



David Petr a Tomáš Janeba

Jak připravit, financovat a realizovat udržitelný projekt

květen 2022

www.brownfieldy.cz

www.ceskainfrastruktura.cz

Kde vzít finance na budoucí investiční potřeby?

1

Zvýšíme PŘÍJMY

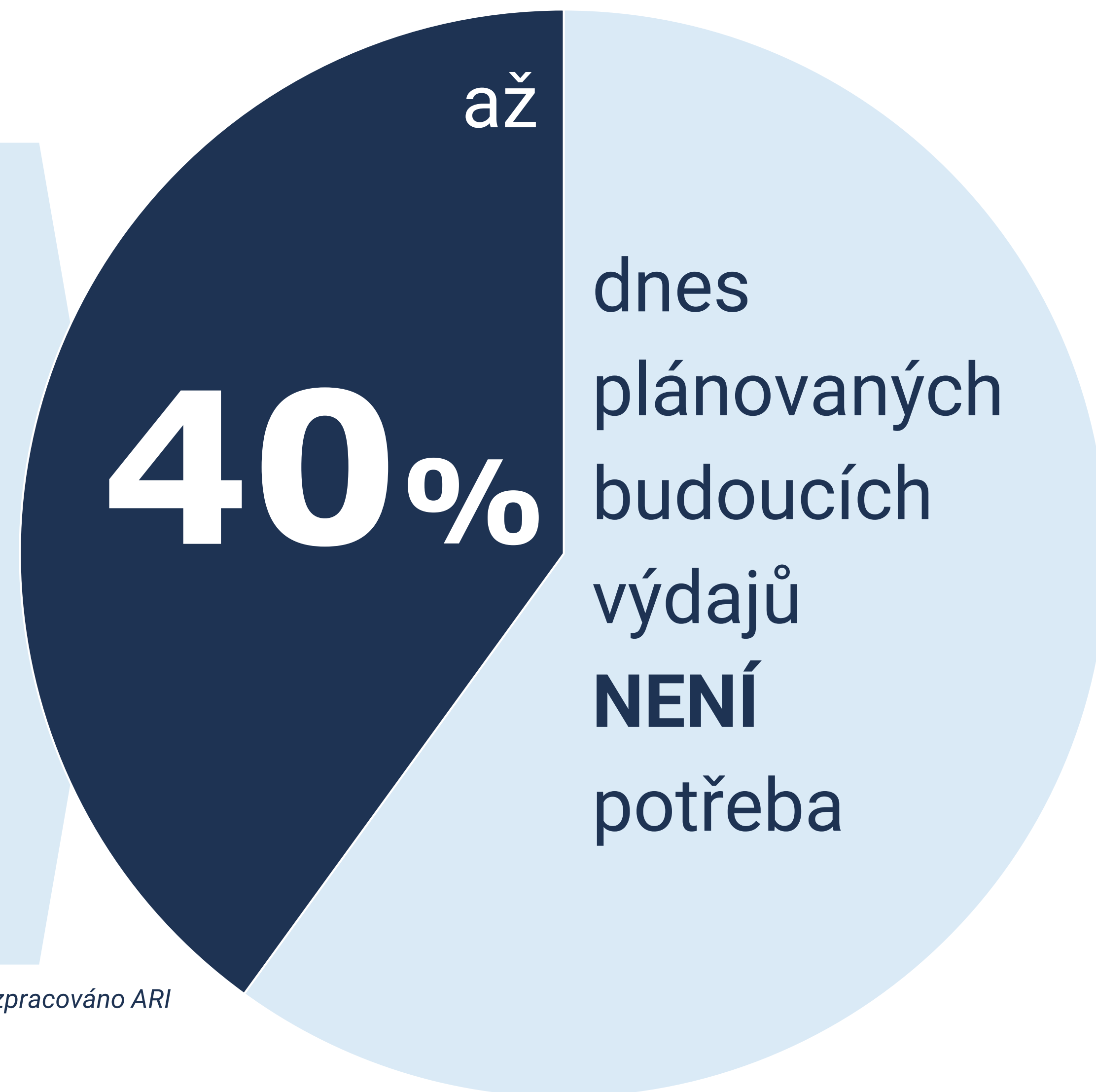
- Zvýšením příjmu daní (RÚD)
- Získáním více dotací EU
- Zavedením uživatelských poplatků
- Vytvořením dalších příjmů
- Získáním municipálního úvěru
- Projektovým financováním
- Zapojením soukromého kapitálu

2

Zvýšíme EFEKTIVITU

- Z každé investované koruny **dostaneme více**
- Vyžadujeme **změnu**
- Vyžadujeme **invenci**
- **Úspory** vytváří další **volné zdroje**

„Zavedením dnes již
existující dobré praxe,
můžeme ušetřit až **40 %**
budoucích výdajů.“



Zdroj: McKinsey Global Institute 2013 | Produktivita v infrastruktuře: Jak ušetřit 1 trilion \$ ročně | Schéma zpracováno ARI

Zvýšení efektivity investičního procesu je možné

1

Lepším plánováním

- Lepším výběrem správně kombinovaných projektů
- Neplýtváním - jen to nezbytné
- Synergiemi
- Cílením na prorůstové projekty
- Plánováním s dlouhodobou vizí

2

Urychlením a zefektivněním přípravy a výstavby

- Proaktivním přístupem
- Zkrácením přípravy
- Lepším designem
- Vhodným modelem realizace a financování
- Optimalizací celoživotních nákladů
- Digitalizací
- Včasným klimatickým prověřením

3

Lepším využitím již existující infrastruktury

- Lepším využitím stávajících kapacit
- Lepším plánováním správy a údržby
- Zvyšováním odolnosti a udržitelnosti aktiv
- Investice do úspor (EPC)

3 paralelní procesy přípravy investičního projektu

1 Proces ekonomicko-právní

0. **Fáze: Identifikace potřeb**
Strategický plán + Akční plány
1. **Fáze: Identifikace projektu**
Projektový záměr
2. **Fáze: Posouzení proveditelnosti**
Studie proveditelnosti
3. **Fáze: Příprava projektu**
Zadávací a smluvní dokumentace
4. **Fáze: Výběr dodavatele**
- 5a. **Fáze: Výstavba**
- 5b. **Fáze: Provoz a údržba**
6. **Fáze: Vyhodnocení**

2 Proces sociálně-enviromentální

- **SEA:** Strategické posouzení vlivů koncepčních dokumentů na ŽP
- **EIA:** Posouzení vlivů investičních záměrů na ŽP
- **HIA:** Posouzení vlivu na lidské zdraví (obvykle součástí SEA a EIA)
- **IPPC:** Integrovaná prevence a omezování znečištění
- **AA:** Posouzení vlivu na území soustavy Natura 2000
- **Stav vodního útvaru**
- **TAXONOMIE / Klimatické prověření**

3 Proces technicko-inženýrský

0. **Fáze: Ověření možnosti území**
Vyhledávací studie
1. **Fáze: Příprava projektu**
Investiční záměr + Studie
2. **Fáze: Umístění stavby**
3. **Fáze: Stavebního povolení**
Majetkoprávní příprava
4. **Fáze: Výběr dodavatele**
- 5a. **Fáze: Výstavba**
- 5b. **Fáze: Provoz a údržba**

Nehledě na fázi přípravy, rozumíte svému projektu?

1

Porozumět potřebám a možným řešením

- Identifikace **problémů**
- Vznik **strategického plánu** jaké **cíle** chceme naplnit a jaká **opatření** potřebujeme
- Jaké jsou možnosti dostupných **řešení**?
- Hledání **synergií** - naplní jeden projekt více cílů?
- Identifikace **konkrétních projektů** a jejich cílů
- **SECAP**: Akční plán pro udržitelnou energii a klima

2

Porozumět projektu, jeho hodnotě a rizikům

- Známe **cíle projektu**?
- Jaké **potřeby** naplňuje?
- Známe **rizika** projektu?
- Umíme je **řídit**? Kdo jiný?
- Máme **zkušenosti** a **kapacitu** ho zrealizovat?
- Jaký **význam a hodnotu** má pro nás?
- Má potenciál **inovací**?
- Má potenciál **příjmů**?
- Je **udržitelný** a **odolný** proti různým rizikům?

3

Porozumět možnostem financování

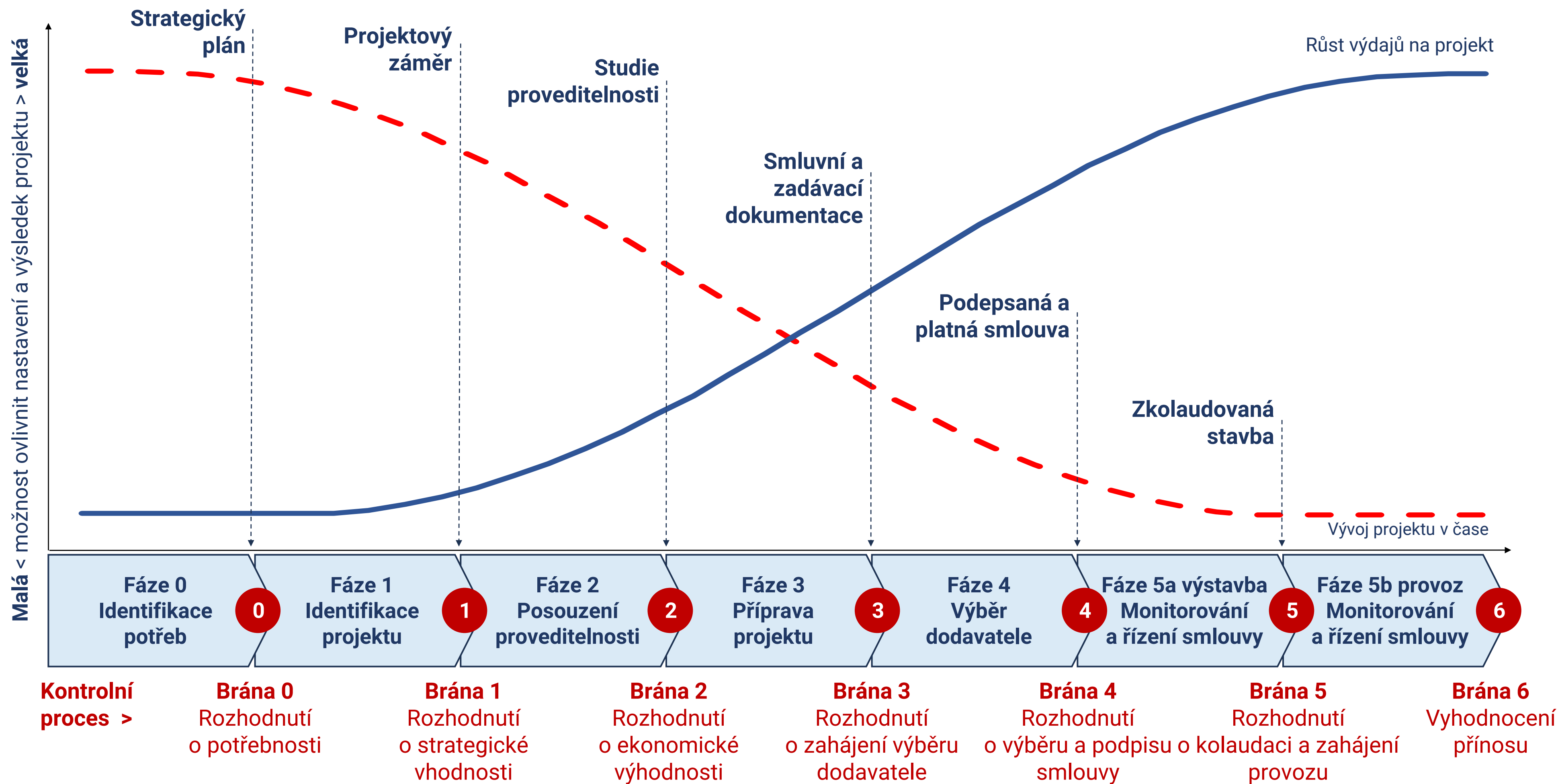
- Veřejné zdroje
- Dotační zdroje
- Finanční nástroje
- Multilaterální banky
- NRB/NRF
- Soukromé zdroje
- Projektové financování
- Blending více zdrojů
- Cena a délka splatnosti
- Náročnost, cena a podmínky financování

4

Porozumět možnostem realizace a zadání

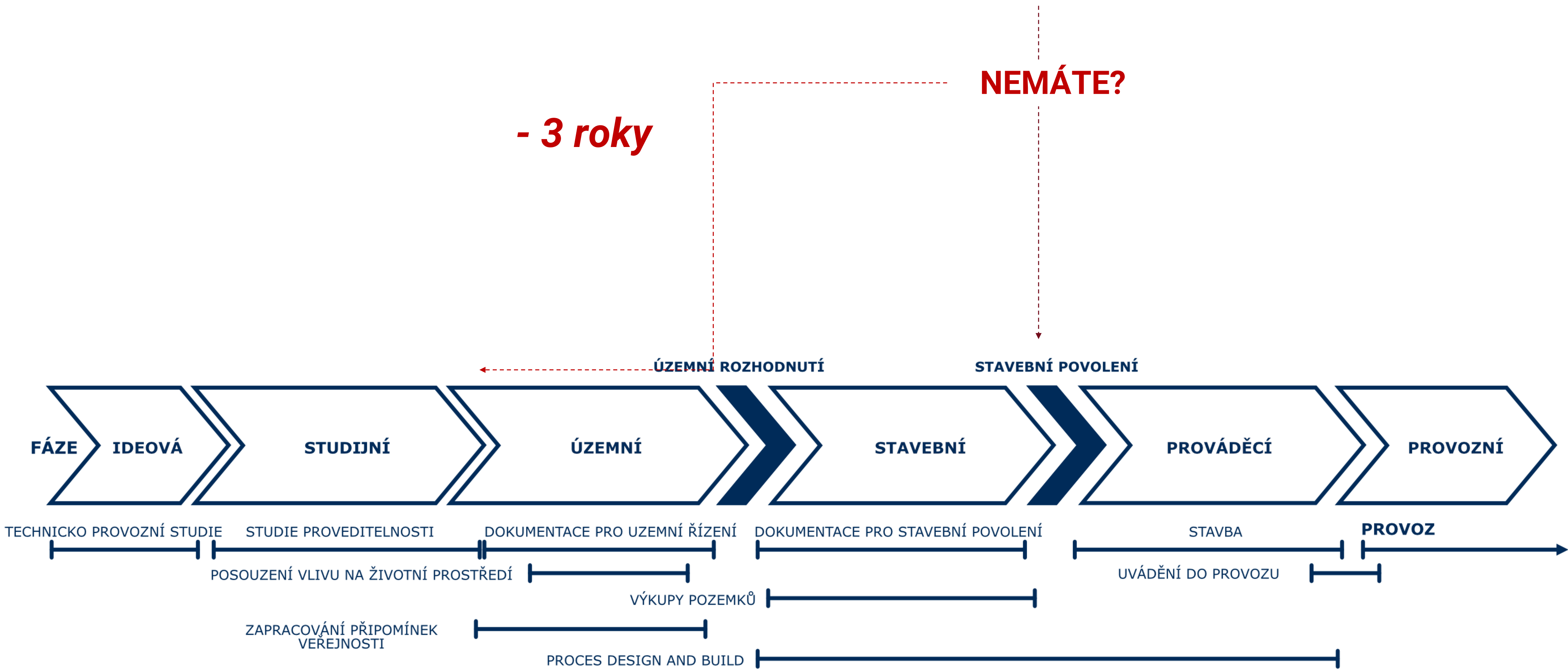
- Vlastní zajištění
- **Design-Build**
- Smlouva na provoz
- **Úspory energií s EPC**
- Dlouhodobý pronájem
- Společný podnik
- **PPP**
- Prodej/Privatizace

Možnost ovlivnit výsledek projektu s jeho rostoucími výdaji klesá



Než se vrátíte o 3 roky zpět...

Jdete si do banky pro úvěr
„A máte projekt v souladu s EU Taxonomií?“



Je už dnes lepší myslet dopředu.

Půjdete si pro úvěr?

Neignorujte
Předvídejte!
+ 3 roky



Zkušenost s komponentou 2.8. NPO

- ▶ Pro program Regenerace brownfieldů MPO konzultováno přes 70 veřejných projektů
- ▶ Podmínky programu vycházející z financování RRF:
 - U demolice a výstavby nové budovy spotřeba o 20 % méně energie než pasivní standard
 - U rekonstrukcí zvýšení energetické účinnosti o 30 % oproti stávajícímu stavu
 - Min. 70 % odpadu musí být znovu využito nebo uloženo na certifikovaných skládkách
 - Použití dřeva z trvale obhospodařených lesů (certifikace)
 - Zpevněná plocha nesmí být zvětšena více jak o 5 %
 - Propustné povrchy a prvky modrozelené infrastruktury
 - Podmínky pro vnitřní vybavení (spotřeba vody u sanitárních zařízení atd.)
- ▶ Celkem 35 projektů nakonec přihlášeno do výzvy muselo projekt upravovat cca 70 % žadatelů



Zdroj: Revitalizace bývalé kotelny Vodňany

Příklady projektů

Revitalizace objektu č.p. 972, Světlá nad Sázavou

- ▶ Původní objekt měl sloužit jako koupaliště, ale nebyl pro něj nikdy zkolaudován (hostinec, dílna)
- ▶ V roce 2021 zpracován projekt na využití lokality pro účely vybudování biotopu a odpovídajícího zázemí
- ▶ Projekt podal žádost do programu MPO na podnikatelské využití brownfieldů
- ▶ Původní objekt bude rekonstruován na restaurační zařízení s bowlingem, letní bistro, sluneční terasu, sociálního zařízení, skladovací plochy a klubovnu pro občanský spolek Junák. Realizace biotopu je druhou etapou
- ▶ Důraz na energetická opatření – zateplení, tepelná čerpadla, FVE, vegetační střecha, rekuperace vzduchu, akumulace srážkových vod atd.
- ▶ Náklady na revitalizaci objektu (bez biotopu) 70,1 mil. Kč, žádost o dotaci 36,3 mil. Kč

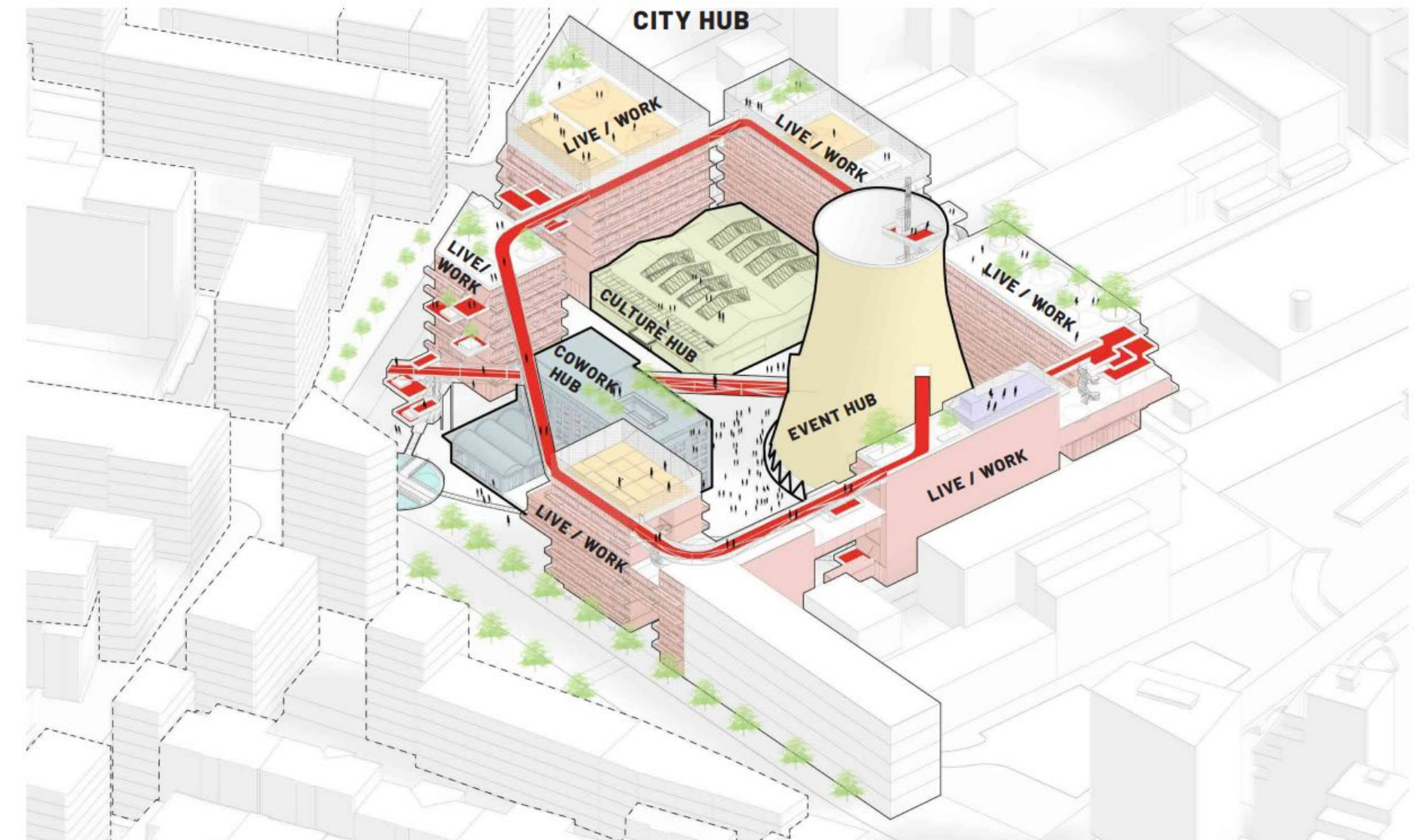


Zdroj: Město Žďár nad Sázavou

Příklady dalších projektů

Chytrá čtvrť Špitálka, Brno

- ▶ Město je vlastníkem lokality skrze Teplárny Brno a.s., chce v rámci lokality zajistit podíl dostupného bydlení a zároveň mít budoucí kontrolu nad projektem bez nutnosti vlastního financování – typově vhodné pro PPP projekt
- ▶ Investiční náklady 2,5 – 3 mld. Kč
- ▶ Aktuálně dokončena předběžná studie proveditelnosti pro možnosti financování a jsou zahájeny tržní konzultace s možnými budoucími partnery
- ▶ Porovnávány varianty PPP formou DBMO (design, build, maintenance and operate), joint venture a klasického zadání výstavby
- ▶ V dalším kroku se předpokládá se využití asistence EBRD v přípravě projektu
- ▶ Na začátku kulatý stůl s ARI a odborníky ohledně možností přípravy projektu



Zdroj: Ateliér A8000

Příklady dalších projektů

DADA district, Brno

- ▶ Bývalá továrna Franz Mach – tkalcovna gumových stuh na břehu Svitavy
- ▶ Citlivou rekonstrukcí navrženou ateliérem KOGAA zde vznikly loftové byty, kancelářské prostory a komunitní střední zahrada
- ▶ Projekt financován pomocí principu tzv. Baugruppe – skupina budoucích obyvatel spojí své finance a síly za účelem vybudování vlastního bydlení, bez výdajů za developerské zprostředkování
- ▶ Náklady – 27 mil. Kč
- ▶ Projekty baugruppe dokážou využít i složitější pozemky, které jsou nezajímavé z pohledu výnosu – ideální pro brownfieldy
- ▶ Město může projekty podporovat vyčleněním vhodných pozemků nebo poskytnutím práva stavby



Zdroj: DADA district

Poradenství v oblasti financování rozvojových projektů municipalit

- ▶ **Poradenství v oblasti revitalizace brownfieldů** – dotační i nedotační financování, analýza rozvojového potenciálu, metodická pomoc s přípravou území, akvizice projektů pro komponentu 2.8 NPO, mediální propagace, správa NDB a webu brownfieldy.cz
- ▶ **Konzultace rozvoje podnikatelských parků** – program Smart Parks for the Future, komunikace s developery, posouzení možností rozvoje
- ▶ **Poradenství při využití nedotačních nástrojů**
 - PPP (propagace, workshopy, posouzení vhodnosti, start přípravy)
 - další finanční nástroje (NRB, NRF atd.)
- ▶ **Za rok 2021 zkonzultováno přes 80 projektů. 70 % tvoří brownfieldové lokality. Celková investiční hodnota záměrů přesahovala 44 mld. Kč**



Prosinec 2021
Verze 1.6



PPP projekty pro municipality

Obecný úvod do využití soukromého kapitálu při výstavbě a provozu veřejné infrastruktury



Zdroj: CzechInvest a ARI



Děkujeme za pozornost

David Petr

Ředitel divize land development

david.petr@czechinvest.org
www.linkedin.com/in/petrdav

www.brownfieldy.cz

Tomáš Janeba

Prezident ARI

tomas.janeba@ceskainfrastruktura.cz
Tel: 606 640 251

www.ceskainfrastruktura.cz
www.zelena-mesta.cz