické osoby a objekty jsou využívány převážně k bydlení, jde dle vyjádření vlastníků, skutečně o vlastní finance, bez cizích zdrojů. Jedenáct objektů financovala obec 100 % z vlastních zdrojů. Příčinou byla především nemožnost čerpat dotaci z důvodu buď nesplnění potřebných kritérií, nebo nenalezení odpovídajícího dotačního titulu pro záměr obnovy. V osmi případech obec financovala rekonstrukci v kombinaci vlastních zdrojů

a dotace. V jednom případě na obnově objektu spolupracovala obec (z vlastních zdrojů) s majitelem objektu, neziskovou organizací.

Obr. 4: Zdroje dotací využité obcemi na revitalizaci objektů



Zdroj: vlastní výzkum

Z výše uvedeného grafu je patrné, že z dotačních titulů byly primárně využity ty, které poskytuje Jihočeský kraj. Jednalo se o Program obnovy venkova Jihočeského kraje a Program rozvoje venkova Jihočeského kraje (celkem využilo 5 obcí), a v jednom případě o program Rozvoje hospodářsky slabých oblastí Jihočeského kraje. Právě ten má za cíl podporu obcí zařazených mezi hospodářsky slabé regiony kraje, přičemž podpora je poskytnuta formou grantu na rekonstrukci objektů typu brownfield a jejich následné využití k rozšíření či zachování občanské vybavenosti obce, případně jako startovací byty pro mladé. Dva objekty byly revitalizovány za pomoci dotací z Ministerstva pro místní rozvoj, resp. ze Státního fondu rozvoje bydlení.

Výzkum ukázal, že 25,8 % objektů, do jejichž úpravy bylo od roku 2006 do začátku roku 2017 investováno, bylo revitalizováno za pomoci dotačních zdrojů. Dotace z MMR ČR a na podporu hospodářsky slabých regionů Jihočeského kraje činily více než 50% celkové investice; v případě dotací z MMR se jednalo vůbec o nejvyšší absolutní částky: 2,75 a 6 milionů Kč. Obecní investice se pohybovaly v rozličných částkách. Nejnižší byly na úrovni 200 000,- Kč, nejvyšší se šplhaly až k 5 milionům. Nejčastější rozpětí částek bylo v intervalu 200 tisíc až 2 miliony Kč. Jednalo se přitom vždy o malé obce; šest obcí z osmi, které využily dotaci, patřily do velikostní kategorie do 1000 obyvatel. Z rozhovorů se starosty vyplynul jednoznačný pohled na situaci: obec ve většině případů nemá na revitalizaci brownfieldů dostatek finančních prostředků, často se také bojí velkého zadlužení. Tam, kde se již investovalo, předcházelo rekonstrukci několik let příprav, vč. příprav obecních rozpočtů na plánovanou investiční činnost.

4. Závěr

Lepší podmínky pro revitalizaci nevýrobních venkovských brownfieldů jsou v takových obcích, které vykazují relativně vyšší počet kulturních a společenských akcí, organizovaných jejich obyvateli. Sociální aktivity místních kohezních společenství vytvářejí tlak na místní samosprávu, aby pro sdružování lidí vytvářela prostředí, a současně právě toto prostředí posiluje sociální aktivity. Předpokladem těchto četných a rozmanitých sociálních aktivit je relativně stabilizovaná demokratická politická situace a také příznivý ekonomický vývoj. Lepší předpoklady mají z pohledu vlastnictví objektů obce a tyto předpoklady vzrůstají s dobrou kondicí a výší obecního rozpočtu.

Demokratický politický systém umožňuje místní samosprávě svobodně rozhodovat o obecním rozpočtu, a tak i podporovat svobodné sdružování občanů. Současně nabízí veřejnou finanční intervenci v různých dotačních programech, o kterou se mohou obce ucházet ve volné, politicky nepředpojaté, soutěži. Relativně stabilizovaná politická situace období 2006-2017 způsobila, že management obcí nemusel řešit jen naléhavé investiční sebezáchovné projekty, ale mohl si dovolit soustředit svoji pozornost i na společenský a kulturní život obyvatel a revitalizaci brownfieldů. Po ekonomické stránce této situaci pomohl pozitivní ekonomický vývoj po roce 2013.

Tam, kde se propojily četné a rozmanité sociální aktivity obyvatel obcí se schopným a chápavým managementem obcí, došlo k revitalizaci brownfieldů. Budovy, které vznikly ve zcela jiné politické situaci a se zcela jiným politickým zadáním, ožily v podmínkách demokratické společnosti sociálními praktikami místních aktérů. Budovy, které byly postaveny v důsledku politického rozhodnutí, ožily nikoliv takovým dalším rozhodnutím, ale spontánními procesy ve venkovském osídlení. Obce, ve kterých k těmto procesům došlo, ukazují možnou cestu jiným obcím a nabízejí jim pilotní řešení problémů.

Podstatným důvodem chátrání objektů byl fakt, že obec neměla pro daný objekt využití, a tudíž ani přímo nesháněla finanční prostředky na revitalizaci. V případě objektů v soukromém vlastnictví byly a jsou objekty naopak buď zcela, nebo zčásti využívány (v naprosté většině k bydlení), avšak do jejich stavu se neinvestuje, příp. jde jen o malé nejnnutnější opravy, většinou z důvodu nedostatku finančních prostředků. Ve dvou případech čekají majitelé na dotaci, ve třech případech je na soukromého vlastníka objektu podána exekuce a ve všech těchto případech se zároveň jedná o objekty chátrající nebo zchátralé.

Dotace na rekonstrukci či revitalizaci brownfieldů využilo osm obcí, každá na jeden objekt, a to i v případě, že takových objektů měla obec ve svém majetku více. Nejčastějším důvodem nevyužití dotací pro revitalizaci obecních objektů bylo starosty obcí označeno, že na dotaci nesplňují kritéria nebo že pro daný záměr žádný vhodný dotační titul nenašli. Ve dvou případech byla starosty zmíněna také přílišná byrokratická náročnost. Přímý význam evropských a národních fondů pro revitalizaci zkoumaných venkovských brownfieldů tak lze označit za malý. Je ovšem třeba počítat také s případným nepřímým významem, který může spočívat v tom, že obec ušetří část finančních prostředků z jiných potřebných investic, na které dotaci získá. Problémy a obavy malých obcí s rekonstrukcí a revitalizací brownfieldů lze shrnout nízkými možnostmi využití objektů, obav ze zadlužení se, nedostatkem vhodných podpor a jejich byrokratickou náročností. Přesto se situace zkoumaných venkovských objektů výrazně zlepšila.

Literatura

- [1] ADAMS, D., DE SOUSA, C., TIESDELL, S., (2009). Brownfield Development: A Comparison of North American and British Approaches. *Urban Studies*, vol. 47, no. 1, pp. 75-104. ISSN 1360-063X. DOI 10.1177/0042098009346868.
- [2] ČERNÍK, J. (2013). Strukturální problémy v severovýchodních Čechách: zaměřeno na brownfields. In *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, pp. 256-263. ISBN 978-80-210-6257-3. DOI 10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29.
- [3] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, (2017). *Databáze demografických údajů za obce ČR*. [online]. [cit. 19.4.2020]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>>.
- [4] FRANTÁL, B., KUNC, J., NOVÁKOVÁ, E., KLUSÁČEK, P. (2013). Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, vol. 21, no. 2, pp. 5–19. ISSN 1210–8812. DOI 10.2478/mgr-2013-0007.
- [5] KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL., (2009). *Brownfields. Jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [6] KUDA, F., SMOLOVÁ, I., (2007). *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava. ISBN 978-80-248-1371-4.
- [7] KUNC, J., MARTINÁT, S., TONEV, P., FRANTÁL, B., (2014). Destiny of urban brownfields: Spatial patterns and perceived consequences of post-socialistic deindustrialization. *Transylvanian Review of Administrative Science*, vol. 41E, pp. 109-128. ISSN 1842-2845.
- [8] LONGO, A., CAMPBELL, D., (2017). The Determinants of Brownfields Redevelopment in England. *Environmental and Resource Economics*, vol. 67, no. 2, pp. 261–283. ISSN 1573-1502. DOI 10.1007/s10640-015-9985-y.
- [9] NOVOTNÁ, E., MUSIL, M., NOVÝ, J., SEDLÁKOVÁ, J., (2006). *Socioekonomický potenciál neprůmyslových deprimujících zón původních kulturních domů, škol, prodejen spotřebního družstva Jednota ve venkovském osídlení*. Jindřichův Hradec: Oeconomica. ISBN 80-245-1142-8.
- [10] NOVOTNÁ, E., MUSIL, M., (2016). Proměna venkovských brownfieldů v komunitní centra. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí* [online], č. 4, pp. 35–47. [cit. 22.4.2020]. ISSN 1805-3246. Dostupné z <<http://www.regionálnírozvoj.eu/vydani/201604>>.
- [11] OSMAN, R., FRANTÁL, B., KUNC, J., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S., (2014). Faktory revitalizace brownfieldů v České republice. In *XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, pp. 605-612. ISBN 978-80-210-6840-7. DOI 10.5817/CZ.MUNI.P210-6840-2014-78.
- [12] SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V., (2013). Various aspects of the genesis and perspectives on agricultural brownfields in the Czech Republic. *Moravian. Geographical Reports*, vol. 21, no. 2, pp. 46–55. ISSN 1210–8812. DOI 10.2478/mgr-2013-0010.
- [13] SVOBODOVÁ, H., VĚŽNÍK, A., (2009). To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic, case study of the Vysočina Region. *Agricultural Economics (Zemědělská ekonomika)*, vol. 55, no. 11, pp. 550–556. ISSN 0139-570X.
- [14] SZCZYRBA, Z., FIEDOR, D., KUNC, J., (2013). Služby ve venkovských regionech Česka – kvantitativní hodnocení změn v uplynulém transformačním období (příspěvek ke studiu venkova). In *XVI. mezinárodní*

kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, pp. 212-222. ISBN 978-80-210-6257-3. DOI 10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-26.

- [15] VYŠKOVSKÁ, M., (2013). Využití francouzského přístupu pro regeneraci brownfields v ČR. In *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků.* Brno: Masarykova univerzita, pp. 237-244. ISBN 978-80-210-6257-3. DOI 10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29.