

REVITALIZACE AREÁLU KASÁREN JANA ŽIŽKY V TÁBOŘE

FUNKČNÍ, PROSTOROVÉ A PRÁVNÍ ASPEKTY TENDRU

Martin Jirovský, Josef Hlavička

Článek je určen zejména zástupcům samospráv a developerům, kteří vstupují na území stávajících brownfieldů, s cílem je komplexně revitalizovat. Text pojednává na příkladu revitalizace kasáren v Táboře o pozitivních i negativních zkušenostech. Ty mohou být inspirativní pro možné následovníky.

VÝCHOZÍ STAV

S ohledem na bezúplatný převod státního majetku nevyužívaných vojenských areálů na obce převzalo město Tábor do svého vlastnictví více než sedmihektarový pozemek. Ten leží dnes již v centrální části města a zástavba, která jej obklopuje, je převážně rezidentního charakteru. Na tomto pozemku se nacházejí budovy z třicátých let a pozdější dostavby s převážně problematickou a čistě monofunkční využitelností. Stavební stav objektů a zejména zřejmé ekologické zátěže vyžadují komplexní asanaci areálu. Město Tábor bylo postaveno před několika klíčovými požadavky:

- zajistit podmínky funkční konverze v územně plánovací dokumentaci s dostatečně flexibilními možnostmi pro budoucí územní rozhodnutí, případně regulační plány (je zřejmé, že tento hlavní požadavek se stal jedním z klíčových ukazatelů pro

hledání a hodnocení případných zájemců);

- hledat dostatečně silného investora, který bude areál revitalizovat jako celek.

Zbývá dodat, že město Tábor se nepříliš úspěšně pokoušelo najít takového partnera už před třemi lety, kdy souběžně disponovala poměrně neadresnými podmínkami zadávacího řízení. Uchazeč se našel pouze jeden a nabídka, kterou přinášel, nespĺňovala zcela adekvátně podmínky kvalitního využití. Zastupitelstvo rovněž trvalo na požadavku pronájmu areálu s následným prodejem, forma přímého prodeje byla vyhodnocena jako problematická.

NOVÉ MOŽNOSTI

Na základě těchto zkušeností byl vpsán nový tendr, pokud možno se zcela jasně vymezenými požadavky

na funkční a prostorové využití a kritéria, podle kterých se bude uchazeč posuzovat.

POSTUP OD CELKU K DETAILU

Jako klíčový dokument se ukázal územní plán, jehož textové regulativy bylo zapotřebí dekodovat do jasných propozic budoucí objemové studie (případně dokumentace na úrovni regulačního plánu či územního rozhodnutí). V tab. 1 je uveden příklad možných limitů pro jižní část areálu (areál je totiž funkčně členěn na dva celky). Tyto nuance se vyplatilo konzultovat s Jihočeským krajem, protože jakékoliv pochybení v takovéto kardinální věci by znamenalo možné zrušení celého tendru.

Nutno dodat, že právě vítězný návrh přinesl po formální stránce takové pojetí návrhu, který zapříčinil povšechnou shodu na bezproblémovém překlopení dokumentace do podoby regulačního plánu a to v navazujícím postupu. Zastupitelstvo jako budoucí schvalující orgán tak i nadále hraje v procesu důležitou roli. Jistě stojí za zmínku, že právě u vítězného návrhu byla zjevná snaha bilancovat s budoucími výměrami užitných ploch právě v mixu, který stanovuje zadávací dokumentace. V důsledku toho pak nedošlo k předimenzování ploch (zejména smíšených komerčních) a dokonce i vyřazení návrhu z tendru, což byl případ hned dvou soutěžních návrhů. Je zřejmé, že tyto limity měly zabránit problémům s možnou maximalizací zisku, které jistě znají mnohá města.



Obr. 1: Původní kasárna (dobová pohlednice)

Funkce dle stávajícího územního plánu	Návrh možných funkcí pro navazující dokumentaci – regulační plán, územní rozhodnutí (po drobné korekci dle doporučení kraje)
– převažující charakter kolektivní bydlení, podmíněné služby místního rozsahu	– bydlení v bytových domech do 5 nadzemních podlaží – zastavitelnost území 50–80 % vůči celkové ploše – občanská vybavenost nepřekročí 1/3 podlahových ploch vůči bydlení – v parteru obytných domů (a také v dalších podlažích) při dodržení podmínky 1/3 podlahových ploch vůči bydlení je možné umístit komerční i nekomerční OV
– výjimečně v samostatných monofunkčních objektech	– objekty OV nemusí být součástí obytného bloku jedině kvůli hluku, prašnosti, dopravním nárokům a jejich plošný rozsah nepřekročí 35 % z celkové plochy
– lze také nezbytná zařízení technické infrastruktury pro obsluhu daného území	– sítě a zařízení technické infrastruktury jako nezbytné funkce pro obsluhu území
	– minimální výšková hladina není stanovena – maximální výšková hladina 5 běžných nadzemních podlaží – možné bodové výškové dominanty (do 10 % celkové plochy)

Tab. 1: Příklad možných limitů (regulativů) pro jižní část areálu

HODNOTÍCÍ UKAZATELE

Jako klíčové se v tendru jevíly hodnotící ukazatele, které bylo nutné koncipovat tak, aby byly pochopitelné pro celé zastupitelstvo, jež se stalo zároveň hodnotící komisí (bylo to historicky poprvé, kdy hodnotící komisí bylo 27 osob). V hodnotících kritériích se posuzovaly „Obsahová stránka projektu“ (40 % váhového kritéria), „Forma spolupráce s městem“ (25 % váhového kritéria), „Garance, reference“ (20 % váhového kritéria), „Forma prezentace, environmentální aspekty“ (15 % váhového kritéria). Kritéria byla sestavena do hodnotící tabulky a k nim byl připraven i metodický pokyn pro zastupitele.

JAK BUDE MODERNÍ A NADČASOVÁ ČTVRŤ VYPADAT?

Tato vize se stala mottem celé soutěže. Nejvýše postavené hodnotící kritérium bylo možné ještě korelovat v závislosti na tom, jaké prostorové a funkční rozložení bude nabídnuto. Protože nikdo z nás hodnotitelů dopředu nevěděl, jaké záměry budou pro investory ještě ekonomicky výnosné, dali jsme nejvyšší procentní sazby (respektive nulové trestné body) za nejkvalitnější



Obr. 2: Letecký pohled na stávající areál kasáren

Foto © Městský úřad Tábor



Obr. 3: Širší vazby areálu

záměry. Ty jsme taxativně pojmenovali. Šanci však měly i projekty s daleko nižší přidanou hodnotou, a to pro případ, že by všichni investoři tak vysokou laťku hodnocení odmítali jako ekonomicky nereálnou. Příkladáme příklad třech dosažitelných met, které byly korelovány váhovými kritérii nahoru či dolů.

Vysoká meta hodnocení jako příklad požadavků pro jižní část pozemku

Kategorie A1 - váhové kritérium 100 %

Polyfunkční komplex s obchody a nevýrobními službami (multifunkční zařízení, které integruje také možnosti aktivit pro mládež, dále pak administrativa, kulturní zařízení, zařízení pro sociální a církevní účely, zdravotnická zařízení, sportovní a relaxační zařízení) – vše místního významu v parteru (parter může obsahovat více než jedno podlaží) s krytými, otevřenými pasážemi a uliční strukturou (náměstíčky)

s jednoznačnou preferencí pěších. Parkovací plochy součástí objektů, případně v objektu samostatně. Byty umístěny ve vyšších patrech.

Střední meta hodnocení jako příklad požadavků pro jižní část pozemku

Kategorie B1 - váhové kritérium 70 %

Polyfunkční komplex s obchody a nevýrobními službami (multifunkční zařízení, které integruje také možnosti aktivit pro mládež, dále pak administrativa, kulturní zařízení, zařízení pro sociální a církevní účely, zdravotnická zařízení, sportovní a relaxační zařízení) – vše místního významu v parteru. Parter může obsahovat více než jedno podlaží s krytými, otevřenými pasážemi a uliční strukturou s převahou preference pěších. Parkovací plochy řešeny jako samostatná volná parkovací místa, volně na terénu. Byty umístěny ve vyšších patrech.

Nízká meta hodnocení jako příklad požadavků pro jižní část pozemku

Kategorie C1 - váhové kritérium 20 %

Komplex se samostatně stojícími objekty občanské vybavenosti (obchody s nevýrobními službami, multifunkční zařízení, která integrují také možnosti aktivit pro mládež, dále pak administrativa, kulturní zařízení, zařízení pro sociální a církevní účely, zdravotnická zařízení, sportovní a relaxační zařízení), vše místního významu. Samostatně stojící objekty bydlení, které nejsou součástí žádného bloku (kvůli vzájemným nárokům na hluk, prašnost a dopravu). Komplex bez pasáží, atrií, uliční struktury a náměstíček, s převahou pozice automobilů. Parter není jednoduché definovat. Parkovací plochy řešeny jako samostatná volná parkovací místa, volně na terénu. Byty umístěny ve vyšších patrech, v samostatných objektech (zejména z důvodu neslučitelných funkcí dopravní zátěže – hluku a prašnosti).

Príslušné typy byly doplněny i instruktažními obrázky.

ZPŮSOB PŘEVODU MAJETKU, GARANCE

Druhé nejvyšší kritérium posuzovalo způsoby transakce převodu, prodeje a to opět s možnostmi jednotlivých korelací. Část zastupitelů kategoricky trvala na počátečním nájemním vztahu, většina toto ustanovení považovala za podmínku předem vylučující zajistit vhodného partnera. Kompromisem byly obě možnosti. Pro posuzování nabídek se preferoval opatrnější, byť pro investory méně výhodný, postup. Tím se stal pronájem s následným prodejem. Zde jsou ukázány dva modely hodnocení.

Forma pronájmu s následným postupným prodejem (po realizaci objektů) – váhové kritérium 60 %

Objekty a pozemky budou po dobu realizace majetkem města. Převod vlastnického práva na kupujícího se uskuteční až po realizaci příslušných stavebních kroků, tj. po vydání kolaudačního rozhodnutí, které bude v práv-

ni moci. Uchazeč uvede výši navrhovaného nájemného a smluvních pokut pro případ nesplnění závazků. Město Tábor požaduje s uzavřením nájemní smlouvy zároveň uzavření kupní smlouvy o smlouvě budoucí s tím, že při podpisu této budoucí kupní smlouvy bude složena záloha ve výši 50 % z kupní ceny navržené a schválené zastupitelstvem města. Zbývající část kupní ceny bude uhrazena nejpozději do 14 dnů po podpisu kupní smlouvy. Kupní smlouvy na převod nemovitostí lze uzavírat i postupně, a to po nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na jednotlivé stavby. Nájemce uplatní právo na koupi po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavby se specifikací pozemků, které mají být zakoupeny. Kupní cena bude vypočtena poměrně s tím, že při poslední kupní smlouvě bude uhrazena a dorovnána zbývající část do schválené celkové kupní ceny. Dílčí kupní ceny budou započítávány na složenou zálohu. Veškerý prodej bude realizován do 8 let od podpisu nájemní smlouvy.

Forma pronájmu po dobu 8 let s následným prodejem po ukončení doby nájmu - váhové kritérium 20 %

Objekty a pozemky budou po dobu realizace majetkem města. Převod vlastnického práva na kupujícího se uskuteční až po uplynutí sjednané doby nájmu v délce 8 let, za podmínky vydání kolaudačních rozhodnutí, která budou v právní moci. Uchazeč uvede výši navrhovaného nájemného a smluvních pokut pro případ nesplnění závazků. Město Tábor požaduje

s uzavřením nájemní smlouvy zároveň uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s tím, že při podpisu této budoucí kupní smlouvy bude složena záloha ve výši 40 % z kupní ceny navržené a schválené zastupitelstvem města. Zbývající část kupní ceny bude uhrazena nejpozději do 14 dnů po podpisu kupní smlouvy.

REFERENCE

Třetím, nejvýznamnějším kritériem, se staly reference uchazeče, kam se doplňovala důležitá fakta pro posuzování. Tato data však nebyla povinná.

Počet realizací obdobného rozsahu

Uchazeč doplnil výčet a charakter obdobných realizovaných akcí, které uskutečnil v České republice a zahraničí. Mohl uvést i takové, na kterých participoval, avšak nebyl primárním, globálním realizátorem.

Obrat firmy (miliony Kč/rok)

Uchazeč uvedl svůj obrat za příslušné jedno zdaňovací období (není určeno které).

FORMA PREZENTACE, ENVIRONMENTÁLNÍ ASPEKTY

Posledním kritériem, které se bodovalo, bylo hodnocení aspektů spjatých s ochranou životního prostředí a osobním kontaktem se zastupiteli při prezentaci.

Uchazeč byl hodnocen na základě prezentace před hodnotící komisí.

Forma a způsob prezentace byla omezena časovým limitem 15 minut a k dispozici byl notebook napojený na zpětný projektor a prezentační tabule.

Uchazeč uvedl, zda navržené objekty budou napojeny na centrální zdroj tepla (CZT) společnosti s majetkovou účastí města – ANO/NE.

Uchazeč uvedl minimální procentní sazbu – podíl vzrostlé zeleně v areálu (v %)

Vzrostlou zelení se rozumí stromořadí, lesoparky, parkové plochy s vysokým podílem vzrostlých stromů. Stáří sázených stromů bude minimálně 6 let.

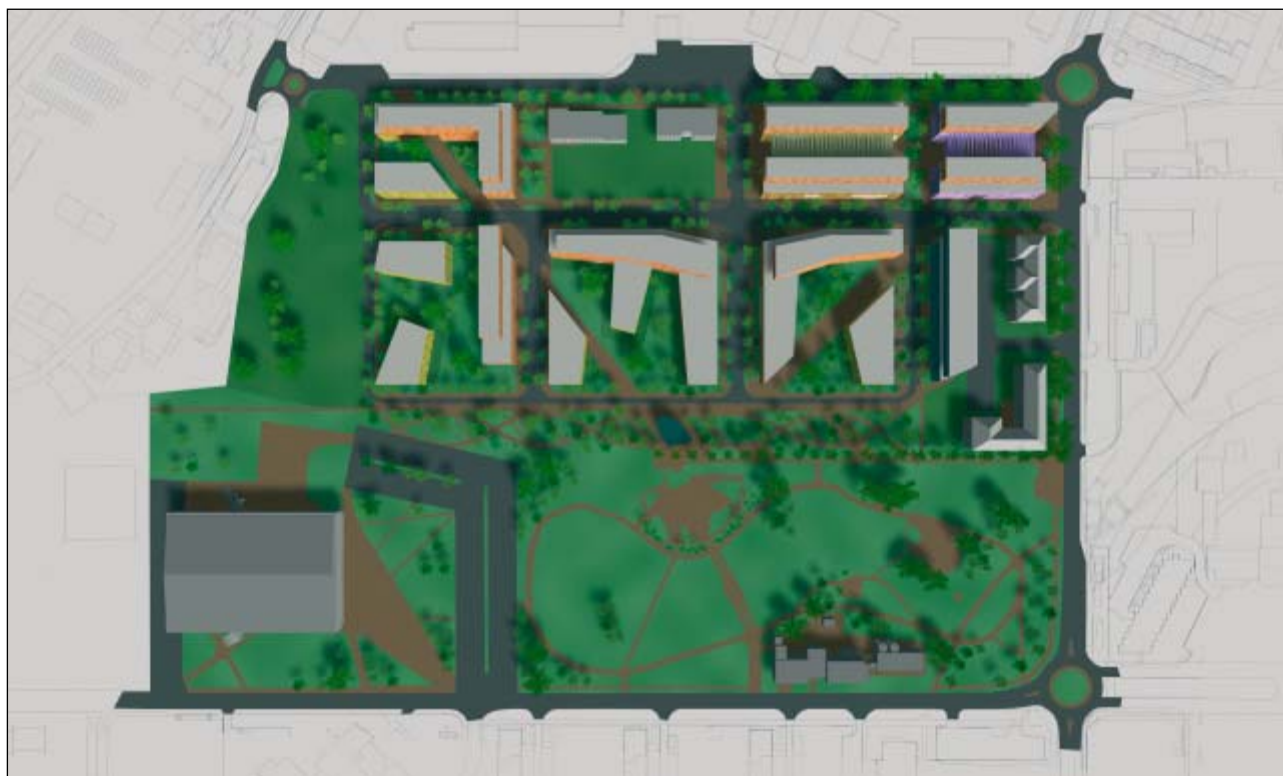
ZHODNOCENÍ TENDRU

Metodika, včetně přípravného workshopu, přinesla více než 50 požadavků a ve finále 7 soutěžních návrhů, vesměs kvalitních. Oproti předchozímu stavu lze jistě hovořit o úspěchu. Kritéria zvedla pro příslušné posuzování laťku poměrně vysoko, snížil se prostor pro možnou korupci a soutěžícím byly dány jasně stanovené podmínky.

Po výběru partnera nastala fáze příprav pro smluvní rámec. Zde trvalo více než půl roku najít společný konsensus mezi městem a vítězným uchazečem a s ohledem na nabyté zkušenosti bychom jistě dnes doporučili trochu odlišný postup. Jak tedy lze následně postupovat, je-li partner vybrán.



Obr. 4: Vítězný návrh – perspektivní pohled



Obr. 5: Vítězný návrh – situace



Obr. 6: Podklad pro výkres regulačního plánu

MOŽNOSTI SMLUVNÍHO VZTAHU

Přímý prodej pozemků soukromému investorovi

V této variantě je smluvní vztah mezi obcí a privátním investorem založen smlouvou o převodu nemovitostí – brownfieldu do vlastnictví soukromého investora. Tato klasická a rovněž nejběžnější varianta je ve srovnání s ostatními možnostmi popsány níže z pohledu administrativního jednoznačně nejjednodušší a klade také nejmenší nároky na participaci obce v rámci projektu regenerace brownfieldu.

Hlavním cílem je v tomto případě co nejrychlejší zajištění regenerace brownfieldu pomocí soukromé investice. S tím souvisí také hlavní riziko – obec nemůže efektivně a dlouhodobě ovlivnit finální funkční využití regenerovaného brownfieldu, byť lze při prodeji strategické cíle a zájmy obce do smlouvy zahrnout a v určité omezené míře lze využití brownfieldu usměrnit prostřednictvím územně plánovací dokumentace obce. Je však nutno podotknout, že praktická vynutitelnost příslušných závazků ze smlouvy o převodu nemovitostí nemusí být vysoká, neboť faktickým vlastníkem nemovitostí se stává investor. Poměrně velkým kladem této varianty je omezené ekonomické riziko obce. Obec neprovádí prakticky žádnou investici a není ani do budoucna vázána k údržbě regenerovaného brownfieldu. Výjimkou bude zpravidla podíl obce na provozních nákladech souvisejících s technickou a dopravní infrastrukturou vybudovanou ve vztahu k regenerovanému brownfieldu. Omezená je však přirozeně také možnost budoucích příjmů z aktivit na daných pozemcích. Netřeba dodávat, že tato varianta je výhodná zejména pro potenciální investory, jelikož jim poskytuje značnou volnost a právní jistotu a nepůsobí problémy ani s financováním takového projektu ze strany bank a jiných financujících institucí.

Dlouhodobý pronájem pozemků po dobu regenerace brownfieldu s následným převodem pozemků do vlastnictví soukromého investora

Tato varianta představuje po variantě předešlé v zásadě druhý nejméně komplikovaný, časově a pravděpodobně finančně nejefektivnější způsob uspořádání vztahů mezi obcí a privátním partnerem. Atraktivním pro obce je především ten fakt, že si obec ponechá vlastnictví k pozemkům po dobu realizace výstavby, která dává obci silnější kontrolní a sankční mechanismy ve vztahu k realizaci projektu regenerace brownfieldu v souladu se zájmy obce. Tím může být například požadavek na funkční využití určitých budov například jako obchodního nebo kulturního centra, které dosud v obci chybí.

Určitou nevýhodou pro investora může být fakt, že nebude moci použít nemovitosti k zajištění financování. Z tohoto důvodu lze očekávat, že do smluvního vztahu s obcí budou vstupovat také banky zajišťující financování projektu. Ty mohou požadovat určité formy zajištění svých práv. Je tedy nanejvýš vhodné, aby obec prostřednictvím těchto vztahů zavázala i tyto banky k určitým povinnostem, zejména nebude-li privátní partner schopen plnit své závazky.

Koncese podle zákona č. 139/2006 Sb.

Další, avšak specifickou variantou, je situace, kdy obec realizací projektu zamýšlí zajistit především poskytování určitých služeb pro veřejnost prostřednictvím soukromého partnera, např. výstavbu a provoz veřejného bazénu nebo kulturního centra. Investor se v tomto vztahu zaváže vybudovat infrastrukturu na pozemku obce a zajišťovat její komerční provoz po stanovenou dobu s tím, že bude mimo jiné poskytovat smlouvou vymezené služby (např. provoz bazénu pro veřejnost), a to ve stanoveném rozsahu a kvalitě. V tomto případě je nutné upravit vzájemné vztahy tzv. koncesní smlouvou podle zákona č. 139/2006 Sb., koncesní zákon.

V případě, že by projekt nebyl komerčně zcela soběstačný, zaváže se obvykle obec platit koncesionáři tzv. poplatek za dostupnost či služebné v předem stanovené výši. Pokud by ovšem příjem koncesionáře tvořily z podstatné části platby

od obce, jednalo by se pak zpravidla o veřejnou zakázku ve smyslu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

NÁVRH SMLOUVY VE VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ

Výběrová řízení na pronájem, případně prodej, nemovitostí nepodléhají obecně režimu zákona o veřejných zakázkách, a ani režimu koncesního zákona, pokud předmětem smlouvy není též poskytování či zajištění veřejných služeb vybraným uchazečem. Přesto lze obecně vždy doporučit, aby součástí zadávací dokumentace výběrového řízení byl již návrh smlouvy, stejně jako tomu standardně bývá v případě veřejných zakázek.

Přípravu návrhu smlouvy by měla mít v rukou obec. S ohledem na nutnost ponechat uchazečům dostatečnou volnost při přípravě jejich nabídky, kdy jsou to uchazeči, kteří nesou hlavní ekonomická rizika celého projektu, by měl mít uchazeč možnost návrh smlouvy obsažený v podmínkách výběrového řízení předložit v upravené podobě. Jeho upravený návrh a původní návrh smlouvy města pak slouží jako podklad pro další jednání, v němž již obě strany znají okruhy klíčových aspektů smlouvy, o nichž je nutné po výběru vítězného uchazeče dále jednat.

Tento postup umožňuje také městu stanovit na počátku při tvorbě návrhu smlouvy ideální pozici, od které je možné vždy zejména s ohledem na technickou proveditelnost projektu a jeho finanční zajištění ustupovat směrem k variantám, které jsou v konečném důsledku přijatelné pro obě strany. V případě neúspěchu jednání pak může mít v závislosti na formulaci podmínek výběrového řízení město možnost zahájit jednání o smlouvě s uchazečem, který se umístil jako druhý v pořadí.

TÁBORSKÁ ZKUŠENOST

S ohledem na povahu tábořského projektu, která připouštěla několik variant právního řešení, které byly na volbě investora, by bylo nutné v tomto pří-

padě připravit tři varianty smlouvy. Město nakonec do podmínek nezahrnulo přímo text návrhu smlouvy, respektive jejích tří variant.

V podmínkách výběrového řízení byly stanoveny základní požadavky na typ smluvního vztahu mezi uchazečem a městem (nájem s následným prodejem nemovitostí nebo prodej se zřízením předkupního práva) a základní obchodní podmínky, které musel každý uchazeč respektovat (minimální výše kauce ve výši 5 milionů Kč a minimální kupní cena ve výši 10 000 000 Kč). Návrh smlouvy měl být dohodnut až po skončení výběrového řízení na základě podmínek soutěže a slovního popisu základních podmínek smluvního vztahu mezi městem a investorem obsaženém v nabídce vítězného uchazeče. To se následně ukázalo jako problematické ve vztahu k sjednání smlouvy s vítězným uchazečem, které zabralo celkem 6 měsíců intenzivního a složitějšího vyjednávání, kdy docházelo pouze velice pomalu ke sblížení rozdílných představ a pozic města a vybraného investora.

OBSAH SMLOUVY

Po skončení výběrového řízení byl připraven v souladu s podmínkami výběrového řízení a nabídkou uchazeče návrh smlouvy, jejímž obsahem byla jednak nájemní smlouva na pozemky a budovy v areálu kasáren a zároveň smlouva o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemků pod budovami, které měl uchazeč dle své nabídky na pozemcích vystavět. Povinnostmi města jako pronajímatele je především (i) pronajmout nájemci nemovitosti za podmínek stanovených ve výběrovém řízení a ve smlouvě; (ii) poskytnout nájemci součinnost při realizaci projektu; (iii) převést na nájemce pozemky pod novými budovami a rekonstruované budovy ve vlastnictví pronajímatele nebo na jinou osobu za podmínek stanovených smlouvou. Povinnostmi uchazeče jako nájemce je především (i) provést veškerou projektční činnost potřebnou k realizaci projektu; (ii) zajistit veškerá povolení pro výstavbu a provozování areálu; (iii) zajistit si financování pro reali-

zaci projektu; (iv) odstranit, případně zrekonstruovat stavby na místě určeném pro výstavbu; (v) vystavět budovy a zpřístupnit je uživatelům; (vi) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi; (vii) platit pronajímateli nájemné po dobu nájmu.

KLÍČOVÉ ASPEKTY SMLUVNÍHO VZTAHU

Níže uvádíme nejdůležitější aspekty smluvního vztahu v případě pronájmu s následným odkupem nemovitostí, které muselo řešit rovněž město Tábor v rámci projektu revitalizace kasáren.

a) Vliv města na výslednou podobu areálu

Forma pronájmu nemovitostí s jejich následným převodem investorovi posiluje pozici obce ve vztahu k investorovi a dává jí větší možnost ovlivňovat budoucí podobu areálu. Ta musí být v souladu s architektonickým a urbanistickým řešením areálu, který předložil uchazeč ve své nabídce. Tento vliv lze zajistit především prostřednictvím povinného schvalování veškeré projektové dokumentace pro získání nezbytných povolení městem, ještě před podáním žádostí o tato povolení příslušnému úřadu. Město zde kontroluje pouze soulad s navrženým řešením, nemůže se vyslovovat například k použitým materiálům a otázkám, které v nabídce uchazeče nebyly a které mohou být upřesňovány až v závislosti na ekonomické a technické podobě projektu, jehož rizika nese nájemce. Pozice města je dále posílena, pokud se město s investorem dohodne na využití institutu regulačního plánu nahrazujícího územní rozhodnutí, neboť tento regulační plán je v konečném důsledku schvalován zastupitelstvem města. Tuto možnost zvolil uchazeč a město také v případě tábořského projektu.

b) Majetkoprávní vztahy

Po celou dobu nájmu, tj. od uzavření smlouvy po prodej posledního pozemku pod novými budovami nebo uplynutí stanoveného času (v případě města Tábor osmi let), budou pozemky v areálu v nájmu nájemce, který

na nich uskutečňuje novou výstavbu včetně demolice stávajících budov a platí dohodnuté nájemné. K převodu pozemků pod novými budovami nebo rekonstruovaných budov ve vlastnictví města dochází teprve v okamžiku, kdy je stavba vystavěna v souladu s nabídkou nájemce a po vydání kolaudačního rozhodnutí pro jednotlivé budovy. V případě města Tábora bude kupní cena placena ve dvou částech – 1. část před podpisem smlouvy, 2. část až při převodu nemovitostí.

c) Infrastruktura

V případě infrastruktury nezbytné pro realizaci projektu (např. vodovodů, kanalizací a cest v rámci areálu) musí smlouva řešit také vzájemná práva a povinnosti obou stran k této infrastruktuře. V případě města Tábora byla zvolena standardní metoda u developerských projektů, kdy infrastrukturu vybuduje na svůj náklad investor a následně ji převede za symbolickou částku městu nebo osobám, které ve městě danou infrastrukturu spravují. Město, resp. správce sítí, pak nesou náklady spojené s provozem infrastruktury. V souvislosti s budováním infrastruktury je také možné uvažovat o čerpání dotačních prostředků pro tyto účely. Obec by se však neměla zavazovat k čerpání těchto dotací a nákladů s nimi spojenými generálně, aniž by znala konkrétní podmínky čerpání dotací. Vždy totiž záleží na konkrétních podmínkách jednotlivých dotačních programů, možnostech spolufinancování, nastavení majetkoprávních vztahů a především omezené kvóty obcí na čerpání těchto dotací. Spolufinancování infrastruktury z dotací, zejména z evropských fondů, by tak mělo být pouze pro město možností, nikoliv závaznou povinností. Rizikem u takového čerpání ze strany obce závislé na realizaci projektu investorem je totiž případné nesplnění podmínek dotace a povinnost obce čerpané prostředky vracet, přestože již byly investorem spotřebovány.

d) Zastavení nemovitostí

V případě města Tábora byla jedním z diskutovaných problémů také otázka, zda poskytnout po dobu nájmu pozemky a budovy v areálu jako zá-

stavu ve prospěch banky, která financuje projekt uchazeče. Tento koncept byl městem odmítnut, a proto investor musí zajistit financování bez takového zástavního práva, což se následně ukázalo jako rovněž realizovatelné. Obecně by se dalo uvažovat o možné kompromisní variantě, která spočívá v možnosti zastavení těchto nemovitostí oproti vystavení bankovní záruky v hodnotě zastavených nemovitostí, kterou by bylo město oprávněno čerpat v případě, že by došlo ke zpeněžení zástavu. Město by tak mělo jistotu peněžní kompenzace případně vzniklé škody. Bankovní záruka na druhou stranu celý projekt pro uchazeče prodražuje.

e) Pojištění

Dalším klíčovým aspektem smlouvy je pojištění rizik vyplývajících pro město z projektu. Zejména se jedná o škody způsobené stavební činností na majetku města nebo třetích osob, které by mohly v případě nezdaru projektu přejít na město jako vlastníka pronajímaných nemovitostí. Z tohoto pohledu bylo proto nezbytné uložit uchazeči povinnost pojistit v patřičném rozsahu a v dostatečné výši tuto pojistná rizika.

f) Převod práv na třetí osobu

S ohledem na možnost poskytnutí dostatečné volnosti uchazeči při rozvoji nemovitostí by mělo město uvažovat též o možnosti dovolit uchazeči postoupit jeho práva a povinnosti ze smlouvy na nově založenou obchodní

společnost podle českého práva čistě pro účely projektu vlastněnou uchazečem (tzv. SPV). V takovém případě je však nezbytné požadovat zajištění formou ručení či bankovní záruky splnění povinností SPV původním uchazečem.

g) Harmonogram projektu

V rámci projektu může dojít k mnoha nepředvídatelným okolnostem, které mohou zkomplikovat průběh projektu, zejména prodloužit předpokládaný harmonogram. Z tohoto důvodu je nezbytné do smlouvy dát závazný harmonogram a prodloužení s jeho plněním z důvodů na straně uchazeče penalizovat dostatečnými smluvními pokutami. Nicméně je také nezbytné dohodnout širokou škálu případů, které mohou vést ke zpoždění projektu bez zavinění uchazeče a v nichž bude mít uchazeč nárok na prodloužení lhůty.

h) Způsoby ukončení smlouvy

Asi nejzásadnější částí smlouvy jsou v obdobných případech podmínky pro ukončení smlouvy v důsledku neúspěchu projektu (např. z důvodu ekonomických obtíží nájemce před dokončením výstavby). V takovém případě se obec ocitá v obtížné situaci, kdy má na svých pozemcích rozestavěné nemovitosti v cizím vlastnictví. Město by pak mělo mít možnost na náklady nájemce stavby odstranit nebo stavby od nájemce odkoupit a nalézt pro tuto stavbu nového investora. Vždy bude nezbytné postupovat v úzké sou-

činnosti s bankou financující projekt, která bude mít patrně také zajištěna svá práva vůči rozestavěným nebo dokončeným budovám v areálu. K zajištění zdrojů pro město by měla sloužit především poskytnutá jistota a pojistné plnění z pojistek uzavřených nájemcem. Naopak v případě ukončení projektu z důvodu porušení povinností na straně města, by měl mít nájemce nárok bez dalších podmínek nemovitosti od města odkoupit a pokračovat v projektu dále samostatně.

ZÁVĚR

Na závěr je nutné zdůraznit, že úvahy o zvoleném právním způsobu řešení využití brownfieldu nelze zobecnit a obce, které teprve uvažují o možném využití brownfieldu nacházejícím se na jejich území, se nemohou omezit pouze na volbu vhodné právní formy, v níž se dané využití uskuteční. Primární je důkladná předchozí ekonomická, technická, urbanistická a sociální analýza zvažovaných projektů regenerace brownfieldů a vymezení cílů projektů a zájmů obce. Teprve na základě výsledků takové analýzy by se měla zvolit ta právní forma, která bude pro ten který projekt nejvhodnější.

*Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D.
místostarosta města Tábora
Mgr. Josef Hlavička
Advokátní kancelář Havel & Holásek*

Poznámka redakce: Tento článek byl také uveřejněn v časopise *Moderní obec* č. 9/2008 (1. část článku) a č. 10/2008 (2. část článku).

ENGLISH ABSTRACT

Revitalization of the Žižka Barracks in Tábor; Functional, Spatial and Legal Aspects of a Tender, by Martin Jirovský & Josef Hlavička

This article is especially meant for administration representatives and developers who enter brownfield zones in order to revitalize them on a complex scale. Commenting on the positive and negative experience of the revitalization of Tábor's barracks, the authors hope to be inspirational for anyone prospectively involved in alike processes.