

Financovatelnost Brownfields

Odkud a za co?

- Možnosti financování revitalizace brownfields
 - Z vlastních soukromých prostředků
 - S pomocí komerčních úvěrů
 - S pomocí fiskálních a jiných pobídek soukromému sektoru
 - Pomocí programů strukturálních fondů orientovaných na podporu soukromého sektoru
 - Pomocí dofinancování nákladové mezery soukromému sektoru
 - Pomocí společného podniku sdružujícího soukromé a veřejné prostředky
 - Pomocí národních programů využívajících strukturální financování pro podporu soukromého sektoru
 - Pomocí programů umožňujících financování sdruženými veřejnými prostředky a dofinancování soukromým sektorem
 - Pomocí národních programů využívajících strukturální financování pro podporu veřejného sektoru
 - Pomocí dotačních programů a komerčních úvěrů zaměřených na veřejné projekty
 - Pomocí dotačních programů zaměřených na veřejné projekty
 - Vlastními veřejnými prostředky

Veřejná intervence 1

- Tam kde problém nevyřeší trh, problém „zbude“ veřejné sféře k vyřešení
- Tak tomu není jen u nás, ale i v mnoha jiných zemích, kde se posledních 30 let veřejná sféra angažuje v řešení restrukturalizačních problémů
- Forma veřejné intervence je různá v různých zemích a kyvadlo iniciativy se pohybuje mezi intervencí ve státní úrovni a intervencí v místní úrovni
- Nezbytné zde jsou
 - **Jasně cíle státních politik**
 - **Koordinovaný přístup**
 - **Mezirezortní spolupráce**
 - **Mezioborová spolupráce**
 - **Spolupráce státní regionální a místní správy a samosprávy**
 - **Budování expertisy a vzdělání**
 - **Vzájemná důvěra soukromého a veřejného sektoru**

Veřejná intervence 2

- Veřejná intervence se projevuje v několika formách
- Podstatnou ale, ne vše spasující formou veřejné intervence jsou finance
- Dalšími formami a často efektivnějšími formami veřejné intervence jsou
 - **Vhodný právní a legislativní rámec**
 - **Vhodné daňové prostředí**
 - **Vhodné instituční modely**
 - **Vhodné metodické vedení**
 - **Vhodné vzdělávací programy**
- Nepeněžní a nebo „měkká = neinvestiční“ intervence umožní aktivnější a vyšší zapojení soukromých prostředků do procesu rehabilitace
- Pouze finanční intervence bez podpory ostatních možných druhů veřejné intervence se může minout výsledkem, jelikož nemá dostatečné „místní zázemí“
- Ve světě existuje plno vedle dobrých příkladů také mnoho příkladů „jak ne na to“


Kategorie lokalit

Zdroj: PHARE projekt Brownfields Strategie

- **Typ 1a** Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 1b** Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- **Typ 2a** Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 2b** Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- **Typ 3a** Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 3b** Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- **Typ 4a** Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 4b** Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- **Typ 5** Lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Za kolik?

Toto rozdělení do kategorií je ukazatelem pravděpodobné částky veřejných dotací, kterých může být třeba k podpoření regenerace jednotlivých brownfields. Vezmeme-li v úvahu stejné následné využití, požadovaná částka se patrně bude zvyšovat od kategorie 1a do kategorie 4b

Kategorie	Potenciální úroveň veřejné dotace nutné na obnovu
Typ 1a	<p style="text-align: center;">Nejnižší úroveň</p>  <p style="text-align: center;">Nejvyšší úroveň</p>
Typ 1b	
Typ 2a	
Typ 2b	
Typ 3a	
Typ 3b	
Typ 4a	
Typ 4b	
Typ 5	Není známo: další šetření nutné

Bariery tržního rozvoje na Brownfields

- finanční
- ekologické
- nemovitostního trhu
- ekonomicko sociální

Finanční bariery

Finanční rizika projektů na Brownfields vysoce převyšují rizika výstavby na zelené louce a soukromý trh je až na výjimky neumí sám unést

- Dražší financování znevýhodňuje Brownfield projekt
- Množství rizik a „neznámých“ daleko převyšují běžný projekt a právě tato rizika zvyšují cenu financování
- Zvýšená časová náročnost a komplexnost projektu oproti výstavbě na zelené louce jej zdražuje a zdražuje také projektové financování a zvyšuje riziko morální zastaralosti projektu
- Banky vyžadují od developerů také vyšší záruky například vyšší podíl jejich vlastního kapitálu
- Cena ekologického čištění a demolice často vstupuje do pořizovací ceny nového projektu
- Neexistují daňové produkty, které by investování do Brownfields zvýhodnily jak pro přímé tak pro nepřímé investory
- Neexistují speciální fondy či granty pro potřeby ekologického čištění
- Neexistence dostatečných státních pobídek oproti současné situaci na „Zelené louce“

Ekologické bariery

- Stát přebírá právní zodpovědnost za staré ekologické škody pouze v případech spadajících pod - Zák. Č. 92/1991 Sb. a UV ČR 51/2001, jde zejména o odstraňování kontaminací, jejichž původci již právně neexistují nebo náhrady jsou nevymahatelné
- Odpovědnost za takto provedené práce má zhotovitel, (odborná firma), konečnou zodpovědnost má však vlastník nemovitosti
- Nemožnost převodu či limitace této zodpovědnosti vhodnými garančními instrumenty
- Neexistence dotací/grantů (nad rámec FMN a omezených prostředků MŽP) na zejména na průzkumy ale také na podporu vyčištění z veřejných prostředků
- Neexistující cenové databáze čištění na jednotku území
- Nedostatečné úvodní průzkumy nepomáhající určení předpokládané „ceny“ za ekologické vyčištění a riziko, že konečná cena za vyčištění může být daleko vyšší než předpokládaná a čištění může déle trvat
- Cena ekologického vyčištění a fakt, že v projektu je jej nutno, dle platných daňových předpisů dát do vstupní ceny nového projektu a 30 let odpisovat
- Současné požadavky na kvalitu určitého druhu ekologického čištění

Bariery nemovitostního trhu

- Obezřetnost budoucích institucionálních investorů a nedostatek garančních instrumentů, kterými omezit jejich obavy
- Technická a finanční náročnost při ověřování stávající situace při změně vlastnictví projektu
- Obezřetnost a neochota některých nájemců k Brownfield lokacím a projektům
- Právní prostředí neumožňující dostatečně bezpečné předsmlavní zajištění pro konsolidaci uvažovaných pozemků
- Ovlivňování ceny nemovitosti jejím okolím
- Nedostatečnost garancí při koupi nemovitosti z konkurzu
- Právní nejistoty vznikající z komplexnosti vlastnických vztahů již existujících areálů
 - **části areálu jsou vlastněny jiným subjektem**
 - **budovy a pozemky nemají stejné vlastnictví**
 - **nájemní vztahy jsou nepřehledné**
 - **infrastruktura je vlastněna jiným subjektem**
 - **identifikace vlastnictví infrastruktury je náročná na průkaznost**

Ekonomicko-sociální bariery

- celková devastace a deprivace oblasti ovlivňuje
 - hodnotu a realizovatelnost samotného projektu
 - cenu financování
 - komerční rizika
 - hodnotu okolních nemovitostí
 - trh nemovitostí
 - ekonomickou výkonnost území
 - zaměstnanost obyvatel
 - příjem a koupěschopnost
 - skladbu obyvatel
 - skladbu kvalifikovanosti obyvatel
- na zvrácení procesu deprivace je potřeba obvykle více sil a prostředků než může přinést akce jednoho investora a je zde nutná veřejná intervence
- soukromý trh/investor ke své činnosti potřebuje právní jistoty (využití území, konsolidovatelnost vlastnictví, garance za vyčištění zátěží, podpůrné investiční a sociální programy)
- takové jistoty obvykle zajišťuje veřejný sektor

Jak získáme podporu současných programů strukturálních fondů?

- Máme Brownfield a nebo potřebu, která spadá pod prioritní osu jednoho z programů strukturálních fondů a také spadá pod priority státního/regionálního/místního rozvojového plánu
- Rozumíme případnému poškození životního prostředí a máme jej zdokumentováno dle platných metodologií MŽP
- Máme připravený projekt včetně vyřešení všech majetkových vztahů
- Tento projekt je připraven ve formátu požadovaném programem a odpovídá prioritě té, či jiné výzvy
- Máme zajištěnu místní část financování a případné projektové financování

Jak získáme podporu budoucích programů strukturálních fondů?

- Jednotlivé obce provedly audit své místní brownfields situace a zviditelnily a zdokumentovaly druh svého místního problému
- Region místní priority vyhodnotí, určí druh problému na regionální úrovni a vybere pomocí objektivních ukazatelů regionální priority
- Problematika je vyhodnocena jako jedna z prioritních os v rozvoji regionu
- Region navrhuje tyto priority a k nim příslušná opatření do národních programů budoucích strukturálních fondů tak, aby reflektovala regionálně identifikovaný problém
- Problematika je vhodně zohledněna v národních programových dokumentech
- V národní úrovni si ohlídáme, že priority Cílů EU odpovídají druhu národního problému a jsou pro jeho řešení použitelné

Partnerství soukromého a veřejného sektoru

Obec například i za současných podmínek může proces rehabilitace svého brownfield iniciovat a nastartovat tím, že připraví investorovi lepší podmínky ke vstupu do území

- atraktivnější a flexibilní využití území
- spoluúčast a technická pomoc s vyřešením ekologického poškození území
- formální či neformální pomoc při majetkové konsolidaci
- umístění veřejných staveb na území
- angažovanost veřejnosti na procesu rehabilitace
- zlepšený marketing a propagace obce
- veřejné investice do okolní infrastruktury
- veřejné investice do podpůrných institucí
- investice směřující do zvýšení kvality prostředí v obci
- možná spoluúčast obce na projektu

Děkuji Vám za pozornost