

# OBSAH

Předmluva	7
<hr/>	
<b>1. Úvod</b>	<b>9</b>
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
<hr/>	
<b>ČÁST I. PŮDA, POZEMKOVÁ RENTA A CÍLE VEŘEJNÉ POLITIKY</b>	<b>21</b>
<b>2. Pozemková renta</b>	<b>22</b>
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
<b>3. Důvody pro intervence prostřednictvím veřejných politik</b>	<b>44</b>
3.1 Alokační efektivnost a tržní selhání	45
3.2 Distribuční spravedlnost	50
3.3 Alokační efektivnost vs. vyšší příjmová rovnost	53
<b>4. Půda jako předmět veřejné politiky</b>	<b>57</b>
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
<hr/>	
<b>ČÁST II. NÁSTROJE VEŘEJNÉ POLITIKY</b>	<b>85</b>
<b>5. Klasifikace nástrojů veřejné politiky ve vztahu k půdě</b>	<b>86</b>
5.1 Nástroje z hlediska podoby	87
5.2 Nástroje z hlediska účelu	91
<b>6. Změna vlastnické struktury jako nástroj</b>	<b>94</b>
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



<b>7. Nesjednávané odvody vlastníků půdy</b>	<b>111</b>
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
<b>8. Sjednávané dohody s vlastníky půdy</b>	<b>119</b>
8.1 Základní principy sjednávaných dohod s developery	119
8.2 Mnichovský model sjednávaných dohod	123
8.3 Španělský model sjednávaných dohod	129
<b>9. Fiskální politika a daně z nemovitostí</b>	<b>130</b>
9.1 Obecné zákonitosti zdanění	130
9.2 Daně z nemovitostí	134
<b>10. Nástroje založené na obchodování</b>	<b>144</b>
10.1 Obchodovatelná práva k výstavbě	144
10.2 Obchodovatelná povolení k plánování	149
<b>11. Platby za ekosystémové služby</b>	<b>151</b>
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
<b>12. Nástroje k zachycení pozemkové renty využitelné v české územně plánovací praxi</b>	<b>161</b>
12.1 Současný stav české územně plánovací praxe	162
12.2 Základní rámec pro reformu české územně plánovací praxe	168
<hr/>	
<b>13. Závěr</b>	<b>175</b>
13.1 Důsledky specifík půdy na otázky alokační efektivity 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