

# Téma HIAH č. 3 Důvěra mezi veřejným a soukromým sektorem

Poslední aktualizace: Barbora Raková, 02122024

---

Teze: Budování důvěry mezi veřejným a soukromým sektorem jako jediná možnost kontinuální spolupráce na rozvoji bydlení v České republice.

Garant: Ondřej Vysloužil

Pracovní skupina: tvoří garant dle návrhů členů HIAH do 31. 1. 2025

Zahraniční konzultant: vybírá garant, můžeme dodat z Housing Finance Working Group

## Obsah

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Cíl.....                             | 1 |
| Podkladové informace.....            | 2 |
| Zajímavá inspirace ze zahraničí..... | 4 |

---

## Cíl

Vyjasnit, kde přesně jsou klíčové problémy způsobující propast mezi veřejným a soukromým sektorem při spolupráci na investicích do rozvoje území a kde přesně je potenciál pro SFPI pro vstup do této problematiky a zahájení praktických kroků k nápravě.

## Podkladové informace

**V České republice není vysoká důvěra mezi veřejným a soukromým sektorem. Daty tento výrok nelze podložit.**

Při jakých momentech se setkávají veřejný a soukromý sektor?

1. Legislativní rámec a transparentnost
2. PPP
3. Územní plánování a rozvoj území (development)
4. Dynamika nemovitostního trhu

Ve kterých částech realizace jsou největší problémy a jaké jsou příklady řešení?

1. Územní plán nevyhovuje projektům s maximalizujícím investičním potenciálem
  - Spolupracovat s odborníky, kteří rozumí uvažování investorů a současně s těmi, kteří rozumí kvalitě života obyvatel, pracujících a dalších žijících v oblasti.
2. Změna územního plánu je velmi zdlouhavá
  - Vtažení těch, kteří mohou stát za rozvojem území, do přípravy zákona o územním plánování tak, aby se změny usnadnily.
3. Příprava území na projekt se všemi dotčenými orgány je komplikace a investor do fáze vstupuje bez jakékoli opory
  - Koordinace dotčených orgánů zachycena v zákoně jako úkol SÚ, potřeba metodicky podchytit a edukovat
  - Spolupráce se zástupci dotčených orgánů na státní úrovni k vydání stanovisek a metodické podpory k lokálním
4. Povolení výstavby je komplikované z důvodu právních nároků sousedů, které nenutí účastníky k nalezení řešení
  - Legislativní změna omezující nekonečnost námitek
  - Mediační podpora například ze strany RC SFPI
5. Obec nezná svou oficiální roli v povolovacím procesu a neprovazuje povolení stavby s prvky, které stavba ovlivní (školství, pohyb obyvatel, apod).

- Metodická podpora ze strany relevantních organizací, které umí datově propočítat efekt změny na infrastrukturu
6. Po povolení stavby již problémy nejsou ale přichází v momentě zahájení realizace projektu - městu dochází, že musí zajistit infrastrukturu, která schází a negativně vystoupí proti investorovi.
- Souvisí s předchozím bodem

Komplikace mezi P&P se ukazují v momentech, kdy má každá ze zapojených stran odlišné pohledy na určité prvky systému a vzájemně si nejsou schopni porozumět

1. Odlišné cíle a rizika
  - nevhodné pochopení zájmů a rizik, nevhodná příprava každé ze stran vedoucí k prodlužování
2. Transparentnost a vzájemná odpovědnost
  - Vysoká nedůvěra vzhledem k politickým zájmům na straně veřejného sektoru
3. Byrokracie
  - Obě strany si myslí, že systém zvyhodňuje druhou stranu - úředníci mají svázané ruce legislativou, investoři mají silné právníky
4. Obava z rizika a inovace
  - Vynucovaná inovace veřejným sektorem nebo inovativní řešení nepřijatelné pro veřejný sektor kvůli její neznalosti, obojí blokuje kvalitní rozvoj výstavby
5. Kulturní odlišnosti a komunikace
  - Absence schopnosti porozumět si navzájem a vést konstruktivní komunikaci
6. Konflikty v PPP
  - Náročnost nastavení PPP projektů vyšší než při public OR private, kde jsou ale zákonitě jiné zájmy
7. Etika a společenská odpovědnost
  - Očekávání obou stran a následná realita v těchto oblastech

## Zajímavá inspirace ze zahraničí

Irsko má řešení v přípravě developerských projektů na pozemcích státu / města:

- Jasný postup o diskuzi nad plánovaným využitím plochy s investory tak, aby se našla nejuvhodnější varianta spolupráce, rozdělení bytů dle cílových skupin a ko-financování
- Tento postup vpouští developery, kteří mají zájem o diskuzi nad těmito typy projektů, do postupu již v základu a jakmile je vyhlášena veřejná zakázka, mají všichni mnohem lepší představu o tom, co jsou očekávání dílčích stran
- Do postupu jsou od začátku vpouštěni i další - sousedé, školy, apod., aby se mohli vyjádřit a být součástí tvorby nové části města
- Celý proces vyžaduje velmi kvalitní komunikaci a konstruktivní moderaci
- Předchází se nevhodně zadaným zakázkám, námitkám ze stran obyvatel, odvoláním na vítěze zakázky, apod.
- Tento model je organizačně náročný ale dle slov místních vede k lepším závěrům

V Irsku probíhají konference o bydlení, kulaté stoly a další procesy, v nichž jsou stakeholderi ze soukromého sektoru fixní součástí.

Existují postupy u výstavby dostupného bydlení v určité velikosti, které mají maximálně zrychlené povolenací řízení, aby tím stát motivoval investory k jejich realizaci.

Realizace na půdě vlastněné státem nebo městem má jasné, předvídatelné postupy s prvky participace ze strany všech zapojených a také investorů.

Investoři dostávají informační a metodické materiály o výstavbě, jakou si stát představuje a tyto jsou se zástupci investorů předem komentovány tak, aby byly opravdu vhodné pro danou cílovou skupinu.

Land Development Agency Irska developuje výstavbu dostupného bydlení na pozemcích vlastněných státem / městy a vedle toho spolupracuje se soukromými vlastníky půdy na rozvoji jejich pozemků formou podpory, kterou je mají motivovat k realizaci projektů dostupného bydlení. Více zde: <https://housingireland.ie/a-partnership-approach/>