

Pomohou PPP projekty zajistit dostupné bydlení?

Na zajímavý způsob řešení dostupnosti bydlení přišli v Irsku. Již v roce 2014 přistoupili k zapojení PPP projektů do této problematiky. Do výběrového řízení na výstavbu celkem 1 500 bytových jednotek a domů se přihlásili domácí i zahraniční investoři. Obdobný model řešení bytové situace by byl přitom poměrně dobře přenositelný i k nám.

Irská vláda oznámila tento PPP program sociálního bydlení již v roce 2014. K budovaným jednotkám patří rodinné domy, apartmány i byty – podle potřeb každého města. Kromě bydlení jsou v projektu zahrnuty i veřejné prostory, dětská a sportovní hřiště, technická infrastruktura i silniční komunikace včetně parkovacích míst.

ROZDĚLENÍ ROLÍ

Veřejný sektor v projektu zodpovídá za plánování, získání pozemků a povolení, základní design a nájemní politiku, tedy výběr nájemců a výši nájmu. Koncesionář zodpovídá za konečný design, výstavbu, financování, správu i údržbu domů a provoz a správu nájmu po dobu 25 let po dokončení výstavby. Povinností koncesionáře je vytvořit digitální model staveb (BIM) ve všech lokacích v souladu s britskými standardy (PAS1192) a předat je zadavateli při zahájení provozní fáze.

Příprava projektu vycházela z předpokladů, že spojení více lokalit v zemi zvýší i finanční objem projektu a podpoří zájem ze strany mezinárodních investorů. Účinnosti bylo dosaženo minimalizací geografického rozmístění lokalit, což nebyla podmínka, protože lokality ve fázi II jsou rozprostřené po celé zemi. Stejně tak očekávání tří fází veřejných zakázek zvýšilo zájem mezinárodních investorů a uchazečů, kteří se spojili s místními stavebními společnostmi.

DOSTUPNÉ BYDLENÍ IDEÁLNÍ PRO MĚSTA

Národní agentura pro financování rozvoje (NDFA – National Development Finance Agency) vypsal výběrové řízení v sektoru sociálního bydlení. PPP projekt sociální infrastruktury tak postupně ve třech fázích umožnil vybudování až 1 500 obytných jednotek v hodnotě přes 300 mil. eur, jež odpovídají zhruba našemu dostupnému bydlení vyššího standardu. Obdobný typ bydlení je v Irsku nazýván Social Housing. Tento model se velice osvědčil, a proto jsou v Irsku plánovány i další projekty, které budou kombinovat standardy sociálního a dostupného bydlení.

PPP projekty hrají v Irsku významnou roli při poskytování výstavby nového sociálního bydlení i v rámci projektu Rebuilding Ireland. První takový projekt financovaný a budovaný touto cestou byl oznámen v roce 2015. Celkově má Ir-

sko zkušenosti z více než 30 PPP projektů od dopravních staveb (1 520 mil. eur) přes školy (560 mil. eur) nebo justiční areály (280 mil. eur) po polikliniky (140 mil. eur).

PRVNÍ FÁZE

Bytová výstavba pomocí formy PPP projektů byla zahájena vybudováním 1 500 bytů dostupného bydlení rozdělených do tří etap. První fáze byla zahájena v březnu 2019 a bylo v ní vybudováno 534 jednotek v šesti lokalitách po celém Irsku, mj. i v Dublinu, který je vůči koncesionáři vedoucím zadavatelem. Oznámení o zakázce bylo zveřejněno v květnu 2017 a v březnu 2019 získalo zakázku konsorcium Comhar Housing, jež je podporováno Evropskou investiční bankou, Bank of Ireland a Korea Development Bank. Domy jsou v současné době dokončovány, jelikož pandemie covidu-19 termín dodání drobně zpomalila.

DRUHÁ FÁZE

Druhá fáze pak dala vzniknout 465 jednotkám na celkem osmi místech, kdy vedoucím zadavatelem bylo město Cork. Výběrové řízení na druhou fázi projektu bylo zveřejněno v únoru 2018, přičemž do užšího výběru byli nakonec vybráni čtyři uchazeči, kteří byli vyzváni k podání nabídky. V červenci 2019 se uskutečnila akce Meet the Buyer, jež umožnila účastníkům výběrového řízení navázat kontakt s dodavateli a projednat s nimi jednotlivé subdodávky. Nakonec byla v listopadu 2019 zakázka zadána společnosti Tore Housing Partnership. Výstavbu mělo provádět sdružení společností JJ Rhatigan a španělského developera OHL a byla naplánována na 14–18 měsíců.

TŘETÍ FÁZE

V rámci poslední, třetí fáze, vznikne zhruba 441 jednotek opět na šesti místech. I zde je, jako v první fázi, vedoucím zadavatelem Dublin. Třetí fáze se týká nejméně rozvinutého území, i proto je zde finální počet domů uveden jako orientační. Nejrozsáhlejší výstavba je přitom plánována v Ballymunu v Dublinu, kde bude všech 100 domů koncipováno jako domovy pro seniory. Třetí fáze je v současné době ve stavu počátečního plánování a vyhlášení veřejné zakázky.





V rámci projektu budou lidem v postavených bytech poskytovány i služby a údržba po dobu 25 let po výstavbě. Ministerstvo bydlení, místní správy a kulturního dědictví působí jako schvalovací orgán projektu, přičemž Národní rozvojová finanční agentura (NDFFA) má roli finančního poradce, zadavatele veřejných zakázek a projektového manažera.

Zakázky vypsané ve výběrovém řízení se týkají projektování, výstavby, financování a provozu sociálních domů, které jsou prvními irskými domy realizovanými v rámci modelu PPP. Tento model byl v Irsku již dříve využíván pro výstavbu veřejných projektů, např. škol. Součástí zakázky je rovněž zajištění správy nájemních bytů i služeb, které musí poskytovat schválený subjekt pro bydlení.

INVESTICE A BENEFITY

Celkové investice do projektu budou činit 2,6–4 mld. Kč (100–150 mil. eur) v každé fázi. Lokality jsou dobře připraveny místními úřady, včetně vydaných stavebních povolení a dokončených geologických průzkumů. Přístup k jednotlivým lokalitám je velmi dobrý včetně připojení k sítím. Nemovitosti zůstávají po celou dobu projektu ve vlastnictví státu a po 25 letech budou v předem určené kvalitě předány místním úřadům.

Výstavba je projektována s vědomím celoživotních nákladů, takže je založena na analýze výhledu 25 let fungování projektu včetně nákladů na provoz a obnovu, nikoli pouze na nejnižších počátečních investičních nákladech. Velký důraz je kladen na kvalitu stavby, udržitelnost životního prostředí a vysokou energetickou účinnost, téměř v ekvivalentu pasivních domů.

Dostupnost modelu pro Českou republiku



TOMÁŠ JANEBA

S problémy dostupného – a vlastně jakéhokoli – bydlení se velmi úporně potýká i Česká republika. Nabízí se proto otázka, zda by obdobný model nebylo možné uplatnit i u nás. A právě na to jsme se zeptali Tomáše Janeby, prezidenta Asociace pro rozvoj infrastruktury (ARI), a Martiny Sieber z ministerstva pro místní rozvoj (MMR).

Reprezentujete Asociaci pro rozvoj infrastruktury. Neplánujete u nás podobný projekt, jako je ten irský? Nevyřešilo by to dostupnost bydlení v ČR?

Tomáš Janeba: ARI jako think-tank pro infrastrukturu se dlouhodobě věnuje problematickým tématům a hledá jejich řešení. Irský model tak, jak je zde popsán, se v Irsku osvědčil více než jiné modely a připravují se tam další projekty. Určitě stojí za pozornost. Existuje však více rozumných modelů, jak zajistit dostupné bydlení. Města by měla diverzifikovat, vyzkoušet jich více. Každý model má své výhody, ale také rizika – část může podpořit spolupráci s developery, část by měla města vlastnit. Zde může být právě PPP efektivnější než vlastní realizace. Nemyslím si, že města by měla hrát roli developerů. Pokud soukromý investitor nebo dodavatel pochybí, nese za to následky, jde to z „jeho kapsy“, když pochybí státní investor, následky se za-



MARTINA SIEBER

mlčují a zaplatíme je z našich daní. Zjednodušeně řečeno, PPP umožňuje kombinaci toho lepšího z obou světů – soukromý sektor si umí řídit dodávku a fungování v dlouhém období a nést za to odpovědnost vlastní investicí. Ten veřejný může převzít rizika, která by čistě komerční projekt výrazně prodražila, jako třeba poptávku, pozemky nebo povolování. Přestože dostupné bydlení se zdá být tématem pouze pro města, v Irsku ukázali, jak může stát iniciovat výstavbu ve velkém měřítku a podpořit i více měst najednou. PPP model umožňuje veřejnému sektoru získat zkušenosti a schopnosti soukromého sektoru bez ztráty vlastnictví a kontroly nad veřejnou službou. Koncesionář projekt nejen postaví a zafinancuje, ale bude se také 20 až 30 let starat o kvalitu – spravovat, udržovat a obnovovat byty, budovy i veřejný prostor. Nenastane situace, kdy se byty prodají a nikdo se už dál nestará o veřejný prostor, hřiště a parky, ty se postupně „vybydlí“. Ztratí punc a zájem obyvatel. V PPP je nastaven standard kvality a ten bude zaručen po celou dobu, budou na něj finance a za ně jasná odpovědnost.

Proč se MMR rozhodlo realizovat pilotní PPP projekt?

Martina Sieber: MMR dlouhodobě podporuje dostupnost bydlení na straně poptávky, nicméně rostoucí cena bydlení

vedla k rozhodnutí, že by mělo začít podporovat i nabídkovou stranu trhu. PPP model jsme vyhodnotili po rozsáhlé analýze možných přístupů jako nevhodnější pro české prostředí. Snažili jsme se pro první aplikaci najít model, který umožní ideální rozložení rizik mezi oba partnery, současně model, který umožní maximální využití soukromého know-how. Na druhé straně si uvědomujeme, že je spousta modelů, které přicházejí pro české prostředí v úvahu. Rádi bychom i ve spolupráci se soukromým sektorem rozvíjeli možné modely tak, aby vznikla široká paleta, z níž si každý z veřejných investorů vybere ten pro sebe nevhodnější – vnímáme, že diverzifikace přístupů jen přispěje k vyšší kvalitě a pestrosti bydlení. Bydlení je v českém prostředí především v kompetenci měst a MMR na tom nechce nic významně změnit – cílem vstupu MMR není převzít tuto odpovědnost měst, ale pomoci proslápat cestičky tam, kde se to může městům jevit jako složité či pouze neznámé či neprobádané. MMR má ambice pomoci metodicky a koordinačně, obdobně jako v Irsku. Pokud součástí této práce bude i výsledek v podobě dostupných bytů – může to trhu jen prospět.

Co si myslíte o vzniku Pražské developerské společnosti? Trpíme a dlouhodobě se potýkáme s nedostatkem bytů a místo toho, abychom vypisovali soutěže na dostupná území a lidem bydlení umožnili, město založí vlastní developerskou společnost. Je to šťastný tah?

Martina Sieber: Aktivita Prahy v podobě vytvoření Pražské developerské společnosti je samozřejmě zcela namístě. Je třeba, aby města plně dostála své odpovědnosti za výstavbu dostupného bydlení pro své občany a s tím se pojí i aktivní práce s pozemky ve vlastnictví měst. Domníváme se, že obohacení privátního trhu o veřejného hráče je zcela na místě. Sama o sobě může městská developerská společnost pomoci kultivovat veřejný prostor. Je otázkou odborné diskuse, zda je správné, aby veřejný subjekt sám stavěl byty. Ale je to samozřejmě jedna z cest, jak zajistit

dostupné bydlení. A považují za zdravé, když je trh rozmanitý, a toto k tomu patří. Druhou otázkou je, zda nejsou i jiné způsoby, jak podpořit dostupnost bydlení. V aktuální situaci trvalého velmi výrazného nárůstu ceny bytů je třeba diverzifikovat pomoc v řešení této situace.

Viděl byste u nás obdobnou budoucnost pro PPP projekty? Je k tomu vůbec prostor?

Tomáš Janeba: Jsme jednou z posledních evropských zemí, která se staví zády k PPP. Budoucnost naopak PPP nahrává. Každá veřejná infrastruktura v konečném důsledku poskytuje nějakou veřejnou službu. A v PPP stát neplatí za to, že infrastrukturu vlastní, tu totiž mnohdy pořídí vadnou, nekvalitní, s levnou investicí, ale drahým provozem... V PPP stát aktiva projektu vlastní také, ale platí za to, že infrastruktura je funkční a dostupná pro uživatele na principu „není služba, není platba“. Koncesionář je integrátor, který za odměnu ručí státu, že vše 20–30 let funguje podle předem nastavených podmínek kvality. Změna přístupu, která v konečném důsledku šetří naše peníze.

Na co se momentálně zaměřujete vy?

Tomáš Janeba: ARI má široký záběr. Věříme, že veřejná infrastruktura se dá stavět rychleji, kvalitněji a za rozumné peníze. Odstraňujeme stará klíše. Například spolupracujeme na přípravě vysokorychlostní železnice, podporujeme uvědomění, že stavíme pro budoucnost. Určitě se změní role nádraží ve velkých městech, pokud chceme více lidí na železnici, musíme se ptát, jak mají nádraží vypadat a co od nich budeme očekávat za 20–30 let. Stejná analogie platí i u našich nemocnic. Neustále opravujeme a přestavujeme budovy a areály, které byly poplatné medicíně před 50–100 lety. Budoucí technologie a budoucí péče potřebují zcela nové vize. Nemáme odvahu hledět dál do budoucnosti, chtít od sebe víc. To bychom rádi svým dílem změnili.

KRISTINA VACKOVÁ

