

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru (PPP) při realizaci FDB

Michal Tesař

**Finančně dostupné bydlení:
sdílená odpovědnost veřejného
a soukromého sektoru II**

21. listopadu 2017, Praha
*Financováno z prostředků nadace Rosa
Luxemburg*

Tyto domácnosti vydávají
více než 40% svých příjmů na bydlení.

27% všech domácností



ZAMĚSTANCI
VEŘEJNÉHO
SEKTORU

UČITELÉ
STRÁŽNÍCI
ZDRAVOTNÍ SESTRY
MNOHO LÉKARŮ

MLADÍ
I ČASTO STARŠÍ
AKADEMICI

SAMOSTATNĚ
VÝDĚLEČNÍ
JEDINCI

ZAMĚSTNACI
VE SLUŽBÁCH
A V PRŮMYSLU

MATKY
V SAMOSTATNĚ
DOMÁCNOSTI
A SENIORI



Viděl už někdo PPP v ČR?





PPP projekty jsou tu s námi od nepaměti ...



Koncesní listina místní dráhy Přívoz-Vítkovice (1894)



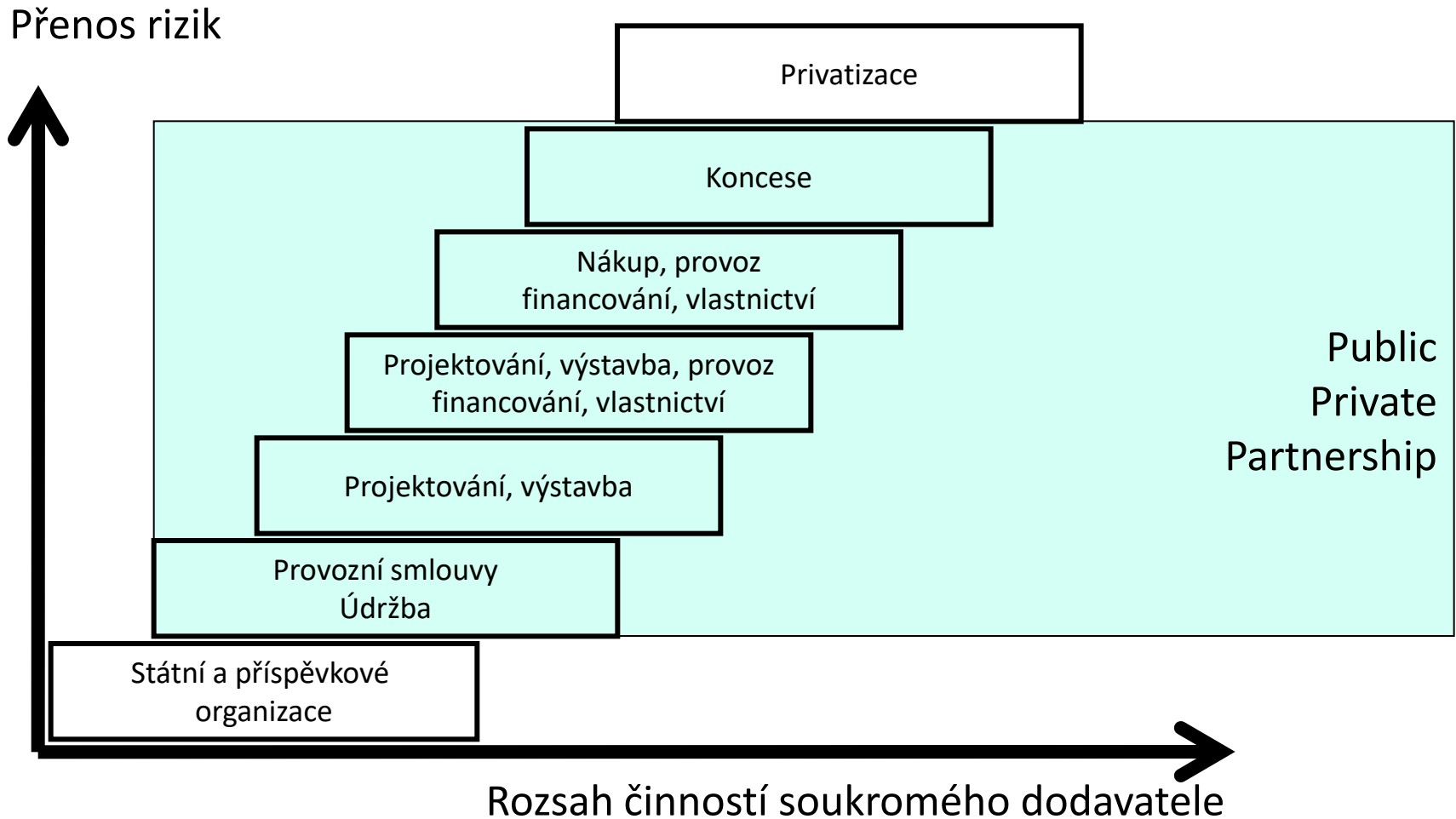
Co je to PPP?

PPP = Public Private Partnership, tj. partnerství veřejného a soukromého sektoru

- PPP je jedním ze způsobů jak zadat projekt zajištění veřejné služby nebo infrastruktury
- Základem PPP projektu je dlouhodobý smluvní vztah, ve kterém veřejný a soukromý sektor sdílejí užitky a rizika vyplývající ze zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb v předem dohodnutém aranžmá
- Veřejný sektor svěruje výkon určité služby soukromému sektoru a tím využívá jeho organizačních a odborných schopností
- Soukromý partner přebírá rizika a činnosti, které dokáže efektivněji řídit a realizovat a je motivován na úspěch



Co je to PPP?





Základní typy PPP projektů

Iniciační

- Veřejný partner **vytváří podmínky pro vznik projektu**, bez jeho aktivity by soukromý partner projekt nedokázal realizovat
- **Veřejný partner** např.:
 - **Poskytne** pozemek, objekt, povolení
 - **Vytvoří** kvalitní veřejný prostor
- Soukromý partner **díky této podpoře** projekt realizuje

Provozní

- Veřejný partner vlastní infrastrukturu, ale **neumí ji dostatečně efektivně** provozovat
- **Soukromý partner provozuje veřejnou službu** na základě jednoznačně zadaných a kontrolovaných parametrů (kvalita a kvantita)

Investičně-provozní

- **Veřejný partner má potřebu veřejné služby**, ale projekt je pro jeho omezené zdroje příliš komplexní a náročný
- **Soukromý partner komplexně přebírá** přípravu investice, projektování, výstavbu, financování a provoz, vše na základě striktního dlouhodobého kontraktu

Společný podnik

- Veřejný a soukromý partner **založí společný podnik (Joint-Venture)** na realizaci projektu
- **Vzájemně si rozdělí role a nastaví** mj. pravidla a podmínky odchodu jednoho z nich nebo převzetí celého JV
- Vůči veřejnosti **vystupují jako jeden partner**



Příklady z praxe PPP v ČR – provozní model



Domov na Dómském pahorku

- Domov pro seniory a týdenní stacionář
- 108 lůžek
- Město Litoměřice
 - Realizace výstavby
 - Financování – vlastní zdroje a dotace
- Provozovatel - Farní charita Litoměřice
- Zahájení provozu 2009, smlouva na 20 let



Domov pro seniory Vysoké Mýto

- DS, domov se zvláštním režimem a odlehčovací služba
- 100 lůžek
- Město Vysoké Mýto
 - Realizace výstavby
 - Financování – vlastní zdroje a dotace
- Provozovatel – Ledax
- Zahájení provozu 2011, smlouva na 10 let



Příklady z praxe PPP v ČR – investičně-provozní model (1/2)

Domov pro seniory Humpolec

- DS a domov se zvláštním režimem
- 203 lůžek
- Kraj Vysočina
 - Předání současného provozu
 - Platba tzv. služebného
- Koncesionář – skupina Senior Holding
 - Projektování, výstavba, financování a provoz
- Podpis smlouvy 11/2016, smlouva na cca 4 roky přípravy/výstavby a 25 let provozu



Podstata projektu, přenos rizik na koncesionáře a bezpečnostní mechanismy

- Kraj Vysočina si zajistí dlouhodobou dostupnost a provoz 203 lůžek DS/DZR v Humpolci a za to bude koncesionáři platit vysoutěžené služebné po dobu řádného plnění koncesní smlouvy
- Většinu rizik spojených s přípravou a realizací projektu nese koncesionář, výjimku tvoří eventuální zásadní změna financování a regulace sociálních služeb
- Kraj Vysočina má několik bezpečnostních mechanismů
 - Vlastní současné i v budoucnu vybudované nemovitosti
 - V případě horšího plnění ze strany koncesionáře mu platí nižší služebné (automatické sankce)
 - V případě zásadního neplnění má možnost smlouvu ukončit a převzít provoz



Příklady z praxe PPP v ČR – investičně-provozní model (2/2)

Domov pro seniory Humpolec - alokace rizik v projektu

Odpovědnost/rizika partnerů	Koncesionář	Kraj Vysočina	Sdílené
■ Projektová příprava (zpoždění, vícenáklady, změny)	✓	✗	✗
■ Financování	✓	✗	✗
■ Výběr a kontrola dodavatele stavby	✓	✗	✗
■ Výstavba (zpoždění, vícenáklady, nehody)	✓	✗	✗
■ Funkčnost infrastruktury (selhání budovy, zařízení)	✓	✗	✗
■ Dostupnost a služby (kvantita a kvalita)	✓	✗	✗
■ Poptávka po místech v DS	✓	✗	✗
■ Změna regulací a pravidel financování soc. péče	✗	✓	✗
■ Vývoj cenové úrovně v ČR	✗	✗	✓
■ Změna předpisů – diskriminační	✗	✓	✗
■ Změna předpisů – nediskriminační	✓	✗	✗
■ Daně	✓	✗	✗
■ Vyšší moc	✗	✗	✓

- V rámci PPP kontraktu se na koncesionáře přenesla řada rizik souvisejících s výstavbou i provozem DS
- **Koncesionář odpovídá za to, že po 25 provozu bude dostupných 203 lůžek v předem daném standardu, včetně odpovídajících služeb seniorům**
- Rizika související se změnou regulace a financování sociální péče nese kraj – stejně, jako by tomu bylo při klasické formě
- Není nutné ihned uvolňovat finanční zdroje na výstavbu – soukromý partner zajistí výstavbu na svůj účet a **kraj splácí postupně během 25 let**



Příklady z praxe PPP v ČR – společný podnik (JV)

Společnost pro rozvoj Smíchova (JV)

- Společný podnik na revitalizaci lokality na Smíchově (Praha 5) o rozloze cca 16,5 tis m²
- Městská část Praha 5 a Magistrát HMP
 - Poskytnutí pozemků
 - Investice do veřejného prostoru
 - Spolupráce na revizi návrhů využití území
- Soukromý partneři – skupina ING a další externí partneři od architektů, přes developery až po investory
- Založení JV v roce 1993, ukončení 2008



Podstata projektu

- Zájem soukromého sektoru (realitní development a investice) aktivně vstoupit do rozvoje nové lokality na Praze 5 (Anděl)
- Celková investice více než 2 mld. Kč v dnešních cenách
- Městská část Praha 5 a Magistrát HMP poskytli do soukromým partnerům projektu pozemky na budoucí komerční výstavbu – postupná platba v čase dle vývoje hodnoty pozemků
- Městská část Praha 5 a Magistrát HMP z prodejní ceny pozemků realizovali významné investice do veřejného prostoru



Jak na FDB pomocí PPP? (1/2)

Nejdříve si odpovědět si na základní otázky ...

Veřejný partner

- Jakého cíle chci dosáhnout? ... *např. zajištění FDB pro občany, napravení zanedbané lokality, pomoci místní komunitě, ...*
- Co mám k dispozici a mohu poskytnout do projektu? ... *např. pozemek, objekt, peníze, ...*
- Jak silně chci mít projekt pod kontrolou? ... *jen iniciovat, vládnout pravidly, aktivně řídit, ...*

Soukromý partner

- Jakého cíle chci dosáhnout? ... *např. zajistit si bydlení, poskytovat svoje služby, investovat, ...*

Podle svých potřeb a možností připravit na míru šitý projekt



Jak na FDB pomocí PPP? (2/2)

Iniciační PPP

- Nastavení pravidel a poskytnutí pozemku/objektu, tj. obvykle – prodej/nájem nebo jiné „nakládání s majetkem“
- Doba přípravy a realizace cca 2-4 měsíce

Provozní PPP

- Pomocí veřejné zakázky nebo koncese
- Doba přípravy a realizace cca 6-12 měsíců

Provozně-investiční PPP

- Pomocí veřejné zakázky nebo koncese
- Doba přípravy a realizace cca 6-12 měsíců

Společný podnik (JV)

- Nastavení pravidel a výběr soukromého partnera
- Doba přípravy a realizace cca 3-6 měsíců

Podle svých potřeb a možností připravit na míru šitý projekt



Děkuji vám za pozornost

Michal Tesař

- Agentura pro finančně dostupné bydlení z.s. – místopředseda spolku
- NEWTON Business Development, a.s. – partner
- NEWTON College, a.s. – člen dozorčí rady
- E-mail: michal.tesar@newton.cz
- Tel.:+420 602 373 422

<http://affordablehousing.cz/>
<https://www.newton-business.cz/>