

Projekt veřejného a soukromého partnerství (PPP) v rámci dostupného bydlení v České republice

Výstup 12 - Závěrečná zpráva
25. září 2024



**Financováno
Evropskou unií**



Ministerstvo financí
České republiky



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Obsah

Obsah1

Prohlášení	1
Úvod	1
1. Přehled provedených činností	2
1.1 Výstup 1: Úvodní zpráva.....	2
1.2 Výstup 2: Evropská dobrá praxe v projektech PPP dostupné bydlení, český politický a právní kontext	2
1.3 Výstup 3: Podrobný průvodce pro zadavatele veřejné zakázky na projekty PPP dostupného bydlení	2
1.4 Výstup 4: Průvodce identifikací, hodnocením, alokací a řízením rizik pro PPP projekty dostupného bydlení	3
1.5 Výstup 5: Průvodce finančním modelem k PPP	3
1.6 Výstup 6: Příručka k zadávací dokumentaci a procesu pro projekty PPP v oblasti dostupného bydlení	3
1.7 Výstup 7: Vzorová smlouva pro PPP projekty dostupného bydlení	4
1.8 Výstup 8: Zpráva o existujících národních pokynech pro přípravu PPP projektů a doporučení pro revizi stávajících a přípravu nových dokumentů	4
1.9 Výstup 9: Revize stávajících a příprava nových dokumentů pro přípravu PPP projektů	4
1.10 Výstup 10: Školicí materiály pro projekty PPP dostupné bydlení	5
1.11 Výstup 11: Školení / workshopy na téma PPP dostupné bydlení	5
2. Výzvy projektu a zjištěné poznatky	6
2.1 Stavební povolení	6
2.2 Regulace dluhu	6
2.3 Předpisy o DPH	6
2.4 Volné pozemky pro dostupné bydlení.....	7
2.5 Insitucionální rámec podpory PPP projektů na vládní úrovni	7
3. Doporučení, hodnocení a získané poznatky	8
3.1 Proces získání stavebního povolení.....	8
3.2 Regulace zadlužení měst a obcí	8
3.3 Regulace DPH	8
3.4 Koncesní báze PPP	8
3.5 Vývoj finančních nástrojů	9
3.6 Institucionální rámec (podpora projektů spolupráce veřejného a soukromého sektoru - PPP na státní úrovni).....	9
3.7 Získané poznatky (příklady).....	9
3.8 Závěry	10

Prohlášení

Tato zpráva byla vypracována s finanční podporou Evropské unie. Za její obsah nese výhradní odpovědnost autor. Názory v ní vyjádřené nelze v žádném případě považovat za oficiální stanovisko Evropské unie.

Tato zpráva nereprezentuje názory Generální ředitelství pro reformy (GŘ REFORM), Evropské komise (EC) nebo jiných orgánů a institucí Evropské unie (EU). Jakékoli názory vyjádřené v tomto dokumentu, včetně výkladu(ů) předpisů, odrážejí aktuální názory autora(ů), které nemusí nutně odpovídat názorům GŘ REFORM, EC nebo jiných institucí a orgánů EU. Názory vyjádřené v tomto dokumentu se mohou lišit od názorů uvedených v jiných dokumentech, včetně podobných výzkumných prací, publikovaných GŘ REFORM, EC nebo jinými orgány a institucemi EU.

Obsah této zprávy, včetně vyjádřených názorů, je aktuální k datu zveřejnění uvedeného výše a může se změnit bez upozornění. GŘ REFORM, EC nebo jiné orgány a instituce EU nenesou ani neposkytují žádné prohlášení nebo záruku, ať už výslovnou nebo předpokládanou, a nepřijímají žádnou odpovědnost za přesnost nebo úplnost obsažených informací a jakékoli takové odpovědnosti se výslovně zříká.

Nic v této zprávě nepředstavuje investiční, právní nebo daňové poradenství a nelze na ně jako na takové rady spoléhat. Před přijetím jakéhokoli opatření založeného na této zprávě je třeba vždy zvlášť vyhledat konkrétní odbornou radu.

Použití těchto materiálů třetími stranami je povoleno podle ustanovení Rozhodnutí Komise o opakovaném použití dokumentů Komise (2011/833/EU) za předpokladu, že v souladu s Článkem 6 uvedeného Rozhodnutí není zkreslen původní význam nebo sdělení materiálů a je uveden zdroj materiálů. Evropská komise ani žádná osoba jednající jménem Evropské komise nenesou odpovědnost za případné použití informací obsažených v těchto materiálech.

Úvod

Tato zpráva byla vytvořena v souladu s rámcovým smluvním postupem REFORM/2021/OP/0006 Lot 1 v rámci projektu s názvem Budování kapacit v PPP při poskytování cenově dostupného bydlení v České republice (REFORM/SC2022/123).

Cílem tohoto projektu, který realizovalo konsorcium poradců vedených společnostmi EY, je přispět k institucionálním, administrativním a růstovým strukturálním reformám v České republice, a to v souladu s článkem 3 Nařízení o TSI. Výstupem projektu má být posílení kapacity českého veřejného sektoru navrhovat a realizovat projekty cenově dostupného bydlení prostřednictvím spolehlivých PPP. Kromě toho se očekává, že tento projekt povede k aktualizaci stávajících národních pokynů pro PPP a k vypracování pokynů pro konkrétní odvětví.

Cílem této zprávy je (1) poskytnutí přehledu výstupů projektu a (2) shrnutí výzev, kterým čelil projektový tým průběhu implementace.

1. Přehled provedených činností

Níže uvedená kapitola shrnuje všechny aktivity realizované v rámci projektu.

1.1 Výstup 1: Úvodní zpráva

Cílem úvodní zprávy bylo nastínit přístup ke zpracování výstupů. Dokument shrnuje podrobné informace o časové ose, významných milnících, metodách řízení výstupů a dohledu nad fází provádění.

V tomto výstupu jsou také popsány cíle projektu PPP dostupné bydlení v České republice.

Zpráva je strukturována do dvou hlavních částí. Úvodní část se zaměřuje na postupy projektového řízení a zajištění kvality. Následující část poskytuje přehled o celkové metodice realizace projektu a popisuje přístup k výstupům 2–12.

1.2 Výstup 2: Evropská dobrá praxe v projektech PPP dostupné bydlení, český politický a právní kontext

Cílem výstupu 2 bylo představit příklady dobré praxe v projektech partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) ze tří různých zemí identifikovaných během projektu. Tyto příklady dobré praxe byly následně vyhodnoceny z pohledu aplikovatelnosti na českém trhu.

Tato zpráva identifikuje klíčové regulatorní problémy a zasazuje je do místního kontextu. Zpráva obsahuje analýzu stávajícího českého právního rámce vztahujícího se k PPP projektům, se zvláštním zřetelem na zákon č. 134/2016 Sb., metodiky a pokyny vydávané převážně Ministerstvem financí (např. Manuál k PPP 2006, aktualizováno v roce 2011) nebo Modelovou koncesní smlouvou (2006), Příručku o postupu při přípravě a realizaci PPP projektů (2008, aktualizováno v roce 2012).

Zpráva také nastiňuje potenciální právní omezení, která mohou ovlivnit rozvoj dostupného bydlení v České republice.

Zpráva je uspořádána do tří vzájemně souvisejících částí. Začíná prezentací mezinárodní dobré praxe v oblasti PPP dostupného bydlení ze tří vybraných zemí, pokračuje analýzou politického a právního prostředí v České republice a končí hodnocením toho, jak lze mezinárodní osvědčené postupy přizpůsobit a aplikovat na české prostředí.

1.3 Výstup 3: Podrobný průvodce pro zadavatele veřejné zakázky na projekty PPP dostupného bydlení

Účelem výstupu 3 je vytvořit komplexní, jasné a uživatelsky přívětivé pokyny pro zahájení, zadávání a správu projektů PPP v oblasti dostupného bydlení. Cílem bylo vytvořit praktickou příručku, která poskytuje odpovědi na všechny otázky, se kterými se zadavatel může setkat od okamžiku, kdy se rozhodne realizovat PPP projekt dostupného bydlení.

Zadavatelům průvodce nabídne podrobné pokyny pro přípravnou fázi, která zahrnuje kroky, jako je výběr a průzkum lokality, územní plánování, analýza trhu a řízení zúčastněných stran. Poté následují pokyny k provádění předběžných tržních konzultací, přípravě na proces zadávání veřejných zakázek a řízení jeho administrativy. Jako hlavní klíčová témata zmiňuje opatření pro řízení projektů, nakládání s vlastnictvím pozemků, posuzování podmínek inženýrských sítí, dodržování kroků zadávacího procesu s využitím připravené zadávací dokumentace, příprava vzorových smluv a identifikace otázek veřejné podpory.

Průvodce se zabývá i fází výstavby, kontrolními nástroji pro zajištění, že vybraný dodavatel splní dohodnuté podmínky. V neposlední řadě se zabývá fází provozu a údržby projektu dostupného bydlení a poskytne strategie pro dlouhodobou správu bytového zařízení.

1.4 Výstup 4: Průvodce identifikací, hodnocením, alokací a řízením rizik pro PPP projekty dostupného bydlení

Cílem výstupu 4 je poskytnout komplexní manuál vytvořený tak, aby pomáhal obcím a dalším subjektům veřejného sektoru s omezenými odbornými znalostmi v oblasti řízení PPP projektů. Tato příručka poskytuje návod, jak určit, vyhodnotit a doporučit vhodná protipatření pro rizika spojená s projekty PPP v sektoru dostupného bydlení.

V rámci projektu byl připraven manuál pro analýzu rizik šitý na míru odvětví dostupného bydlení, jehož cílem je provést obce celým cyklem řízení rizik, včetně identifikace, hodnocení (kvalitativního i kvantitativního), alokace, mitigace a pravidelného přezkumu rizik.

Dokument je strukturován do pěti samostatných částí. Úvodní kapitola poskytuje přehled postupu řízení rizik a připravuje půdu pro podrobnější zkoumání jednotlivých procesních kroků, kterými se zabývá druhá kapitola. Třetí kapitola se zabývá analýzou rizik v souvislosti s výběrem projektových lokalit, přičemž upozorňuje na rozdíly mezi výstavbou nových budov a modernizací stávajících budov. Závěrečné dvě kapitoly nabízejí přehled dalších zdrojů dostupných pro analýzu a řízení rizik.

K příručce je připojen seznam běžných rizik, která je důležité vzít v úvahu při iniciativách v oblasti dostupného bydlení. Tento seznam rizik je základním nástrojem, který by měl sloužit jako výchozí bod při analýze projektových rizik.

1.5 Výstup 5: Průvodce finančním modelem k PPP

Účelem tohoto výstupu bylo vytvořit příručku pro orgány veřejné správy, jak vypracovat finanční model v souladu s mezinárodními osvědčenými postupy pro hodnocení projektů partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP). Následně byl vytvořen flexibilní finanční model a návod na podporu navrhovaného řešení pro PPP projekty dostupného bydlení.

Průvodce modelem doprovází analýzu hodnoty za peníze, která je důležitá při porovnávání dvou metod zadávání veřejných zakázek (PPP a standardní veřejné zakázky). Tato analýza určuje, zda model PPP při aplikaci na konkrétní projekt nabízí větší hodnotu za peníze ve srovnání s tradiční metodou zadávání.

Finanční model obsahuje definované vstupy specifické pro daný projekt a sektor a pomáhá určit, zda je pro veřejný sektor efektivnější pořídit cenově dostupné bytové jednotky prostřednictvím metody PPP, nebo použít standardní metodu zadávání veřejných zakázek.

Kromě toho obsahuje model analýzu cenové dostupnosti bytových jednotek podle příjmových decilů domácností v České republice za účelem analytické podpory při nastavování projektových parametrů.

1.6 Výstup 6: Příručka k zadávací dokumentaci a procesu pro projekty PPP v oblasti dostupného bydlení

Výstup 6 se skládá z komplexního průvodce zadávací dokumentací a procesem veřejného zadávání PPP projektu dostupného bydlení doplněného sadou vzorových dokumentů.

Cílem výstupů a přiložených dokumentů bylo sestavit komplexní příručku pro zadávání veřejných zakázek na projekty partnerství veřejného a soukromého sektoru v sektoru dostupného bydlení. V rámci tohoto výstupu byly připraveny vzorové zadávací dokumenty a standardizované šablony. Kromě toho byl přichystán podrobný harmonogram nastiňující postupy zadavatele.

Dokumenty vysvětlují každý krok procesu a nabízejí pokyny k činnostem, které je třeba vykonat před a během procesu zadávání veřejných zakázek. Dokumentace navrhuje i kvalifikační kritéria a vysvětluje postup výběru soukromého partnera. Kvalifikační kritéria kladou důraz na finanční odolnost a dosavadní výsledky hospodářských subjektů, jakož i na jejich zkušenosti s implementací projektů. Při finálním hodnocení odevzdaných nabídek nastiňuje způsob hodnocení kvality a ceny.

1.7 Výstup 7: Vzorová smlouva pro PPP projekty dostupného bydlení

Tento dokument slouží jako komplexní vzorová smlouva připravená pro projekty dostupného bydlení v rámci partnerství veřejného a soukromého sektoru. Vzorová smlouva nabízí systematický, krok za krokem upravující návrh projektu, výstavbu a poskytování služeb pro infrastrukturu cenově dostupného bydlení. Tato smlouva, která je speciálně přizpůsobena potřebám obcí nebo regionů v České republice, je v souladu s příslušnými právními předpisy, včetně příslušných zákonů o veřejných zakázkách, a poskytuje pevný základ pro realizaci iniciativ v oblasti dostupného bydlení.

Vzorová smlouva zohledňuje stávající požadavky obcí či regionů, příslušná právní omezení a podněty různých zúčastněných stran projektu, včetně bank a českých ministerstev. Proto, aby byla tato vzorová dohoda v souladu zejména se zavedenou praxí českých bank a precedenty vytvořenými předchozími PPP projekty v České republice, dodržuje strukturu nastíněnou ve vzorové PPP smlouvě z roku 2006.

Tato PPP smlouva je však navržena tak, aby mohla být dále měněna na základě konkrétních požadavků zadávacího řízení. Dokument slouží jako vodítko, které zajišťuje, aby obce a regiony mohly smlouvu přizpůsobit okolnostem a konkrétním potřebám projektu. Integrací ustanovení zákonů o veřejných zakázkách se vzorová dohoda snaží usnadnit transparentní, efektivní a právně vyhovující proces rozvoje a realizace projektů cenově dostupného bydlení.

Je důležité si uvědomit, že ačkoli dokument poskytuje strukturovanou šablonu, dokončení konkrétní smlouvy o PPP bude záviset na specifikách každého projektu PPP, což vyžaduje nezbytné úpravy, aby byly splněny vyvíjející se požadavky iniciativ v oblasti dostupného bydlení. Tento přístup podporuje flexibilitu a vstřícnost k místním podmínkám, což podporuje efektivnější implementaci PPP pro dostupné bydlení v České republice.

Kromě toho je nutné, aby byl konečný vzor PPP smlouvy doprovázen příslušnými přílohami, které doplňují technické, kvalitativní a finanční aspekty projektu a dohody.

1.8 Výstup 8: Zpráva o existujících národních pokynech pro přípravu PPP projektů a doporučení pro revizi stávajících a přípravu nových dokumentů

Účelem výstupu bylo analyzovat potřebu aktualizace existujících příruček a pokynů pro PPP dostupných v České republice a určit části, které je třeba aktualizovat, a identifikovat části, které by mohly být zjednodušeny.

Zpráva poskytuje přehled o aktuálních národních pokynech pro PPP projekty v České republice, které byly vypracovány ve spolupráci s klíčovými subjekty, jako je Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí, Ministerstvo dopravy, CzechInvest a Evropské odborné centrum pro PPP (EPEC).

1.9 Výstup 9: Revize stávajících a příprava nových dokumentů pro přípravu PPP projektů

Výstup 9 byl založen na výsledcích analýzy v rámci výstupu 8. Na základě identifikovaných doporučení byly určeny prioritní oblasti k aktualizaci.

Všechny aktualizace existujících metodik a nově připravený obsah jsou v souladu se zavedenými mezinárodními osvědčenými postupy, jsou v souladu s předpisy EU a přesně reprezentují aktuální stav trhu. Navíc jsou v souladu s převládajícími politikami a právním rámcem české vlády.

Na základě konzultací s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem financí, EPEC a GR REFORM vybral projektový tým čtyři (4) níže uvedené metodiky, které byly buď revidovány, nebo nově vytvořeny.

1	Průvodce metodikami PPP	Nové pokyny, které čtenáře provádí existujícími metodikami PPP.
2	Procesní postup při přípravě a realizaci PPP projektů	Nové pokyny popisující proces přípravy a realizace projektu PPP.

3	Studie proveditelnosti	Aktualizace existujícího průvodce studií proveditelnosti.
4	Hodnota za peníze	Aktualizace existujícího průvodce analýzou hodnoty za peníze.

1.10 Výstup 10: Školící materiály pro projekty PPP dostupné bydlení

Byly vytvořeny dva školící materiály pro představení projektu a celodenní workshopy zaměřené na projekty cenově dostupného nájemního bydlení prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru.

První (1) školící materiál je krátká prezentace určená k představení projektu. Materiál představuje téma PPP a projekt dostupného nájemního bydlení s platbou za dostupnost s cílem vzbudit zájem o účast na celodenním workshopu.

Druhý (2) školící materiál pro celodenní workshop obsahuje přehled projektu PPP cenově dostupného nájemního bydlení s platbou za dostupnost a poskytuje přehled metodik vytvořených v rámci projektu. Materiál je rozdělen na dopolední a odpolední část. Dopolední část zahrnuje představení PPP konceptu, představení vybraného modelu na základě platby dostupnosti, modelový příklad projektu a přehled dostupných metodik. Odpolední část zahrnuje představení procesů nutných pro přípravu PPP projektu, proces zadávání veřejných zakázek a představení vzorové PPP smlouvy.

1.11 Výstup 11: Školení / workshopy na téma PPP dostupné bydlení

V návaznosti na výstup 10 zorganizovala společnost EY čtyři (4) školení/workshopy s cílem zvýšit povědomí o vytvořených metodikách, které jsou k dispozici veřejnému sektoru pro rozvoj PPP projektů s platbou za dostupnost.

Workshopy a školení byly organizovány jako hybridní setkání jak online tak osobně v prostorách EY v Praze a Brně. Po konzultaci s Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem financí došlo k realizaci následujících školení/workshopů.

Č.	Termín	Školení / workshop
1	18. června 2024	Představení PPP projektu a pozvánka na navazující workshopy
2	14. srpna 2024	Workshop pro SFPI a NRB (organizace poskytující podporu projektům dostupného bydlení)
3	12. září 2024	Workshop v Praze pro obce v Čechách
4	19. září 2024	Workshop v Brně pro obce na Moravě a ve Slezsku

2. Výzvy projektu a zjištěné poznatky

Níže uvedená kapitola shrnuje hlavní výzvy, se kterými se setkali při realizaci projektu PPP dostupné bydlení s platbou za dostupnost.

2.1 Stavební povolení

Při návrhu designu projektu se projektový tým setkal s problémem zdlouhavého procesu povolování staveb v České republice, který byl projednán s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem financí, EPEC a GR REFORM.

Standardní nastavení PPP počítá s přenesením rizika designové fáze a odpovědnosti za zajištění stavebního povolení na soukromého partnera. To umožňuje soukromému sektoru přicházet s inovativními řešeními, která mohou přinést úspory.

Vzhledem ke zdlouhavému procesu povolování staveb v České republice ovšem dospěl projektový tým k závěru, že přenesení rizika zajištění stavebního povolení z veřejného sektoru na soukromého partnera by bylo buď příliš nákladné (soukromý partner by si v rámci platby za dostupnost účtoval přírůstek za riziko spojené s délkou povolovacího procesu), nebo by klesla atraktivita PPP projektu pro soukromý sektor (za projekt dostane zapláceno až po získání stavebního povolení a dokončení výstavby).

Z tohoto důvodu bylo riziko zajištění stavebního povolení považováno za nepřijatelně vysoké pro soukromý sektor a bylo alokováno na veřejný sektor. Aby však měl soukromý sektor příležitost navrhnout inovativní řešení během fáze přípravy a návrhu projektu, byly do procesu zahrnuty předběžné tržní konzultace.

2.2 Regulace dluhu

Model PPP založený na platbě za dostupnost byl vybrán pro aplikaci v rámci České republiky na první projekty cenově dostupného nájemního bydlení. Důvodem byla atraktivita tohoto modelu pro soukromý sektor (platby jsou garantovány obcí) a jeho flexibilitě (obec může měnit skladbu nájemců a výši nájemného).

Aby se snížilo riziko pro obce, zůstávají pozemky a vybudované bytové jednotky po celou dobu trvání projektu v právním vlastnictví obce. Bytové jednotky a pozemky tedy není možné využít jako zástavu a soukromý partner musí vyjednat projektové financování a jako ručení slouží samotná PPP smlouva.

Jako problematickou část tohoto nastavení vnímají obce zadlužení. Projekt navyšuje dluh obec o výši součtu všech plateb za dostupnost, i když je dluhové financování zajištěno projektovou společností (SPV) vlastněnou soukromým partnerem. Určujícím faktorem je zde právní vlastnictví pozemků a bytových jednotek podle českého práva.

Český zákon dále stanovuje limit zadluženosti obce ve výši 60 % průměru jejího ročního rozpočtu za poslední čtyři (4) roky. Pokud však obec přesáhne tuto hranici, nehrozí jí žádné sankce a obec je pouze povinná začít svůj dluh splácet.

Teoreticky by tedy neměl být problém s realizací projektů PPP založenými na platbách za dostupnost, které jsou započítány do obecního dluhu, protože platby za dostupnost jsou považovány za plánované splacení dluhu. Během konzultací trhu nicméně některé obce vyjádřili obavy z vnímání zadluženosti voliči a kreditními institucemi.

2.3 Předpisy o DPH

Metoda zadávání veřejných zakázek PPP by měla být uplatňována pouze v případě, že poskytuje vyšší hodnotu za peníze ve srovnání se standardní metodou zadávání veřejných zakázek. Na základě diskuzí s příslušnými institucemi je nicméně pravděpodobné, že (i) projekty realizované metodou PPP budou pro daňové účely klasifikovány jako poskytování komplexních služeb a bude tedy uplatněna 21% DPH, zatímco (ii) projekty pořízené prostřednictvím standardní veřejné zakázky považovány za výstavbu budov a pořízení služby správy a údržby ve spojení s výstavbou, na které se vztahuje 12% DPH.

To snižuje z pohledu obce hodnotu za peníze přidanou metodou PPP ve srovnání se standardním způsobem zadávání veřejných zakázek. Proto bude možné realizovat pouze projekty PPP, které tyto dodatečné daňové náklady převáží dostatečným zvýšením efektivity.

2.4 Volné pozemky pro dostupné bydlení

Ve většině větších měst České republiky jsme identifikovali nedostatek pozemků pro dostupné bydlení. Řadu pozemků a portfolií bytů historicky privatizovaly obce, aby financovaly svůj rozpočet.

Rozšiřování městských částí měst se zdá být relativně omezené (např. zemědělská půda je chráněna), a proto má obec velmi omezenou schopnost budovat nové oblasti, které by poskytly další dostupné bytové jednotky. Navíc procesy změny urbanistického plánu byly historicky velmi pomalé, zejména u větších měst. Měštům často chybí dlouhodobá strategie infrastruktury a rozvoje města (např. Praha v roce 2050 s dvěma miliony obyvatel). Toto téma bylo také diskutováno na workshopech s obcemi a potvrzeno několika různými obcemi a vládními orgány. Zdá se také, že na úrovni obcí nejsou dostatečné finanční prostředky na poskytování finančních prostředků na rozvoj nové infrastruktury (nové školky, školy, veřejná doprava atd.), a protože si jsou tohoto nedostatku financí vědomi i občané, dále to podporuje efekt NIMBY. Na vládní úrovni by mělo být vypracováno racionální a vyvážené řešení s podporou zástupců obce.

2.5 Insitucionální rámec podpory PPP projektů na vládní úrovni

Bylo zjištěno, že existuje několik mezer v podpoře obcí pro rozvoj a řízení PPP projektů i jiných infrastrukturních/složitých projektů. To již bylo identifikováno jak Ministerstvem financí, tak Ministerstvem pro místní rozvoj a chápeme, že obě ministerstva navyšují dostupné finanční prostředky i personál s příslušnými znalostmi, aby tuto mezeru překlenuli. Vývoj těchto nových jednotek a jejich výcvik probíhá, což je jeden z hlavních důvodů, proč se tento projekt zpozdil.

3. Doporučení, hodnocení a získané poznatky

3.1 Proces získání stavebního povolení

Po konzultaci s EPEC (EU PPP centrum odborníků) doporučujeme, aby Česká republika přešla na PPP projekty (zejména bydlení) s prvkem design & build, jakmile bude úspěšně dokončeno několik projektů a v ideálním případě po zavedení nového stavebního zákona a digitalizace proces stavebního povolení dozrává do kratšího a efektivnějšího procesu. To by mohlo umožnit přechod na podobný model, jaký byl použit například v Irsku, kde je projekt připraven a definován do velmi vysoké úrovně detailů a následně je předmětem výběrového řízení a soutěžního dialogu. Výsledkem soutěžního dialogu jsou vylepšení a nové zefektivnění navrhovaných plánů, které vítězný uchazeč předloží ke schválení stavebního povolení (s horizontem přibližně 4 až 8 měsíců na získání stavebního povolení v Irsku), po kterém může být projekt realizován.

3.2 Regulace zadlužení měst a obcí

Doporučujeme sadu školení pro vzdělávání obcí a zlepšení jejich porozumění českým předpisům o maximálních dluhových stopech pro obce a také potenciální komunikaci k vysvětlení výhod získání úvěrového financování pro konkrétní projekty (např. projekty dostupného bydlení). Školení by měla zprostředkovat poselství, že pokyny pro dluhový strop jsou zavedeny pro ochranu veřejného financování, a zároveň vysvětlit, že ekonomicky rozumné projekty (včetně bydlení) lze realizovat s využitím určité formy dluhu a že proces PPP (včetně studie proveditelnosti a hodnoty pro peníze) pomáhá pochopit dopad na rozpočet obce. Takové projekty lze prodat a v případě potřeby snížit úroveň zadlužení obce a zároveň pomoci celému trhu zajistit dodatečnou nabídku bydlení.

3.3 Regulace DPH

Doporučujeme, aby Ministerstvo financí ve spolupráci s Daňovým ředitelstvím ČR (GFŘ) zveřejnilo oficiální návod k nakládání s DPH tak, aby jej bylo možné využít jak pro projekty typu platby za dostupnost, tak v budoucnu i pro projekty založené na koncesích. V současné době probíhají v České republice PPP projekty s určitým pochopením toho, jaký by měl být režim DPH, nicméně oficiální směrnice pro zacházení s DPH zřejmě chybí. To může být také případ účetního řešení a dalších daní souvisejících s PPP projekty (daň z příjmu právnických osob a případně další daně).

Kromě toho a s ohledem na současný neoficiální přístup k DPH, který vede k dodatečné daňové zátěži pro PPP projekty (včetně 21% daně z úrokové sazby nákladů na financování bytových projektů), navrhujeme, aby byl zahájen meziresortní dialog s cílem zvážit možné daňové úpravy, které by mohly zmírnit zatížení DPH. Další možností, kterou doporučujeme, by bylo mít zvláštní zákon o DPH, který by pokrýval a upřesňoval DPH přístup k PPP a zejména poskytoval výjimky nebo umožňoval zvláštní daňový režim pro projekty dostupného bydlení.

3.4 Koncesní báze PPP

Rovněž doporučujeme, aby byl koncesní model PPP dále analyzován a navržen obcím, ideálně na několika příkladech a/nebo pilotních případech. Koncesní model je jedním z nejčastěji používaných modelů pro rozvoj infrastruktury, ve kterém soukromý sektor vybuduje aktivum a poté má určitou dobu na to, aby z aktiv získal definované výhody. Koncesní model je velmi užitečný, když obec nemá fiskální prostor na výstavbu bydlení ve vlastní rozvaze, ale má pozemky, nad nimiž si chce ponechat kontrolu.

Navrhli bychom koncesní model, kterým by mohla být například výstavba dostupného bydlení na pozemcích obce prostřednictvím koncesního modelu (např. některé bytové jednotky se pronajímají na základě dostupného bydlení a některé komerčně).

Rozsah hodnocení by byl relativně podobný projektu (toto zadání), což by vyžadovalo vypracování finanční analýzy a finančního modelu, poskytnutí právních šablon a školicích materiálů a informovanosti, které by měly být k dispozici obcím.

Důležitým aspektem by bylo, zda si obec může ponechat vlastnictví pozemků, protože pozemků vhodných pro zástavbu bydlení je ve větších českých městech poměrně málo a bylo by pro obce přednostní ponechat si je ve vlastnictví. Tato forma rozvoje dostupného bydlení formou koncese se osvědčila např. v Polsku, které je svým historickým vývojem podobné České republice (exkomunistická země, podobný vývoj ekonomiky v posledních desetiletích atd.).

3.5 Vývoj finančních nástrojů

Doporučujeme, aby vláda a její organizace (např. a pákovým efektem. Pokud například projektový SPV obdrží podřízený dluh, může jej obec splácet po delší dobu a/nebo pokud by se obec rozhodla bytový dům prodat, projekt by splatil podřízený dluh a tyto Výtěžek pak může být znovu použit jak obcemi, tak i NRB, což vede ke zvýšení nabídky bytů a fiskálních prostor pro další projekty rozvíjené obcemi s financováním státu nebo státních organizací (NRB), což vede k multiplikaci efekt / dlouhodobě udržitelný model financování (který by neblokoval obce v odchodu z projektů).

3.6 Institucionální rámec (podpora projektů spolupráce veřejného a soukromého sektoru - PPP na státní úrovni)

Doporučujeme vypracovat institucionální rámec a strategii pro PPP pro Českou republiku, včetně rolí a odpovědností klíčových ministerstev a institucí, a revidovat a schválit ideálně na vládní úrovni. Chápeme, že současná politika PPP a institucionální role jsou do značné míry zastaralé. Vzhledem k tomu, že v ČR probíhá několik výběrových řízení na PPP, především v dopravní infrastrukturu, doporučujeme financovat a rozvíjet podpůrné orgány na státní úrovni. Příkladem dobře fungujícího orgánu může být Národní rozvojová finanční agentura (NDFA) v Irsku, která výrazně řídila a řídila realizaci několika bytových projektů v Irsku a byla také nápomocná při podpoře dalších PPP projektů v sektorech, jako je vzdělávání, spravedlnosti a infrastruktury.

Doporučujeme proto aktualizovat politiku PPP a MF oficiálně implementovat doporučení z hlediska metodiky (schválení metodik PPP, odstranění starších metodik PPP a oficiální vyvěšení aktualizovaných metodik a materiálů PPP).

3.7 Získané poznatky (příklady)

V tomto projektu byly široce využity užitečné poznatky získané z projektu v Irsku (balíčky PPP – „PPP bundles, tzn. Několik bytových projektů spojených do většího projektového celku pod vedením hlavní municipality“). Studium Rakouska (neziskové organizace) probíhá na Ministerstvu pro místní rozvoj, které v současné době řeší další úkol na změnu legislativy neziskových organizací a družstev.

Další inspirací z evropské osvědčené praxe je model nákladů na pronájem, který do současné české legislativy zapracovává Ministerstvo pro místní rozvoj (podle rakouského modelu) ve spolupráci s Ministerstvem financí.

Podrobnější získané poznatky jsou uvedeny v části výše jako součást doporučení a celkového hodnocení.

3.8 Závěry

Pokud jde o metodiky a směrnice PPP celkově, očekáváme, že Ministerstvo financí poskytne formální schválení metodik PPP, odstraní starší metodiky PPP a oficiálně zveřejní aktualizované metodiky a materiály PPP, které budou použity budoucími zúčastněnými stranami pro PPP projekty. Česká republika. Věříme, že metodiky PPP mohou být Ministerstvem financí přijaty a zveřejněny v průběhu několika měsíců (do první poloviny roku 2025).

Vzhledem k poslednímu vývoji (několik nových výběrových řízení na PPP v dopravní infrastruktuře i postupující aktivity PPP v jiných sektorech) navrhuje, aby Ministerstvo financí řídilo aktualizaci politiky s cílem zlepšit institucionální podporu příjemců realizujících PPP projekty. , případně čerpat inspiraci z modelů, které fungují v rámci EU (např. NDFA v Irsku).

Dále bychom doporučili posílení kompetence Ministerstva financí, aby bylo možné do budoucna lépe podporovat PPP projekty, zejména s ohledem na nárůst počtu probíhajících i plánovaných PPP projektů v dopravní infrastruktuře i v dalších oblastech.