

Partnerství veřejno-soukromého vlastnictví při regeneraci brownfieldů

Brno, 24. 2. 2016

Partnerství veřejno-soukromého vlastnictví při regeneraci brownfieldů

Aktuální stav

- Agentura CzechInvest provozuje databázi brownfieldů pro účely nabídky investorům
- Po 7 letech jsou výsledky neuspokojivé, zájem o umístění investičních záměrů do regenerace BF se nezvýšil
- Finanční možnosti na regeneraci brownfieldů obcí jsou stále stejně omezené
- Mnohé obce získaly brownfieldy převodem od státu, armády apod. a nejsou vhodné pro rozvojové záměry obce

Úhel pohledu: 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

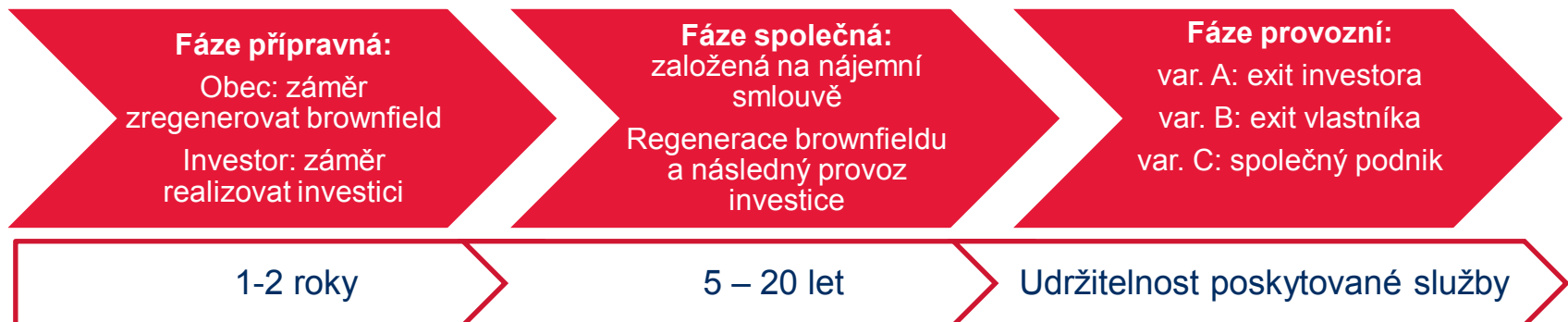
Obec	Investor	Výstup
<p>Záruky: Obec potřebuje jistotu a záruky, že bude realizován investorem deklarovaný projekt.</p>	<p>Záruky: Při investici na BF je mnoho neznámých a nejistot. Investor požaduje jejich eliminaci a záruky.</p>	<p>Obě strany by měly úzce spolupracovat při realizaci investičního záměru.</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>Primárním cílem obce je zregenerovat brownfield.</p> <p>Primárním cílem investora je realizovat návratnou investici.</p>

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 (technického zhodnocení) do regenerace BF**



Odlišnost od tradičního pojetí PPP

- Tradiční pojetí: spolupráce veřejného a soukromého sektoru vzniklá za účelem **využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb.**
- Naše pojetí: spolupráce veřejného a soukromého sektoru vzniklá za účelem **využití nevyužívaných prostředků (brownfield) veřejného sektoru při zajištění výkonu podnikatelských aktivit.**



Veřejná podpora a nájemné

- popsaná PPP forma spolupráce víceletým nájmem je dle stanoviska Úřadu na ochranu hospodářské soutěže v souladu s pravidly veřejné podpory za těchto předpokladů:

JAK SPRÁVNĚ STANOVIT NÁJEMNÉ:

- výše nájemného bude stanovena cenou v místě obvyklou za nemovitost ve stavu, v jakém byla pronajata / tj. v původním stavu brownfieldu
- nájemné se v souvislosti s technickým zhodnocením nemovitosti nezvyšuje, neboť investice vložená do technického zhodnocení je majetkem investora (nájemce), který ji vede ve svém majetku a daňově odepisuje.* Tímto postupem nejsou porušena pravidla veřejné podpory.

* z logiky věci je zřejmé, že nelze vybírat nájemné z technického zhodnocení, které není v majetku vlastníka nemovitosti

Veřejná podpora a dotace na regeneraci

- popsaná PPP forma spolupráce víceletým nájmem je dle stanoviska Úřadu na ochranu hospodářské soutěže v souladu s pravidly veřejné podpory za těchto předpokladů:

VYUŽITÍ DOTACE NA TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ:

- V případě, že nájemce získá veřejnou podporu (dotaci) na technické zhodnocení pronajaté nemovitosti, musí se stát jeho **vlastníkem a účetně a daňově jej odepisovat**;^{*}
- V případě, že příjemce dotace **poruší podmínky rozhodnutí** o přidělení dotace, nese plnou zodpovědnost. Jedná se především o dřívější ukončení nájemní smlouvy a ukončení dotačně podpořené činnosti před uplynutím udržitelnosti projektu. Příjemce dotace (nájemce) pak **dotaci vrací a veřejná podpora tak nebyla poskytnuta**.

* tato možnost je upravena podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb.)

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

Základní cíle navrhované metodiky

1. **Zatraktivnit brownfieldy** pro potenciální investory jako nemovitosti vhodné pro umístění investičních projektů.
2. **Minimalizovat náročnost** zadávacího řízení se současným zachováním transparentnosti celého procesu
3. **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 užítku 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) – návrh řešení finanční podpory pro PPP projekty

- 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)
- aktuálně jsme obdrželi kladné stanovisko ÚOHS k této variantě

V současnosti zpracováváme návrh pro II. výzvu programu Nemovitosti

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*

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.

...a proč to všechno děláme? ;-)

budeme věnovat tomu, kde má půda
a o horninách.

ím hornin a činností organismů.
ných vrstev. Nejúrodnější je vrchní
a živiny.

oně vzniká půda, se nazývá podloží.
se vyskytují různé půdy. Odlišují se
vody, barvou.

ota. Lidé by ji měli chránit a starat



*Úrodná půda, na kterou je člověk
odkázán jako na zdroj obživy, se
nezodpovědně ztrácí pod velkoka-
pacitními průmyslovými a obchodní-
mi zónami.*

se na něm podílí?

zdroj: učebnice Přírodovědy pro 5. ročník ZŠ

Děkuji za pozornost.

Patrik Reichl, ředitel regionální kanceláře pro Jihomoravský kraj
patrik.reichl@czechinvest.org