



Position paper:

OP Infrastruktura – brownfields priorities

Autor : Jiřina Bergatt Jackson

Tento dokument byl jako podnět zaslán kanceláři ministra MŽP a relevantním odborům MŽP

Proč ?

Tento dokument byl napsán za účelem tvorby a financování nástrojů orientovaných na podporu znovuvyužití brownfields, o kterých si myslíme, že patří pod gesci MŽP a měly by být reflektovány v budoucím OP životní prostředí. Předkládané nástroje se týkají hned několika působností MŽP. První je environmentální vzdělávání osvěta a TA, druhá je odstraňování starých ekologických zátěží, třetí se týká kvality urbárního prostředí a poslední podporuje územní udržitelnost tím, že napomáhá vyrovnat příležitosti rozvoje na brownfields těm na greenfields.

Nástroje, které zde předkládáme jsou buď pro služby, které ve společnosti vesměs nemají plátce (Smarte, Groundwork), nebo jsou jinak plně v dikci státu (nástroje adresující vyhledávání a odstraňování staré ekologické zátěže), které nemají jiné než grantové řešení (motivační grantová schémata) a nebo jsou obecně předjímaný jako společensky prospěšná samofinancovatelná služba (revolvingové fondy).

Podotýkáme zde na rozdíl s projekty týkajících se vody, odpadu a kanalizace, které vždy mají plátce za služby jež jsou výstupy takových projektů poskytovány a přesto na ně čerpáme vzácné EU prostředky.

Domníváme se, že nástroje předkládané tímto dokumentem si umístění do priorit OP životní prostředí zaslouží a že budou mít široký veřejně prospěšný efekt a jelikož jsou cíleny k podpoře všech aspektů udržitelnosti.

O čem?

Dokument se zabývá zejména těmito nástroji

- všeobecně oborově zadělavacími (web. zdroj, adaptace www.Smarte.org)
- instituční nástroj zabývající se nekomerčními brownfields, dodávajícím TA a expertizu jak státnímu tak regionálnímu a obecnímu sektoru (viz www.groundwork.org.uk)
- mitigačními nástroji pro nekomerčně využitelná brownfields (Grantová schémata s regionálním působením)
- finančními nástroji identifikujícími ekologické poškození (grantové schéma s národním, případně regionálním působením)
- finančními nástroji adresujícími odstranění ekologického poškození (grantové schéma s národním působením)
- revolvingovými nástroji financujícími přípravu stavenišť, tam kde se jedná o poškoditele a nebo kde jde o jinak financovaný projekt poté, co jsou rizika vázající se k znovuvyužití brownfields revolvingovou iniciativou odstraněna.

Na většinu zde předkládaných nástrojů existují zahraniční modely a zkušenosti, kterých je možné využít. V rámci přípravy těchto titulů je také možné přizvat zahraniční TA. Některé modely jako např. grantová schémata nám však fungovala dobře již v předešlém období a jejich vtípem je, že je možné vyvést ven mimo centrální instituci, což

- zvýší průhlednost
- zvýší flexibilitu a operativnost
- sníží procedurální náročnost pro žadatele (část je přenesena na poskytovatele grantů)
- dostane se blíže k žadateli

Aby byla absorpce předkládaných nástrojů podpořena je nutné co nejdříve zajistit osvětovou a vzdělávací

kampaň, která by směřovala zejména k identifikaci vhodných projektů na jedné straně a také k identifikaci možných operátorů grantů a revolvingových fondů na straně druhé. Vzdělávání veřejnosti je věc dostatečně přímočará i když se zatím v tomto směru nic cíleného ze strany MŽP neděje. Co nejvčasnější přizvání možných operátorů grantů a revolvingových fondů do diskuse o možné úpravě těchto titulů v OP programu se nám jeví absolutně nezbytná.

Jinak se může stát, že budou existovat vhodné tituly, ale nebude pro ně absorpce. Toto je příklad JPD2 priority 1.2, kde velmi dobře postavený brownfieldový titul zůstává podstatně nevyužitý, jelikož nikdo proaktivně nepřipravil s relevantními městskými částmi a jejich stakeholdry projekty a jelikož příprava brownfieldových projektů trvá podstatně déle než obdobná příprava projektů jiných, jeví se nepravděpodobné, že je ji ještě možné stihnout.

A Všeobecně vzdělávací a informační zdroj (VVIZ)

Příkladem takového zdroje je již vyvinutý a stále se rozvíjející oborově vzdělávací zdroj poskytovaný US EPA www.smart.org. nebo evropské zdroje typu www.cabernet.org.uk, nebo www.rescue-europe.com.

Jednání s EPA příslušnými evropskými projekty ze strany IURS již započala tak aby tyto zdroje mohly být adaptovány upraveny na české podmínky a v českém jazyce. Projekt je možné bud financovat z rozpočtu ministerstva/ministerstev a nebo jej podat pod vhodným titulem strukturálních fondů a po dobu pokud je to možné jej financovat zejména tímto způsobem. Přiložená finanční úvaha se týká adaptace zdroje velikosti www.smart.org pouze.

Doba trvání projektu :

- úvodní projekt jeden rok
- pak následné udržovací projekty

Výstupy:

- Operující a místně upravená česká webová verze Smarte do 9 měsíců od začátku projektu.
- Projekt udržující, rozšiřující a obnovující tuto expertizu.

Dopady:

- nárůst povědomí státní, regionální a místní správy a všech stakeholdů o podstatě problematiky
- zvýšená absorpce a příprava brownfields projektů
- snížená rizikovitost brownfields projektů
- zvýšená národní konkurenceschopnost v tom, že se sníží cena externalit vztahujících se k podvyužitému území

- zvýšená územní a krajinná udržitelnost

Rizika

- zdroj nebude vyvinut včas (zdroj již existuje je nutná pouze úprava a překlad, tento způsob řešení maximálně akceleruje pořízení takového zdroje)
- zdroj nebude dostatečně využíván (zatím neexistuje žádný jiný zdroj pojímající problematiku v této komplexnosti a vzhledem k úrovni pochopení této problematiky na našem trhu a dlouho existovat nebude- dá se řešit dostatečnou mediální propagací)
- neexistuje dostatečná expertiza na adaptaci zdroje (IURS jako má v současné době expertizu tento zdroj adaptovat a na ty části, kde jeho expertiza případně nestačí si zajistit vhodné spolupracovníky)

Finanční předpoklad projektu (1 rok, odhad)

• Úprava stránek textu	300 000
• Překlad odborného textu	150 000
• Místně specifický nový ext Místní	150 000
• Webová architektura a údržba Design	450 000
Propagace	350 000
• Právní služby	100 000
• Contingencies	100 000
• Režie	30%
	550 000

2 200 000 Kč

- Obsahově udržovací servis každý další rok 600 000 Kč (odhad za předpokladu, že je tento projekt usazen v prostředí, které neustále vyvíjí další brownfields expertizu, jinak se bude muset tato expertiza kupovat na trhu a kvalitní udržování zdroje bude podstatně dražší) jednou za 4 roky je nutná také podstatnější údržby zdroje odhad 1200 000 Kč

B Instituční nástroj zabývajícím se nekomerčními brownfields, dodávajícím TA a expertizu jak státnímu tak regionálnímu a obecnímu sektoru

Příkladem takového nástroje je Groundwork (viz www.groundwork.org.uk). Je to partnerství mezi

Veřejným, soukromým a neziskovým sektorem. Groundwork dostává operační grant z rozpočtu Ministerstva (OPDM) a zbytek financování získává od soukromého sektoru, ostatních veřejných složek, veřejné loterie, grantů a z prostředků EU. Groundwork model je přijat také v Japonsku a USA, kde poskytuje základní operační grant US EPA.

Doba trvání projektu:

- úvodní projekt 18 měsíců
- pak pokračující mise a pravidelný operační příspěvek

Výstupy prvního projektu:

- mise a business plán rozvoje organizace
- jedna národní centrála a první regionální organizace v nejvíce postiženém regionu
- navázání spolupráce s ostatním veřejným a soukromým sektorem
- mediální osvěta a propagace
- zajištěné projektové, sponzorské a grantové financování na další 1- 2 roky činnosti

Výstupy následujících let:

- plnění činností v rozsahu business plánu
- 2 regionální nové organizace ročně
- komunitní vzdělávací činnost
- podpora 5 obecních projektů

Dopady

- rozvoj odborné technická asistence pro nekomerční brownfields řešení pro státní a veřejnou správu a NNOs
- motivace a vzdělávání místních komunit
- zvýšená absorpce obcí, NGO a veřejnosti pro identifikaci projektů vhodných pro brownfields mitigační programy
- zainteresování veřejnosti a sociální smír
- zlepšení životního a sociálního prostředí v obcích dotčených projekty
- vehikle pro management rekultivovaných nekomerčních brownfields, zejména těžební, skládkové či armádní rekultivace sahajících přes několik katastrálních území.

Rizika

- nemáme dostatečně silný a erudovaný NGO sektor
- veřejný a soukromý sektor neporozumí výhodnosti tohoto řešení
- veřejnost/obce nebudou mít zájem o nabízenou spolupráci

Finanční předpoklady úvodního projektu (financováno strukturálními fondy)

- TA od Groundwork UK 1 000 000 Kč

- Centrála + první dcera + propagace + 5 prvních projektů s obcemi ,+ 5 vzdělávacích akcí + 3 odborné semináře, + 3 diskusní výbory + výstava 10 000 000 Kč

11 000 000kč

Finanční předpoklady pro následnou činnost/rok

- Grant na rozvoj 2 nových regionálních poboček 2 000 000Kč
- Grant činnost centrály (25% z předpokládaného rozpočtu) 2 500 000Kč (grant se bude pravděpodobně zvyšovat v případě že organizace na sebe bude schopna nabalovat podstatnou činnost, dále po určitém čase až se u nás vytvoří dostatečná privátní dárcovská struktura bude možné operační grant snížit na cc 20%)
- financování zejména ze strukturálních fondů 12 000 000Kč
- ostatní financování 1 500 000kč

C Mitigační nástroj pro nekomerčně využitelná brownfields (program s regionálním působením)

Velká část brownfields v nekomerčních lokacích bude naprosto nadbytečná trhu a nebude pro ně pravděpodobně v horizontu několika desítek let existovat komerčně či společensky využitelné řešení. Příkladem nástroje řešícího tuto problematiku je region North de France program jež probíhal za 50% podpory ze strukturálních fondů a byl určen na odstranění nevyužívaných objektů a zatrávnění případně zalesnění po nich vzniklých prostranství. Obdobný program existoval i v Německu. Veřejné vlastnictví zde není podmínkou ale podmínkou je nejméně 10 letý souhlas majitele k tomu aby byl pozemek přijat do režimu „ozeleněného“ dočasného využití. Program neřešil celou problematiku případného ekologického poškození nemovitostí, ale řešil pouze demolici objektu do úrovně pozemku a zemní práce vedoucí k zatrávnění nízko údržbovými travinami, případně zalesnění nízko údržbovými dřevinami. Zkušenosti také ukázali, že agenturní přístup je jednak schopen snížit ceny prací a také umožní vstoupit s majiteli do smluv dočasného využití, které dají majitelům jistotu, že jejich pozemky nebudou konvertovány do zelených ploch, ale mohou se po uplynulé době vrátit zpět do

režimu stavebních pozemků. Podmínka pro program na regionální bázi je alespoň kvalitní vzorková či úplná inventarizace problematiky a vyhodnocení o jaké množství lokalit se b regionu potencionálně jedná a jak jsou stanoveny objektivní parametry pro výběr lokalit do programu. Další podmínkou je dostatečná informační akce na bázi regionu, která by majitele o možnosti programu informovala.

Je si nutné ale uvědomit, že program nemusí obci/regionu přinést okamžitý finanční efekt a že dopad programu spočívá hlavně v odstranění rozpadlých nemovitostí, které jednak deprimují své okolí a odrazují investory a na jejichž odstranění ani majitelé ani obce nemají hlavně z důvodu neexistující místní tržní poptávky nemají prostředky. Jedná se o nemovitosti zejména na vstupech do obcí, v jejich středech či v urbanisticky či krajinně hodnotných lokacích.

Doba trvání projektu

- První rok TA na nastavení programu, získání regionálních analýz a výběr operátorů programu.
- Dalších 5 let na samotný program

Typické výstupy projektu

- 5 regionálních programů
- 10 lokalit/rok/v jednom reg programu
- Targitní cena mitigačních prací xy/kč/m2
- Vytvoření XY ha zelených ploch

Dopady projektu

- Zlepšení životního prostředí
- Lepší příležitost pro případný rozvoj obce
- Zainteresovanost stakeholdů a veřejnosti na řešení
- Pracovní místa vniklá motivačními pracemi pozdějším managementem těchto území

Rizika

- Nebudou v regionech a obcích dostatečné prostředky na spolufinancování
- Majitelé pozemků je nebudou ochotni dát k dispozici
- Obce/regiony nebudou mít zájem se programu zúčastnit

Finanční předpoklady projektu

- Zvážíme li limit programu jednoho regionu na 300 000 000, znamená to, že se jedná v průměru o 6 000 000 Kč na jeden projekt včetně přípravné projektové dokumentace. I když se to nejeví mnoho, nesmíme zapomínat, že se bude jednat zejména o projekty menší a v menších obcích. Podstatný je realistický odhad pravděpodobné ceny prací za m2. Francouzské zkušenosti ukázaly, že se ceny stejných prací snižovaly ročně o 30% jednak tím, že byly

k dispozici standardní kontraktační dokumenty, dodavatelé získali s projekty zkušenost a také že projektanti přestali navrhovat okrasné parky a podřídili se pragmatismu programu. Při ceně 100kč/m2 se jedná až o 6ha pozemek, kdežto při ceně 1000kč/m2 se jedná pouze o 2/3 ha.

D Finanční nástroj identifikujícími ekologické poškození (grantové schéma regionálním případně s národním, působením)

Tento nástroj by měl sloužit na identifikační práce týkající se hlavně možných ekologických poškození vstávajících z drobnějších provozů a dále tam, kde například restituenti nejsou schopni financovat rizikovou analýzu, která by jim umožnila použít opatření vlády 51/2001. Dostatečná expertiza nutná pro provozování takového grantového schématu existuje dnes jak ve veřejném, tak také v soukromém sektoru. Je ale pravděpodobně vhodné vyhledat rychlou TA pro stanovení základních parametrů programu a ustanovení jeho hodnotících a kontrolních systémů. Přístup k tomuto grantu by neměl být nikomu omezený, jelikož je to k veřejnému prospěchu budou li tyto zátěže identifikované a řešené bud na čistě komerční a nebo dotační bázi, viz nástroj E.

Doba trvání projektu :

- ½ roku technické asistence, přípravy projektu a výběru operátora schématu.
- Samotný projekt 3 roky

Výstupy projektu

- 5 regionálních grantových schémat
- 20 analýz/rok/ na jeden regionální program
- 15 projektů odstranění zátěže/rok/na jeden regionální program

Dopady projektu

- Identifikace zátěží a rizik
- Budování absorpce pro program E
- Zvyšování místního povědomí a porozumění problematiky
- Tvorba odborných pracovních příležitostí

Rizika

- Nezájem majitelů pozemků o identifikaci
- Příliš velký zájem, který program nebude umět uspokojit
- Nedostatečná kontrola odbornosti a regionální rozdíly v pojetí programu

Finanční předpoklady projektu

- Max 300 000 Kč na jednu RA
- Max 200 000 na projekt
- Předpokládaná velikost programu 50 000 000 na jeden region

E Finanční nástroj adresujícími odstranění ekologického poškození (grantové schéma s národním působením)

Jelikož stát garantuje odstraňování velké části starých ekologických zátěží, je to k prospěchu státu využít co nejvíce prostředků strukturálních fondů pro tento účel. Znova zde podotýkáme, že zde neexistují (s výjimkou všech daňových poplatníků) jednotliví plátcí přispívající na služby odstranění ekologických zátěží. Proto by měli být možnosti strukturálního financování v této problematice imperativní.

- Grantové schéma by bylo určeno pro projekty menší a středně velikosti (řekněme do 25 000 000 Kč), průměrný projekt by však dosahoval velikosti menší.
- Aby nad těmito projekty byl co nejsnazší dohled a aby se čerpání bylo co nejsnazší a nejrychlejší pro žadatele, je vhodné grantové schéma provozované buď veřejným orgánem a nebo vybraným soukromým subjektem, který jedná dle zodpovědností vymezených grantovým schématem.
- Výběr projektů podmíněn
 - buď vysokou rizikovostí ekologického poškození
 - projektovou připraveností pro budoucí využití
 - nedostatečnou komerčností obce a lokace

Doba trvání projektu

- ½ roku TA zaměřená na kontrolu programu, ustanovení parametrů hodnocení a výběr operátora programu.
- Samotný projekt 5 let

Výsledky projektu

- Jedno grantové schéma
- 50 projektů za rok, 250 během programu

Dopady

- Zvýšení možnosti znovuvyužití brownfields
- Zlepšení životního a sociálního prostředí v obcích dotčených projekty
- Zvýšená národní konkurenceschopnost v tom, že se sníží cena externalit vztahujících se k podvyužitému území

- zvýšená územní a krajinná udržitelnost a snížení tlaku na rozvoj na zelených loukách

Rizika

- nebude existovat dostatečné množství odpovídajících projektů
- bude velký převis projektů a bude existovat nespokojenost.
- Neexistuje dostatečné množství odborných konzultantů a dodavatelů aby se takové množství projektů zvládlo
- Technická komplexita samotného řešení může způsobit potíže v kontrolních systémech jež jsou laikům těžko srozumitelné a to může vyvolat neregulerní praktiky.

Finanční předpoklady projektu

- 2 500 000 000 na 5 let

F Revolvingové nástroje financujícími přípravu brownfields staveníště, tam kde se jedná o poškozitele a nebo kde jde o jinak komerčně financovatelný projekt poté, co jsou rizika ekologická či konstrukční revolvingovou iniciativou odstraněna.

Metodické příklady pro tento nástroj pocházejí zejména z USA, kde jsou běžně provozovány středně velkými městy, NNO či různými agenturami. Ze zkušeností uživatelů těchto fondů vyplývá, že je důležité aby se mohly

- doplňovat
- Obnovovat
- Případně slučovat

Je také důležité mít pro ně jasnou exitovou strategii. Fondy existují na buď na čistě komerční bázi, nebo na různých kombinacích grantů a soukromých prostředků, kde grantové prostředky změkčují zejména úroky. Revolving je zásadně krátkodobý nástroj sloužící k poskytnutí financování zejména tam, kde by komerční finanční instituce nejednala anebo jednala za daleko vyšší cenu. Používá se tudíž jako první financování projektu a je splaceno během 2-3 let tím, že se projekt stal financovatelný a je přefinancován dlouhodobějším úvěrem.

Revolving je však použitelný pouze tam, kde je možné na takovou půjčku poskytnout vhodné ručení (v určitých případech vlastní nemovitostí v jiných nemovitostech další či ručitelem). Navíc projekt musí

prokázat že je schopen úvěr dohodnutým způsobem splácet (kapitálové splátky mohou být úplně odloženy).

Doba trvání projektu

- 1 rok TA zaměřená na kontrolu programu, ustanovení parametrů hodnocení a výběr operátora programu.
- Samotný projekt 5 + 2 roky

Výsledky projektu

- Jeden revolvingový fond
- 20 projektů za rok, 100 během programu

Rizika

- Nástroj nebude pochopen
- Klienti nebudou splácet
- Expertiza spojená s vyhodnocováním projektů nebude dostatečná

Dopady

- Větší využívání soukromých prostředků
- Zvýšení možnosti znovuvyužití brownfields
- Zvyšování povědomí o nových finančních produktech
- Přímá participace finančního sektoru na řešení problematiky

Finanční předpoklady projektu

- 1 500 000 (poměr strukturálních fondů a komerčního financování 40: 60)
- Průměrná půjčka 25 000 000
- Průměrný revolving 2 ½ roku
- Max. celková podpora jednoho úvěru 3 000 000

IURS

Občanské sdružení IURS bylo založeno za účelem poukázat na problematiku již urbanizovaného a zejména podvyužitého území. Udržitelný urbánní a územní rozvoj není prozatím dostatečně koncepčně řešen a proto institucím, vlastníkům, konzultantům, obcím a všem ostatním dotčeným osobám, které se o jeho řešení pokouší se staví do cesty podstatné bariery a schází jim účinné nástroje a dovednosti. Naším cílem je:

- poukázat na tyto bariery
- identifikovat a podporovat cesty vedoucí k udržitelnému urbánnímu a územnímu rozvoji
- iniciovat procesy jež by vedly k vytvoření vhodných nástrojů
- podporovat activity vedoucí k posílení chybějících dovedností
- podporovat vytváření hlubšího oborového porozumění a expertízy
- poskytnout naše know-how těm, kdo je potřebují tím i zvýšit znovuvyužití brownfields
- snížit tak tlak na výstavbu na greenfields

www.brownfields.cz
[kontakt: info@iurs.cz](mailto:info@iurs.cz)