

PPP v oblasti sociálního bydlení

Zelená města
Panelová diskuze - online
Marc Derycke
15. června 2021

O EPEC

- Součást poradenských služeb EIB
- Jedinečná iniciativa spolupráce EIB, Evropské komise a členských a kandidátských států EU
- Tým 15 odborníků na PPP
- Členství: nyní více než 40 členů (např. PPP jednotky, ministerstva financí)
- **Mise:** Pomáhat veřejnému sektoru realizovat lepší partnerství veřejného a soukromého sektoru v Evropě.

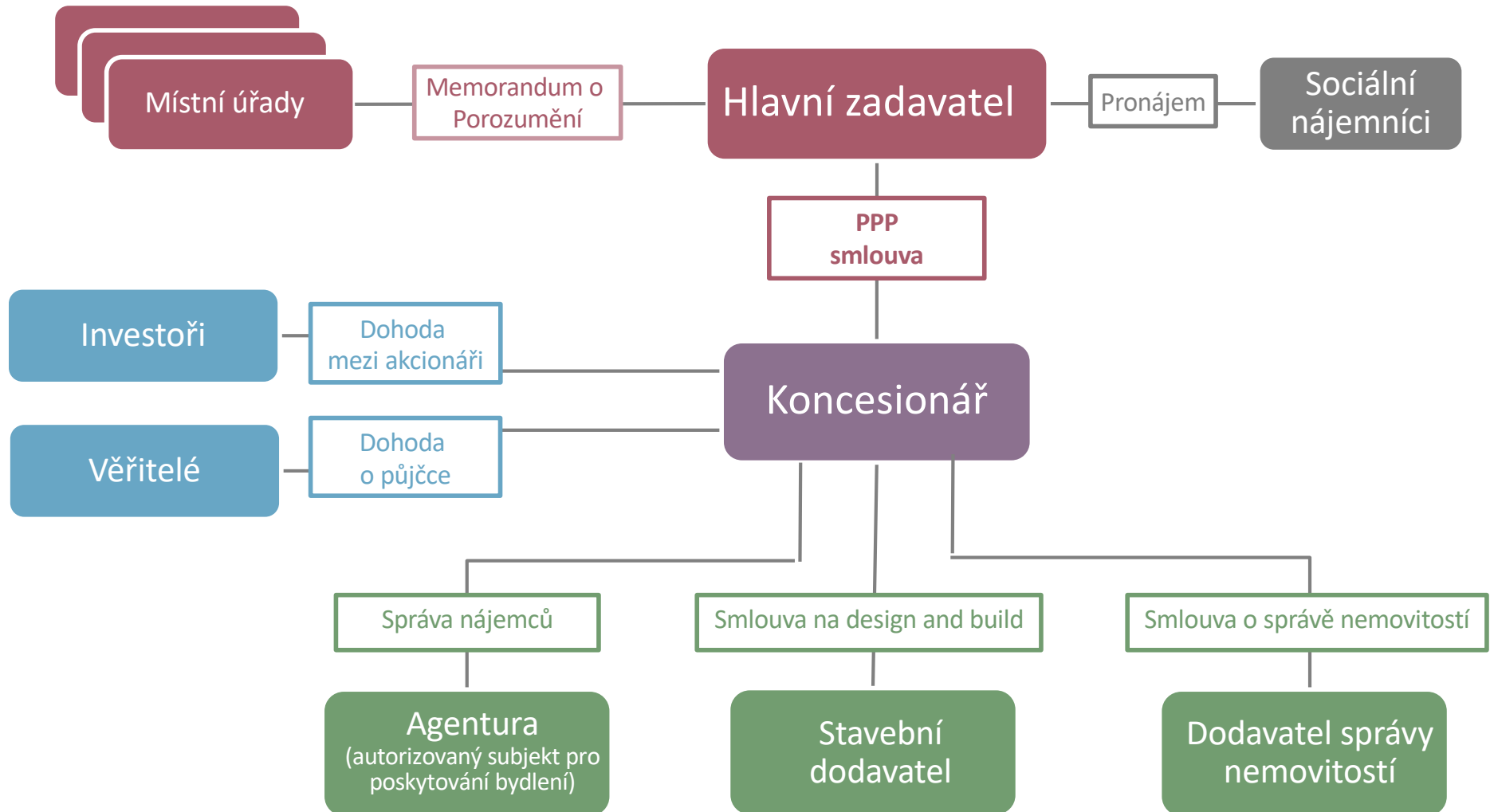
Irský program PPP pro sociální bydlení

Zelená města
Panelová diskuze - online
Marc Derycke
15. června 2021

Přehled programu

- Řízené a financované Ministerstvem pro bydlení, plánování a místní samosprávy a prováděné místními orgány.
- 300 milionů eur na investice do až 1 500 nových domů a bytů.
- Alternativa k tradičnímu modelu, který se spoléhá na soukromé poskytovatele bydlení a mechanismus dotací na nájemné nebo veřejné financování.
- Pořízeno ve 3 etapách v hodnotě každé přibližně 100 milionů eur (všechno novostavby):
 - Etapa 1 – ve fázi výstavby
 - Etapa 2 – ve fázi výstavby
 - Etapa 3 – ve fázi zadávání veřejné zakázky
- Zadávání veřejných zakázek a výstavba **centrálně řízená ze strany NDFA** (National Development Finance Agency, odborné PPP centrum).
- Na základě **britského** modelu **HRA PFI** (Housing Private Finance Initiative).

Struktura projektu



Rozdělení odpovědností

SLUŽBY		Veřejný	Soukromý
Pozemek	Získávání pozemků, prověřování vlastnických práv	✓	
Projekt	Získání povolení, energetická účinnost	✓	
Výstavba	Novostavba nebo rekonstrukce/modernizace stávajících zařízení		✓
Údržba	Služby v rámci životního cyklu, správa nemovitostí		✓
Financování	Zajištění externího financování výstavby		✓
Správa nájemců	Helpdesk, monitorování, správa prázdných bytů, poradenství pro nájemníky		✓
Výběr nájemce	Výběrový proces, prověřování, soukromý nájemní trh	✓	
Komunální služby	Centrální správa, hromadný nákup		✓

Smlouva o PPP

- Všechny nově postavené domy a včetně přílehlých místních zařízení.
- Výběr nájemníka je rozhodnutím místního úřadu.
- Místní úřad si ponechává **vlastnictví pozemku** a nakonec i **budovy**.
- Místní úřad si zachovává **vztah pronajímatele s nájemníky sociálního bydlení**.
- Místní úřad obdrží **platby nájemného** od nájemníků.
- Místní úřad provádí **platby na základě dostupnosti** bez ohledu na míru obsazenosti.

Smlouva o PPP

- Koncesionář poskytuje **komplexní služby údržby, životního cyklu a správy nemovitostí** (včetně oprav škod způsobených nájemníky a „měkkých služeb“, jako je ochrana proti škůdcům).
- Koncesionář poskytuje **kompletní služby správy nájemníků** (např. informování a poradenství pro nájemníky, helpdesk, správa nájemného).
- Po 25 letech **přechází plná odpovědnost za nemovitosti** bezplatně na místní orgány.

Rozdělení rizik projektu

RIZIKA		Veřejný	Soukromý
Výstavba	Cena a termíny (renovace může být obtížná)		✓
Údržba	Finanční penále za špatné služby / standardy kvality		✓
Poptávka / riziko prázdných bytů	Analýza trhu s nemovitostmi (dynamika poptávky a nabídky)	✓	
Spokojenost se službami pronájmu	Špatné služby, řešení stížností		✓
Výše nájemného	Vnitrostátní politika, roční revize	✓	
Výběr nájemného	Cíl oproti referenčním hodnotám		✓
Financování	Získávání finančních prostředků, úroková sazba		✓
Zákonná práva nájemce	Např. zákonné právo na koupi pro nájemce ve Spojeném království.	n/a	n/a
Chování nájemců	Poškození nájemcem, odmítnutí vstupu (dopady na dostupnost)	✓	✓
Změna zákona	Častěji v oblasti bydlení než v jiných odvětvích	✓	✓
Veřejná kontrola	Bydlení je politicky citlivá otázka	✓	✓

Struktura financování

- Financování projektu
 - financování na základě **aktivy nezajištěného financování (nonrecourse) ekonomicky samostatného investičního projektu**, kdy poskytovatelé financování očekávají především **peněžní tok** z projektu jako zdroj financování dluhové služby a zajištění návratnosti vlastního kapitálu investovaného do projektu
 - ≠ běžné přímé financování (není založeno na úvěru investorům)
 - ≠ financování založené na aktivech (nemovitosti neslouží jako zástava)
- Dlouhodobý úvěr přizpůsobený době trvání PPP smlouvy
- Vysoký poměr zadlužení (obvykle 90:10 u PPP projektů založených na platbě za dostupnost).

Výzvy programu / zadávání veřejných zakázek I

- Účast místních orgánů upřednostňovaná podle strategických potřeb, vhodných lokalit atd.
- Jedna PPP smlouva pro projekty s více zadavateli a na více místech (vedoucí místní zadavatel a dohoda mezi zadavateli).
- NDFA zadává zakázky a uzavírá smlouvy jako zástupce vedoucího místního zadavatele.
- Místní orgány vedly technický návrh a projekční přípravu (dobré výsledky, zapojení zúčastněných stran).
- Je třeba, aby místní orgány věnovaly pozornost časovým lhůtám projekční přípravy a přípravě staveniště.

Výzvy programu / zadávání veřejných zakázek II

- Zachování srovnatelnosti se sociálním bydlením mimo PPP project (zamezení systému dvou kvalit).
- Vytvoření společného standardu služeb pro všechny kategorie nájemců.
- Zohlednění geografického rozložení a problémů s venkovskými oblastmi.
- Řízení kapacity trhu, zájmu a odborných znalostí (známý PPP model, ale nyní v novém oboru).
- Vzdělávání stávajících poskytovatelů sociálního bydlení (schválené subjekty pro bydlení) v oblasti PPP.

Marc Derycke

EPEC – Evropské Expertní Centrum pro PPP

epec@eib.org

www.eib.org/epec

Twitter: @EpecNews

Telefon: +352 4379 22022