

Gleiss Lutz

# Kam kráča PPP v Českej republike?

Jaroslava Malcová, Bystrík Bugan, Gleiss Lutz v.o.s.

**„Public-private Partnership – výzvy a odporúčania“**

20. november 2008

Diskusné stretnutie časopisu Stavebné fórum.sk,

Golden Royal, Košice

# Stav PPP projektov v ČR - I.

Na centrálnej úrovni:

- v roku 2006 bolo 9 projektov
- v súčasnej dobe stále v realizácii 3 projekty (všetko tzv.kvázikoncesie):
  - Justičný areál v Ústí nad Labem
  - väznica Rapotice
  - diaľnica D3 – južné Čechy

# Stav PPP projektov v ČR - II.

Na regionálnej úrovni:

- nie sú príliš medializované
- nemusí ísť o čistý PPP (koncesný) projekt
- príklady:
  - verejné osvetlenie
  - odpadové hospodárstvo
  - údržba komunikácií
  - údržba zelene
  - vodné hospodárstvo
  - regenerácia brownfieldov a ďalšie

# Zhodnotenie právneho prostredia pre PPP projekty



# Realizovaný prípad výstavby radnice

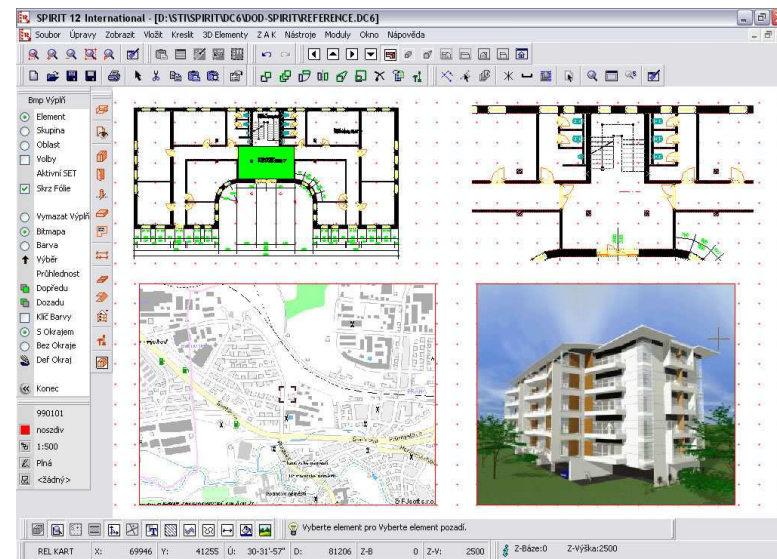
## Identifikácia potreby verejného sektoru

### Východzí stav:

- rozmiestnenie pracovísk radnice vo viacerých objektoch
- časť pracovísk v prenajatých priestoroch od komerčných subjektov = vysoké nájomné
- zlá dopravná dostupnosť
- potreba jednej budovy v centrálnej časti mestskej časti
- integrácia všetkých odborov pod jednou strechou k dosiahnutiu vyššej efektivity práce

# Možné spôsoby realizácie

1. Metóda PPP
2. Štandardný spôsob (nákup pozemku a výstavba vo vlastnej réžii)
3. Nákup hotovej nehnuteľnosti
4. Dlhodobý prenájom



# ad 1) Metóda PPP

- optimálny presun rizík (kvalita, kvantita a stavebné riziko – nech každá zo strán nesie to riziko, ktoré dokáže lepšie riadiť)
- priestor pre inovácie (kvalitnejšie spracovanie a materiály)
- minimalizácia rizika viacnákladov a oneskorenia realizácie
- lacnejšia prevádzka a údržba budovy
- komerčné možnosti využitia budovy
- riešenie šité na mieru zadávateľa

## ad 2) Štandardný spôsob

- nadobudnutie pozemku a výstavba budovy na náklady zadávateľa
- mestská časť nesie všetky riziká spojené s realizáciou projektu
- použitie verejného obstarávania na výber zhotoviteľa
- náklady na prevádzku budovy
- verejné obstarávanie na rekonštrukciu budovy v priebehu doby životnosti stavby



## ad 3) Nákup hotovej nehnuteľnosti

- projektové a stavebné riziko prenesené na developera
- vysoké jednorazové náklady, ale záruka kvalitnej stavby
- veľká časová úspora
- prísne dodržiavanie zásady transparentnosti a nediskriminácie
- nákup nehnuteľností nespadá pod režim českého zákona o verejných zákazkách
- nutnosť dbať na pravidlá poskytovania verejnej podpory

## ad 4) Dlhodobý prenájom

- odpadnú vysoké prevádzkové náklady
- prenájom nehnuteľností nespadá pod režim českého zákona o verejných zákazkách
- málo vhodných priestorov voľných k prenájomu
- riziko konkurzu vyhláseného na majetok prenajímateľa



# Výber najvhodnejšieho variantu

Kritéria – hodnota za peniaze, čas, vlastníctvo

- najvhodnejší variant je nákup hotovej nehnuteľnosti
- tesne za ním PPP
- na treťom mieste sa umiestnil variant štandardného spôsobu



**Gleiss Lutz Berlin**

Friedrichstraße 71  
10117 Berlin  
Germany  
T +49 30 800979-0  
F +49 30 800979-979

**Gleiss Lutz Frankfurt**

Mendelssohnstraße 87  
60325 Frankfurt  
Germany  
T +49 69 95514-0  
F +49 69 95514-198

**Gleiss Lutz München**

Karl-Scharnagl-Ring 6  
80539 München  
Germany  
T +49 89 21667-0  
F +49 89 21667-111

**Gleiss Lutz Stuttgart**

Maybachstraße 6  
70469 Stuttgart  
Germany  
T +49 711 8997-0  
F +49 711 855096

**Gleiss Lutz Brussel**

Rue de Loos 25  
1000 Brussel  
Belgium  
T +32 2 551-1020  
F +32 2 551-1039

**Gleiss Lutz Prague**

nám. Republiky 1a  
110 00 Prague 1  
Czech Republic  
T +420 225 996-500  
F +420 225 996-555

**Gleiss Lutz Warsaw**

ul. Złota 59  
00-120 Warsaw  
Poland  
T +48 22 22242-00  
F +48 22 22242-99

**Budapest**

Kooperationspartner:  
Bán, S. Szabó & Partners  
József nádor tér 5-6  
1051 Budapest  
Hungary  
T +36 1 266-3522  
F +36 1 266-3523

[www.gleisslutz.com](http://www.gleisslutz.com)