

PPP projekty pro regeneraci brownfieldů

Zlín, 26. 5. 2015

Aktuální stav

- Agentura CzechInvest provozuje databázi brownfieldů pro účely nabídky investorům
- Po 5 letech jsou výsledky neuspokojivé, zájem o umístění investičních záměrů do regenerace BF se nezvýšil
- Finanční možnosti obcí jsou stále stejně omezené
- Mnohé brownfieldy získaly obce převodem od státu, armády apod. a nejsou vhodné pro rozvojové záměry obce



Pohled na věc: obec vs. investor

Obec	Investor	Výstup
Primární cíl: 1. Regenerovat brownfield? 2. Zbudovat novou občanskou vybavenost?	Primární cíl: Efektivně realizovat svoji investici – svůj business plán	Neomezujte příliš investora svými představami o budoucím využití zregenerovaného BF!
Rozhodovací procesy: Stanovisko představitele obce se nemusí shodovat s následujícím rozhodnutím relevantního orgánu.	Rozhodovací procesy: Investor nutně potřebuje jednoznačné stanovisko.	Brownfield nabízet až ve chvíli, kdy jsou uzavřeny schvalovací procesy!
Čas: Rozhodovací procesy jsou zdlouhavé a až do chvíle kolektivního rozhodnutí nejisté.	Čas: Investor požaduje aktuální informaci, aktuální rozhodnutí.	



Pohled na věc: obec vs. investor

Obec	Investor	Výstup
<p>Záruky: Obec potřebuje jistotu a záruky, že bude realizován investorem deklarovaný projekt.</p>	<p>Záruky: Při investici na BF je mnoho neznámých a nejistot. Investor požaduje jejich eliminaci a záruky.</p>	<p>Obě strany by měly úzce spolupracovat při realizaci investičního záměru.</p> <p>Obec využívá institutu územního plánování k omezení případných nežádoucích aktivit.</p>
<p>Finanční pohled: Často krátkodobý pohled, primární zájem prodat a utržit kupní cenu a získat prostředky na jiné veřejné statky</p>	<p>Finanční pohled: Nízké iniciační náklady = více zdrojů pro regeneraci</p>	<p>Uvědomění si, že primárním cílem je zregenerovat brownfield – zlepšit životní prostředí obce</p>



Schéma nového přístupu

Stávající databáze brownfieldů www.brownfieldy.cz

municipalita

schválení záměru
/metody spolupráce

schválení podmínek
spolupráce (znění
smlouvy)

**organizace (p.o.,
s.r.o., a.s.)**

schválení záměru
/metody spolupráce

schválení podmínek
spolupráce (znění
smlouvy)

stát

schválení záměru
/metody spolupráce

schválení podmínek
spolupráce (znění
smlouvy)

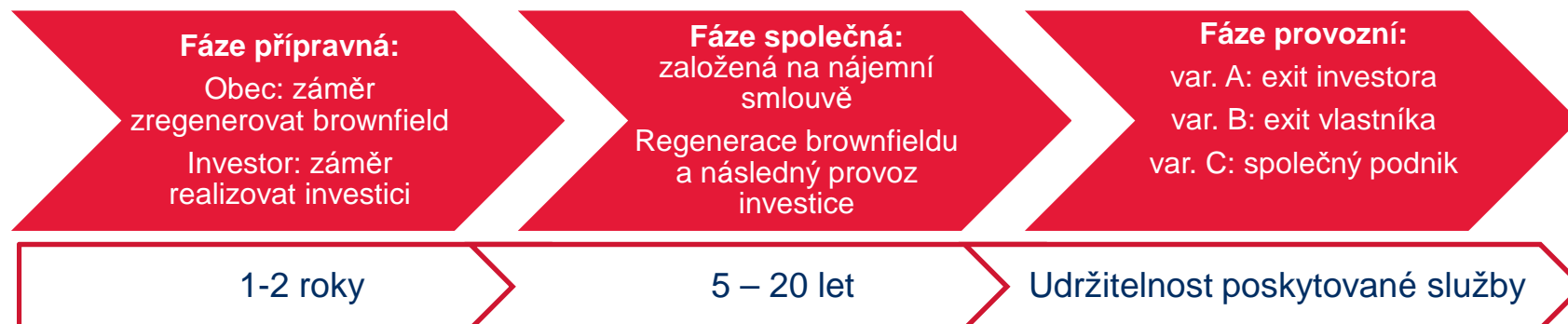
Databáze PPP projektů + doplňkové služby CI

Hledání investora a realizace společného projektu



Jádro navrhovaného řešení

- Předpokladem je dlouhodobá spolupráce vlastníka s investorem – nikoliv jednorázový prodej nemovitosti
- Jako nejvhodnější řešení se jeví **víceletá nájemní smlouva** (popř. pacht dle NOZ) **s protiplněním v podobě investic do regenerace BF**



Základní cíle navrhované metodiky

1. Zatraktivnit brownfieldy pro potenciální investory jako nemovitosti vhodné pro umístění investičních projektů.
2. Nedržet se stávající podoby PPP projektů formou koncese, potažmo kvazikoncese
3. Minimalizovat náročnost zadávacího řízení se současným zachováním transparentnosti celého procesu
4. Definovat postup a návrh relevantních smluvních vztahů, potřebných pro realizaci typu spolupráce na úrovni municipalita – investor tak, aby celý její průběh byl transparentní, nezpochybnitelný, co nejjednodušší a pro obě zainteresované strany rovněž co nejsrozumitelnější.



Specifika PPP spolupráce u BF

- BF již existuje na rozdíl např. od dálnic (odstranění negativního jevu vs. naplnění potřeby veřejnosti). **Prioritou je tedy regenerace brownfieldu** a až „druhotné“ je jeho využití.
- Soukromý investor může být budoucím vlastníkem zregenerovaného BF, ale také nemusí a po uplynutí dohodnuté doby vzájemné spolupráce exituje z projektu za předem dohodnutých podmínek / **pozor na nepeněžitý příjem z technického zhodnocení**
- **Partneři definují záměr společně** na rozdíl např. u prodeje, kdy je pak vše pouze v rukou kupujícího.
- Vlastník pouze vymezuje zájmy územního rozvoje a společenských potřeb formou ÚPD, vzorovou nájemní smlouvou s následnou opcí, apod.



Specifika PPP spolupráce u BF

- **Investor je vyhledáván, nevyhlašuje se žádné výběrové řízení.** Standardní postup dle zákona o obcích (o krajích), případně jiná právní úprava, pokud je vlastníkem obchodní společnost nebo jiná právní forma podniku vlastněného veřejným sektorem (typicky komunální společnosti, technické služby, rozvojové agentury municipalit, apod.)
- **Právní vztah** mezi oběma stranami je co **nejjednodušší**, zamezí se tak netransparentnosti v rámci realizace celého projektu. Jednoduchost pro pochopení i pro schvalovací proces ve veřejném sektoru
- Potřeba snížit nákladovou mezeru, tj. zvýšit atraktivnost pro investora. Způsoby:
 - **veřejný vlastník vloží nemovitost (BF) do projektu jako svůj prvotní vklad, za který soukromý investor platí zvýhodněné nájemné.**
 - **možnost využití financování z programu Nemovitosti (OP PIK).**



Výhody navrhovaného řešení

- Obec/město/kraj má po celou dobu **pod kontrolou**, zdali se realizuje požadovaný (investorem deklarovaný) projekt. Vlastník je totiž účastníkem povolovacího řízení (územního, stavebního, apod.).
- Po dobu smluvního nájmu tj. realizace a vlastního provozu nemusí vlastník nést **náklady s držbou nemovitosti**
- Formou PPP regenerace získává municipalita **dlouhodobý socioekonomický i finanční užitek** oproti krátkodobému finančnímu užitku formou okamžitého prodeje dané nemovitosti.
- Dle nově navrhované metodiky nemusejí obce/města/kraj platit nákladné konzultantské a právní služby spojené s jinými (tradičními) formami smluvního vztahu při PPP projektech



Výhody navrhovaného řešení

- Investor **nemusí hradit kupní cenu** hned v počátku svého investičního projektu.
- Rizika spojená s **nepředvídatelnými jevy** (např. kontaminace) nesou společně vlastník i investor.



Program Nemovitosti (OP PIK)

- žadatelem MSP = investor = nájemce
- dotace ve výši (35 a 45 %) na rekonstrukci pronajatého brownfieldu, který je ve vlastnictví územně samosprávného celku
- nutno dodržet požadované povinnosti v nájemní smlouvě

Povinné náležitosti nájemní smlouvy:

- smlouva uzavřena minimálně po dobu realizace projektu plus 5 let udržitelnosti
- pronajímatelem může být pouze územně samosprávný celek
- nelze pronajímat třetím osobám (tzv. podnájem)



Aspekty nájemní smlouvy

- doporučujeme, aby NS obsahovala souhlas vlastníka s odepisováním technického zhodnocení nájemcem dle zákona o daních z příjmů*. Toto je důležité především v případě, že nájemce bude čerpat investiční dotace (např. program Nemovitosti). Dále také vyřešit uplatňování protihodnoty po skončení NS.
- je vhodné stanovit termíny splnění fází projektu (např. vydání stavebního povolení, kolaudace)
- především nájemce by si měl zajistit „nevypověditelnost“ smlouvy po dobu realizace a udržitelnosti (pokud bude čerpat investiční dotaci)

Pozn.:

Daňová legislativa připouští, aby nájemce se souhlasem pronajímatele prováděl na pronajímaném majetku technické zhodnocení. Podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů ([zákon č. 586/1992 Sb.](#), dále jen „ZDP“) toto technické zhodnocení, pokud je **nájemcem hrazené, může na základě písemné smlouvy nájemce také odpisovat. A to v případě, pokud není o hodnotu tohoto zhodnocení zvýšena u pronajímatele vstupní cena pronajímaného majetku*



Další možnosti z OP PIK

-- program Služby infrastruktury

- pro budování VTP a podnikatelských inkubátorů rekonstrukcí brownfieldu (50 %)
- žadatelem může být municipalita
- dotace ve výši 50 % při stavebních projektech (5 – 300 mil. Kč)



Úloha agentury CzechInvest

- Metodická pomoc obcím při prosazování a schvalování v orgánech obce / města
- Provozování databáze www.brownfieldy.cz
- Marketing
- Cílené nabídky a vyhledávání investorů
- CzechInvest:
 - Realitní makléř P2B
 - Služby poskytuje zdarma
 - Nemá exkluzivitu. Účastník této metodiky se k ničemu nezavazuje. Pokud se mu naskytne příležitost, může brownfield prodat.



Děkuji za pozornost.

patrik.reichl@czechinvest.org