

# PORADNA

● **Naskytla se nám možnost koupě pozemku na Plzeňsku. Jde o pozemek, který je sice na jedné straně dobře situován (dopravní dostupnost, možnost napojení na inženýrské sítě), na straně druhé je však v poměrně zanedbaném stavu a hrozí zde riziko (byť jsme tuto skutečnost zatím neprověřovali) ekologické zátěže. Můj známý, který se již nějakou dobu pohybuje v oblasti realit, mi řekl, že jde o tzv. brownfield. Můžete mi tento pojem blíže vysvětlit a hlavně poradit, zda má smysl takový pozemek kupovat? Navíc, pokud by byla ekologická zátěž prokázána, kdo by nesl náklady na její odstranění?**

Podle toho, jak daný pozemek popisujete, jde nejspíše skutečně o takový pozemek, který lze zahrnout pod pojem brownfield. Tzv. brownfields a problematika s nimi spojená nabývají na zajímavosti pro investory obzvláště v posledních letech. V následujícím prostoru se pokusíme postupně odpovědět na otázky související se zamýšlenou koupí popsaného pozemku.

Pokud hovoříme o brownfieldech, máme zpravidla na mysli nemovitosti, které nejsou využívány (zcela nebo pouze nedostatečně), bývají zanedbané a nezdělané se u nich setkáváme i s ekologickou zátěží. Nemovitost v takovémto stavu je využitelná jen velmi omezeně. Brownfieldey nejčastěji vznikají v důsledku ukončení průmyslové činnosti v určité lokalitě, kdy podnikatel neměl dostatek finančních prostředků či vůle k tomu, aby uvedl pozemek do původního stavu. Především na venkově se mnohdy setkáváme i s brownfieldey, které jsou pozůstatkem dřívější zemědělské činnosti. Menší procento pak zaujímají též bývalé vojenské objekty, které již armáda nevyužívá.

V této souvislosti je vhodné alespoň v krátkosti zmínit podobný pojem, a sice tzv. greenfields, resp. greenfieldové projekty. Zde hovoříme o takových projektech, pro něž má čeština známý výraz, který se dá zároveň použít i jako překlad – projekty na zelené louce. Na rozdíl od greenfieldových projektů musí v případě brownfieldů dojít k rekultivaci předmětného území.

Brownfieldey na první pohled nemusí příliš přitahovat zájem investorů. Tato skutečnost je dána především jejich stinnými stránkami, které byly

naznačeny již v otázce čtenáře. Okamžitá využitelnost pozemku je zpravidla velmi problematická, ne-li přímo nulová. Představíme-li si například chátrající továrnu umístěnou mezi městskou zástavbou, je ihned patrné, že není možné na takovém místě v krátké době postavit např. supermarket.

Zde je však třeba vzít do úvahy i druhou stránku věci, která může výsledek uvažování potenciálního investora zcela zvrátit. V první řadě je třeba mít na paměti, že pozemků vhodných pro greenfieldové projekty poměrně rychle ubývá, především pak takových, které mají atraktivní polohu. Zajímavým argumentem je též pořizovací cena brownfieldových pozemků, která je zpravidla poměrně příznivá. Hovoříme-li o ekonomickém hledisku, je potřeba zmínit též možnost získat dotace od Evropské unie určené pro rekultivaci brownfieldů. Oproti greenfieldům navíc existuje výrazně více stále dostupných brownfieldů, které se nacházejí ve velmi zajímavých lokalitách (často dokonce poblíž městských center) a které jsou v oblasti s výborným napojením na infrastrukturu, což může též výrazně snížit náklady investora a více než bohatě vyvážit náklady spojené s rekultivací pozemku.

V úvodním dotazu nebylo specifikováno, co je předmětem podnikání uvedené společnosti a zda vůbec hodlá zmíněný pozemek ke svému podnikání využít (či zda je zamýšlená koupě investicí kapitálu společnosti, která má být v určitém časovém horizontu následována výhodným prodejem).

Pokud bychom uvažovali první případ, kdy společnost bude pořizovat pozemek pro své vlastní podnikání, je prvotním krokem v procesu uvažování otázkou, pro jaký projekt má být pozemek koupen. S využitím brownfieldu je úzce svázána sanace, která je u tohoto typu pozemků zpravidla nezbytná. Samotná sanace (resp. její rozsah) závisí právě na povaze projektu. U určitých druhů potenciálního využití pozemku bude rozsah nutné sanace téměř minimální, na druhou stranu, pokud investor zamýšlí např. zemědělskou výrobu či budoucí rezidenční projekt, může být rozsah sanace i více než značný.

Jestliže společnost zamýšlí pozemek koupit a vyčkat na správný oka-

mžik, kdy jej bude možno se ziskem prodat, lze snad dát hlavně obecnou radu, aby byla provedena analýza pozemku a jeho využitelnosti, která by měla zohlednit především veškeré náklady spojené s jeho rekultivací (a čas, který tento proces zabere) a na druhou stranu jeho umístění a rozsah případné ekologické zátěže (ta je identifikovatelná zhruba na polovině pozemků, které se dají označit jako brownfields).

Poslední otázka, která byla v úvodu zmíněna, patří v případě brownfieldů mezi klíčové. Pokud je ekologická zátěž zjištěna, je třeba definovat, kdo ponese náklady na její odstranění. Zde se obecně používá princip „polluter pays principle“, tedy že platit by měl samotný znečišťovatel, původce ekologické zátěže. Tento princip byl poprvé právně relevantním způsobem zakotven v tzv. Deklaraci z Rio de Janeiro. Princip je respektován i evropskými právními předpisy, je např. zakotven směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/35/ES ze dne 21. dubna 2004 a článkem 191 Smlouvy o fungování Evropské unie v platném znění.

Českou právní úpravu v této oblasti představuje zák. č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě a o změně některých zákonů. K němu je třeba poznamenat, že některá z jeho ustanovení nabudou účinnosti až 1. ledna 2013. Zákon zachovává výše naznačený princip, když říká, že opatření, která mají vést k nápravě a odstranění ekologické zátěže, musí provést v první řadě samotný znečišťovatel. Pokud k tomu nedojde, provede potřebná opatření příslušný úřad a úhradu nákladů poté nárokuje po původci ekologické zátěže. Je nutno mít na paměti, že zákon lze aplikovat jen na ekologickou újmu vzniklou po datu jeho účinnosti, nicméně i dřívější úprava (i přes svou roztržitost) je velmi podobná a v podstatě rovněž respektuje výše uvedený princip. Z principu existuje jen jedna výjimka podle vodního zákona.

Pokud tedy dojde ke koupi nemovitosti s ekologickou zátěží, nemusí ji odstraňovat kupující, ale její původce, případně jeho právní nástupce. Pokud by však investor např. koupil obchodní podíl ve společnosti, která ekologickou zátěž na předmětné nemovitosti způsobila, musel by v souvislosti s náklady vynaloženými k provedení asanace sáhnout do vlastní kapsy. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.  
partner bpv Braun Partners