

MOŽNOST PODPORY NA REGENERACI BROWNFIELDS

THE POSSIBILITY SUPPORT TO BROWNFIELDS REGENERATION

Ing. Lukele Petra Elly; doc. Ing. Korytářová Jana, Ph.D.

ABSTRAKT

Práce se v počátku zaměřuje na vysvětlení obecné charakteristiky urbanistického termínu brownfields. Vysvětluje příčinu, proč tyto lokality nemohou být podporovány z dostupných dotací, a je třeba pro efektivní rehabilitaci navrhnout nový systém, jehož princip je zde nastíněn. Cílem navrhnutého systému by bylo určení doby návratnosti vložených finančních prostředků do sanace na podporu rozvoje brownfields. Tento finanční nástroj by sloužil malým a středním podnikům, ze kterého by čerpali prostředky. V textu je popsána současná analýza stavu a proveditelnost.

Klíčová slova: *Analýza, brownfields, fond, financování, podpora, proveditelnost*

ABSTRACT

The work focuses on issues explain the general characteristics of urban brownfields term. The specifics reason, why these sites may not be supported by the available funding, and is necessary create a new system for effective rehabilitation. It explores the possibilities and ways of financing these abandoned and unused areas. The aim of the paper focuses on determine the period of recovery of the investment into sanitation to support the development of brownfields. The text describes the current analysis of condition, feasibility; especially is focused on current funds to support the abandoned territory.

Keywords: *Analysis, brownfields, feasibility, fund, funding, support*

1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Brownfields je urbanistický termín označující opuštěná území, prázdné haly, dopravní stavby, letiště, průmyslové zóny, rozpadající se obytné budovy. Označení vychází z barvy opuštěných staveb na leteckých a satelitních snímcích. Opakem jsou greenfields. Brownfields jsou charakteristické často svými obrovskými rozměry, negativními sociálními a ekologickými dopady, jako jsou například krádeže, shromažďování bezdomovců, vandalismus apod., a nesmíme opomenout jejich velkou ekologickou zátěž. Pohlédneme na brownfields z opačného úhlu pohledu, jsou v mnoha případech tvořeny kulturně a technicky cennými budovami, včetně jedinečného technologického vybavení či výstavbou. Při obnovení užívání budov se proto doporučuje přihlížet k těmto aspektům a pokud možno je částečně zachovat. Brownfields často představují potenciál dalšího rozvoje a jejich realizace má pozitivní sociální a ekonomický dopad na danou oblast.

Jedním z největších problémů, týkajících se sanace brownfields, je potřeba investice a výše finančních prostředků nutné k rekonstrukci brownfields.

1.1 Proč revitalizovat brownfield

Výhody přestavby brownfields jsou jak environmentální, tak ekonomické. Přivedení brownfields k aktivnímu využívání se zvýší atraktivnost lokality, zvýší se hodnota sousedních pozemků, vytvoření

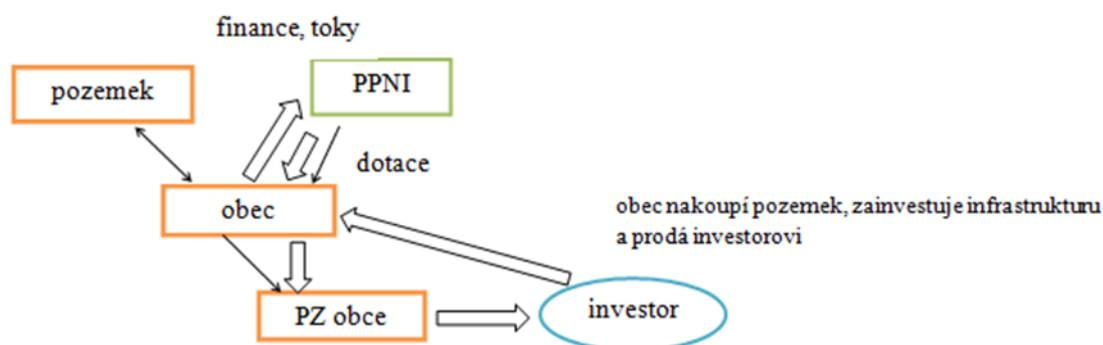
se pracovní místa a lokalita bude vykazovat daňově aktivní. Zlepší se i životního prostředí, může dojít k rozšíření zeleně a aktivního využívání krajiny. Výhodou je i využití stávající infrastruktury a především se snižuje rozléhání měst do okolí. Je třeba si uvědomit, že volný prostor není neomezený a ničme si tak krajinu.

2 SOUČASNOST A POČET BROWNFIELDŮ V ČR

V současné době existuje *Národní databáze brownfieldů*, která obsahuje detailní informace včetně vlastnických vztahů, ekologické zátěže i fotografií ve velkém rozlišení o brownfields napříč celou Českou republikou. Cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu jednotlivých lokalit na úroveň, kdy mohou přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. V Národní databázi brownfieldů v současné době CzechInvest eviduje 3 136 BF z toho je 497 ve veřejném vlastnictví, 526 BF je publikováno na webu www.brownfieldy.cz, z toho je 114 BF ve veřejném vlastnictví. Dále je evidováno 604 BF, u nichž je kombinované vlastnictví, z toho je publikováno 23 BF.

Na základě předběžných výsledků lze odhadnout, že se na území České republiky vyskytuje asi 12 000 ha brownfields. Tohle číslo ovšem není konečné a pro současnost není ani jiné k dispozici. Roku 2011 byl proveden odhad, který hovoří o čísle mezi 8 500 - 11 700 lokalit, zaujímají plochu až 38 tisíc hektarů. Výkyvy nastaly díky zadání a zpracování v daném kraji, a to například ve velikosti minimálních ploch areálů zařazených do studie. Z toho 10% pochází z průmyslové výroby a 17% brownfields by se dalo opět využít pro průmyslovou výrobu. Přesné číslo je téměř nemožné zjistit.

Problematikou regenerace brownfields v České republice se zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo financí.



Obr. 1 Schéma Národního programu

3 VYHLEDÁVACÍ STUDIE PRO MODEL NA REGENERACI ÚZEMÍ

Nejvhodnějším řešením k sanaci brownfields je návrh vyhledávací studie **modelu návratnosti a řešení financování** fondu. Je třeba brát v úvahu tři možné strany. Na straně jedné *soukromý sektor*, a kolik by mohl zafinancovat do projektu, dále *stát*, a co získá *obec* za pozemek. Ideálním výstupem práce by byl zvolen **výše úvěru** pro vytvoření akciové společnosti na podporu dotčených lokalit. Výsledek bude konzultován s **Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky** a bude použit pro účely fondu pro podporu brownfields.

Jedná se například o propočítání **vynaložených nákladů** a posléze výše **nájemného** ve zrekonstruované lokalitě. Peníze se opět vloží do fondu a budou znovu použity na další regeneraci lokality. Je potřeba pečlivě zvážit **dobu návratnosti**. V rámci průzkumu nákladů na ekologické škody je potřeba znát procento zamořeného území z celkové plochy zóny. Prozkoumáním databáze bylo ověřeno, že

není možné přesně odhadnout procento kontaminace průmyslových zón. Pro vyhledávací studii je nezbytné i vymezení základních kritérií, aby lokalita mohla být do ní zařazena. Do seznamu budou vloženy lokality malých velkých podniků a musí být zároveň v Národní databázi brownfieldů.

Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky pracuje na vývoji fondu k regeneraci brownfields:

a. Struktura a složení projektového týmu

Obsahuje návrh struktury a naplnění organizační struktury tvorby strategie, tj. především obsazení role Gestora tvorby strategie, Koordinátora tvorby strategie, složení Týmu pro tvorbu strategie a dalších rolí potřebných pro tvorbu dané strategie.

b. Analýza zainteresovaných stran

Obsahuje popis klíčových zainteresovaných stran a rámcový návrh způsobu jejich zapojení do tvorby strategie. Dále budou v této podkapitole uvedené zainteresované strany, které se budou podílet na schvalování strategie (respektive se budou podílet na samotném rozhodnutí o tvorbě strategie). Zároveň budou popsány hlavní zájmy, potřeby a priority klíčových zainteresovaných stran, které mohou ovlivnit tvorbu strategie nebo její schválení.

c. Aktivity tvorby strategie

Tato podkapitola obsahuje hlavní aktivity a činnosti (včetně indikace metod, nástrojů a technik potřebných pro jejich realizaci) potřebné pro vytvoření strategie, přičemž je u nich uveden jejich předpokládaný rozsah.

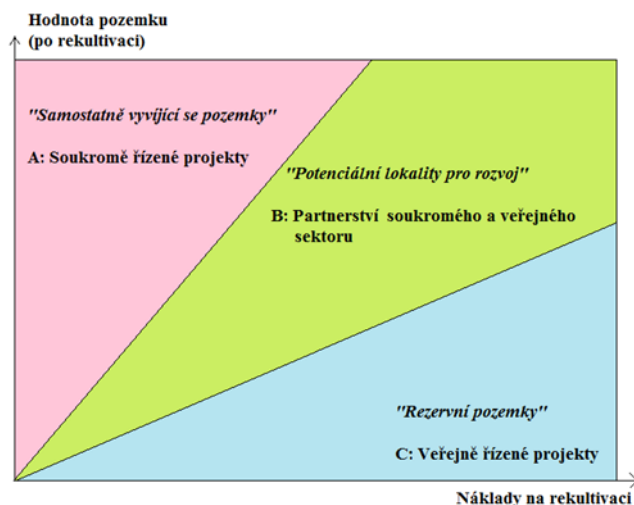
d. Odhad nákladů a harmonogramu tvorby strategie

Indikativní harmonogram a rozpočet tvorby strategie zohledňuje především nastavený rozsah a hlavní aktivity tvorby strategie.

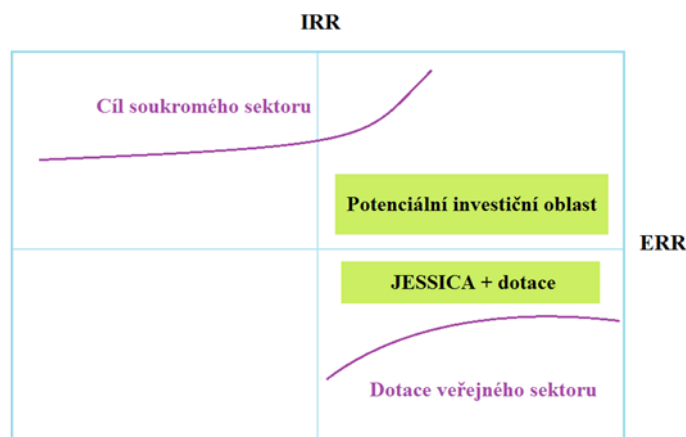
e. Hlavní rizika tvorby strategie

Obsahuje popis hlavních rizik spojených s tvorbou strategie a vyhodnocení jejich významnosti (tj. jak mohou tato rizika postup tvorby strategie včetně jejího schválení ovlivnit).

Pro potřebu modelu budou lokality rozděleny do tří úrovní podle sanačních typů brownfields. První skupina **lokality A** představují rozvojové projekty, které jsou poháněné soukromým financováním. **Lokality B** jsou charakterizovány jako hranice rentability. Mají tendenci být financovány prostřednictvím PPP. **Lokality C** zahrnují projekty představující projekty zejména ve veřejném sektoru nebo obecní, poháněné veřejnými finančními prostředky nebo zvláštních právních nástrojů (např. daňové pobídky) [1].



Obr. 2 Sanační typy brownfields [2]



Obr. 3 Možnosti trhu [1]

4 DÍLČÍ VÝSTUPY

4.1 Návrh modelu

V rámci spolupráce s Ministerstvem průmyslu a obchodu bude navržen model pro zhodnocení a posouzení rentability, reálnosti a návratnosti investice do brownfields.

Tento projekt byl uskutečněn v Moravskoslezském kraji pod vedením pana *Foltýnka* v rámci programu JESSICA. Ministerstvo průmyslu a obchodu by chtělo zhotovit tento fond fungující pro celou Českou republiku a podporovat tím sanaci brownfields.

Strategie fondu je regenerace brownfields a výstavba infrastruktury pro podnikání. V Ostravě program probíhal tak, že společnost PPF Financial Consulting sestavila tým specialistů, který byl kompetentní naplnit výzvy spojené s finančními nástroji v celém životním cyklu od plánování integrované strategie rozvoje města po přípravu a realizaci konkrétního projektu. CONTERA Management je společnost vedená lidmi, kteří mají mnohaleté zkušenosti v oblasti řízení projektů, řízení stavebního procesu a rozvojem nemovitostí. Jedná se o existenci tržní mezery, kdy region severní Moravy představuje přílišné riziko pro komerční banky, pokud se mluví o projektovém financování a podnikatelských nemovitostech. Je zde uplatněn přístup „end – to – end“, kdy manažer fondu pracuje s projekty již v rané fázi, a to jak na straně nabídky tak i poptávky, a propojuje vlastníky, klienty a finance. Díky dalším službám, nad rámec služeb fondu dramaticky klesá „technické“ riziko financování. Moravskoslezský kraj si vybral na rozvoj EIB. Byly vypsané 2 soutěže na úvěrový program regenerace brownfields, ale nebyl funkční. V druhé byl zvolen fond a správce fondu a sbíral žádosti a předkládali se mu projekty. Tím se pak založí SPB (akciová společnost) a do ní obec vloží pozemek, SPV finance a zrealizuje se projekt. Jedná se o podobný princip jako u PPP, ale zde je problém koncesních smluv, a že vlastník je většinou developer a lidé si navzájem nevěří.

Návrh modelu bude nejprve obsahovat **identifikaci a členění** lokalit, poté je třeba určit dostupné dotační **fondy** pro daný rok. Nejdůležitější částí modelu bude výpočet, aby lokalita byla **schopna návratnosti**, a za jakých **podmínek** nastane. Neméně významným je výpočet či odhad **budoucího nájmů** lokality, od kterého se doba návratnosti odvíjí. Vše se musíme dát do **matematické** podoby a získat potřebný **vzorec**. Je zapotřebí zjistit náklady na výstavbu zóny a objektu, model investic státních a soukromých prostředků, určit analýzu nákladů vynaložených na výstavbu.

Je třeba nastínit nejlepší **řešení, přehlednost a správnost** výpočtů, s cílem použití identifikace lokalit pro Českou republiku, a vytvoření **fondu** pro uskutečnění návratných akcí lokalit k životu.

4.1.1 *Finanční nástroje v Moravskoslezském kraji – alternativní forma financování městského rozvoje z prostředků EU*

Evropská komise připravila v rámci přípravy programového období 2007-2013 4 iniciativy, označované jako 4J – **JESSICA, JEREMIE, JASPERS a JASMINE**. Smyslem těchto iniciativ bylo zvýšit účinnost a udržitelnost využívání strukturálních fondů. Jedná se o finanční nástroje a technickou asistenci.

JASPERS – příprava velkých projektů

JASPERS, neboli „Společná pomoc při podpoře projektů v evropských regionech“, poskytuje technickou pomoc pro dvanáct zemí EU, které přistoupily v roce 2004 a 2007. Tým JASPERS nabízí pomoc při přípravě velkých projektů, které budou spolufinancovány z EU fondů a na které jsou kladeny vysoké kvalitativní požadavky.

JEREMIE – financování MSP

JEREMIE, neboli „Společné evropské zdroje pro mikropodniky až střední podniky“, je iniciativou Evropské komise vyvinutou společně s Evropským investičním fondem (EIF). Podporuje využití finančních nástrojů s cílem zlepšit přístup k financování pro malé a střední podniky.

JESSICA – podpora městského rozvoje

JESSICA, neboli „Společná evropská podpora udržitelných investic do městských oblastí“, je iniciativa Evropské komise připravená ve spolupráci s Evropskou investiční bankou (EIB) a Radou Evropské rozvojové banky (CEB). Podporuje trvale udržitelný rozvoj měst a regeneraci pomocí finančních nástrojů.

JESSICA podporuje udržitelné městské podporou projektů například v následujících oblastech:

- **městská infrastruktura** - doprava, voda/odpadní vody, energie;
- **kulturní památky a dědictví** - cestovní ruch nebo jiné udržitelné využití;
- **regenerace brownfields**;
- **tvorba zázemí** pro malé a střední podniky, IT a/nebo R&D;
- **univerzitní kampusy**;
- **lepení energetické činnosti** [1].

Jak JESSICA funguje?

Příspěvky z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF) jsou přiděleny **fondům rozvoje měst** (FRM, UDF), které je investují do **partnerství veřejného a soukromého** sektoru nebo do jiných projektů zahrnutých do integrovaného plánu pro udržitelný rozvoj míst. Tyto investice mohou mít formu vlastního **kapitálu, úvěrů a/nebo záruk**.

Alternativně může řídicí orgán směřovat finanční prostředky do fondů pomocí **holdingového fondu** (HF), které jsou vytvořeny, aby investovali do několika FRM.

Vzhledem k **revolvingovému charakteru** nástrojů jsou výnosy z investic znovu investovány do nových projektů rozvoje měst, čímž se recyklují veřejné prostředky [1].

Jaké jsou výhody využití FN

- **Udržitelnost** - investice FRM by měly generovat výnosy a tímto způsobem splatit poskytnutou podporu. To nabízí udržitelnější alternativu k pomoci tradičně poskytované prostřednictvím dotací.

- **Pákový efekt** - tím, že fond kombinuje strukturální fondy s jinými zdroji financování, bude JESSICA zvyšovat disponibilní prostředky, které jednodušeji poskytnou podporu většímu počtu projektů.
- **Flexibilita** - model JESSICA nabízí flexibilitu, a to jak z pohledu struktury, tak při využívání finančních prostředků formou vlastního kapitálu, úvěru nebo záruky. Ty pak mohou být přizpůsobeny specifickým potřebám jednotlivých regionů či projektů.
- **Odbornost** - JESSICA umožňuje řídicím orgánům, městům a obcím, aby zapojily soukromý a bankovní sektor. To pomáhá k přilákání dalších investic, stejně jako technické a finanční kapacity pro řízení projektů [1].

Využití nástroje JESSICA v EU

- Připraveno 65 hodnotících studií na téma JESSICA ve 22 členských státech; 54 studií již dokončeno (<http://jessica.europa.eu>; www.eib.org/jessica);
- 1,89 mld. EUR formálně převedeno do 22 JESSICA schémat v 11 členských státech;
- 19 Holdingových fondů and 3 FRM bez HFm z toho 18 řízeno EIB;
- cca 30 FRM je aktuálně vybráno, první projekty se realizují v Estonsku, Německu, Polsku a Litvě [1].

Očekávání od příštího období

- Předpokládá se zvýšení významu **finančních nástrojů** při využívání rozpočtových zdrojů EU (Budget review, 5th Cohesion Report, MFF 2014-2020);
- legislativní rámec pro 2014-2020 poskytne jasnou **sadu pravidel**, která bude založena na současné dobré praxi;
- „**direct management**“ - komise bude podporovat vznik centrálně řízených fondů ve správě EIB.
- **rozsah** – společné ustanovení v Obecném nařízení pro všechny fondy (ERDF, ESF apod.), pokrytí všech tematických cílů.
- **novinka** – Ex ante hodnocení zapojení FN jako povinná součást přípravy operačního programu.
- **kombinace** – projekty by měly snáz získávat návratnou i dotační podporu, vždy s aplikací adekvátních pravidel pro veřejnou podporu [1].

Použitá literatura

- [1] FOLTÝNEK D. (2014). *Regenerace brownfields s využitím finančních nástrojů*. Prezentace. [cit. 2015-10-01]
- [2] CABERNET (2013). *MODEL 2: Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model* [cit. 2015-10-07]. Dostupný z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>