

OBSAH

Předmluva	7
1. Úvod	9
1.1 Vymezení pojetí půdy jako limitovaného prostoru	9
1.2 Společenskovední výzkum využití půdy	12
1.3 Cíle a metodologický přístup	14
1.4 Struktura knihy	17
ČÁST I. PŮDA, POZEMKOVÁ RENTA A CÍLE VEŘEJNÉ POLITIKY	21
2. Pozemková renta	22
2.1 Definice pozemkové renty a reziduální hodnoty pozemku	22
2.2 Příčiny vzniku pozemkové renty z pohledu klasických ekonomů	25
2.3 Význam pozemkové renty v neoklasické ekonomii	29
2.4 Příčiny vzniku pozemkové renty pohledem současnosti	31
3. Důvody pro intervence prostřednictvím veřejných politik	44
3.1 Alokační efektivnost a tržní selhání	45
3.2 Distribuční spravedlnost	50
3.3 Alokační efektivnost vs. vyšší příjmová rovnost	53
4. Půda jako předmět veřejné politiky	57
4.1 Půda a alokační efektivnost	58
4.2 Alokační efektivnost a společenská hodnota půdy	68
4.3 Půda a distribuční spravedlnost	73
4.4 Půda a trade-off mezi alokační efektivností a příjmovou rovností	81
ČÁST II. NÁSTROJE VEŘEJNÉ POLITIKY	85
5. Klasifikace nástrojů veřejné politiky ve vztahu k půdě	86
5.1 Nástroje z hlediska podoby	87
5.2 Nástroje z hlediska účelu	91
6. Změna vlastnické struktury jako nástroj	94
6.1 Aktivní pozemková politika – nizozemský model	95
6.2 Povinnost prodat půdu k výstavbě – německý model	99
6.3 Reorganizace území pro výstavbu	101
6.4 Pozemkové úpravy	109

7. Nesjednávané odvody vlastníků půdy	111
7.1 Poplatek ve výši nákladů na infrastrukturu	111
7.2 Poplatek ve výši vyvolaných externích nákladů	114
7.3 Odvod za zhodnocení pozemku plánováním	115
8. Sjednávané dohody s vlastníky půdy	119
8.1 Základní principy sjednávaných dohod s developery	119
8.2 Mnichovský model sjednávaných dohod	123
8.3 Španělský model sjednávaných dohod	129
9. Fiskální politika a daně z nemovitostí	130
9.1 Obecné zákonitosti zdanění	130
9.2 Daně z nemovitostí	134
10. Nástroje založené na obchodování	144
10.1 Obchodovatelná práva k výstavbě	144
10.2 Obchodovatelná povolení k plánování	149
11. Platby za ekosystémové služby	151
11.1 Schémata financovaná veřejnými autoritami	152
11.2 Platby za ekosystémové služby ze soukromých zdrojů	157
11.3 Prodej kreditů za opatření podporující biodiverzitu	159
12. Nástroje k zachycení pozemkové renty využitelné v české územně plánovací praxi	161
12.1 Současný stav české územně plánovací praxe	162
12.2 Základní rámec pro reformu české územně plánovací praxe	168
<hr/>	
13. Závěr	175
13.1 Důsledky specifík půdy na otázky alokační efektivnosti a distribuční spravedlnosti	175
13.2 Vývoj paradigmatu ve vztahu k pozemkové rentě	177
13.3 Přínos knihy k analýze hodnoty půdy	178
13.4 Teorie vs. praxe přístupů k půdě	180
<hr/>	
Seznam literatury	182
Summary	194
Rejstřík	196