

Role obce Velká Hleděsebe při realizaci projektu „Opravdu Nový Klimentov“

Jiří Bytel
Karel Zuska

Historie

- 50. léta 20. století ... vznik kasáren Klimentov
- 1990 ... obnovení samostatnosti
Obce Velká Hled'sebe
- 2004 ... zrušení vojenské posádky
- 2006 ... převzetí kasáren Obcí Velká Hled'sebe
- 2006 - 2008 ... projekt MISTER
- 2008 ... vznik společnosti Klimentovská a.s.



Dvě hlavní role obce

- Obec jako vlastník
- Obec jako garant udržitelného rozvoje území



Období hledání (2005-2007)

- Česká inspirace - využití opuštěných vojenských areálů (Znojmo, Uherské Hradiště, Bor, Žatec)



Období hledání (2005-2007)

- **Anglická inspirace – regenerační revitalizace**
(Glasshoughton, Barlborough, Stainforth)



Období hledání (2005-2007)

- **Evropská inspirace – projekt MISTER**
(příklady dobré praxe, bioarchitektura)



Cesty k bioarchitektuře

- Udržitelné územní plánování
- Inspirace přírodou
(struktura, rozmanitost, propojenost)
- Využití potenciálu místa
(místní zdroje, regionální tradice)
- Zachování zdravého životního prostředí
- Obnova tradic, návaznost na moudrost předků
(vlastenectví, místní technologie)



Cesty k bioarchitektuře

- **Informační a komunikační struktura** (centra, zóny)
- **Spotřeba energií**
(nízká spotřeba, obnovitelné zdroje, využívání „odpadů“)
- **Sociální únosnost a zodpovědnost**
(osobní zodpovědnost, péče o místo, pokora)
- **Hospodářská únosnost**
(zodpovědné nakládání s prostorem
a využívání zdrojů)
- **Interakce s krajinou na
nehmotné úrovni**



Zajištění návazností

- Územní plán
- Silniční obchvat obce
- Nové komunikační napojení kasáren
- Kapacity občanské vybavenosti
(mateřské školy, základní škola, ...)



Období vyjasňování (2006-2008)

Rámcový dohled

nastavení mantinelů rozvoje (územní plán, smluvní podmínky při prodeji, výběr investorů)

nebo

Přímé řízení (obec jako developer)

- z radnice
- obecní společnost řízená odborníky

Rozhodnutí (2007-2008)

- **Definování cílového stavu**
Urbanistická studie (2007)
Nový územní plán (2008)
- **Způsob dosažení cílového stavu**
Rozvojová společnost (2008)



Obec zastává následující funkce:

- územní samosprávný celek odpovědný za rozvoj lokality
- příjemce dotací (u dílčích projektů) „vázaných na obec“
- provozovatel určitých činností „vázaných na obec“
- manažer projektu
- veřejný zadavatel
- vlastník majetku areálu
- kapitálový podílník (dílčích projektů)

Které z těchto funkcí není možné nebo účelné přenést na jiný k tomu účelu zřízený subjekt?

Zvažovaná kritéria/rizika právní formy:

- předpokládaný účel a činnost Rozvojové společnosti
- zajištění vlivu a kontroly obce
- oddělení rizik od majetku obce
(insolvence v rámci dílčích projektů)
- požadavek vysoké odbornosti a špičkového managementu
- nutnost flexibility ve vztahu k projektu a jeho dílčí částem
(dceřiné společnosti)
- daňově optimalizované struktury a procesy

Analyzované právní formy:

- organizační složka obce
- obecně prospěšná společnost
- příspěvková organizace
- společnost s ručením omezeným
- akciová společnost

Proč akciová společnost?

- Účel a činnost a.s. je neomezena, „ziskový“ i „neziskový“ charakter je možný.
- Obec jako **jediný akcionář** uplatňuje vliv přes valnou hromadu a další kontrolní orgány společnosti.
- Majetek areálu je oddělený od a.s., akcionář neručí za závazky společnosti.
- Akciová společnost může vybrat špičkový management a zaplatit ho reálnou cenou na trhu.
- Může zakládat dceřiné společnosti, a to i 100% vlastněné.
- Je z pohledu účetnictví a daní obchodní společností „bez omezujících dopadů“.

Zajištění vlivu obce a kontroly hospodaření:

- maximální posílení pravomoci valné hromady (veškerá zásadní rozhodnutí)
- představenstvo jedná výlučně v rámci podnikatelského plánu a položkového rozpočtu schválených na dobu 1 roku valnou hromadou (obcí)
- veškeré body k rozhodování valné hromady budou předem schváleny zastupitelstvem obce
- 1 zástupce obce (starosta/zastupitel) v představenstvu
- majorita obce či veřejného sektoru v dozorčí radě
- občané!

Zajištění vlivu obce

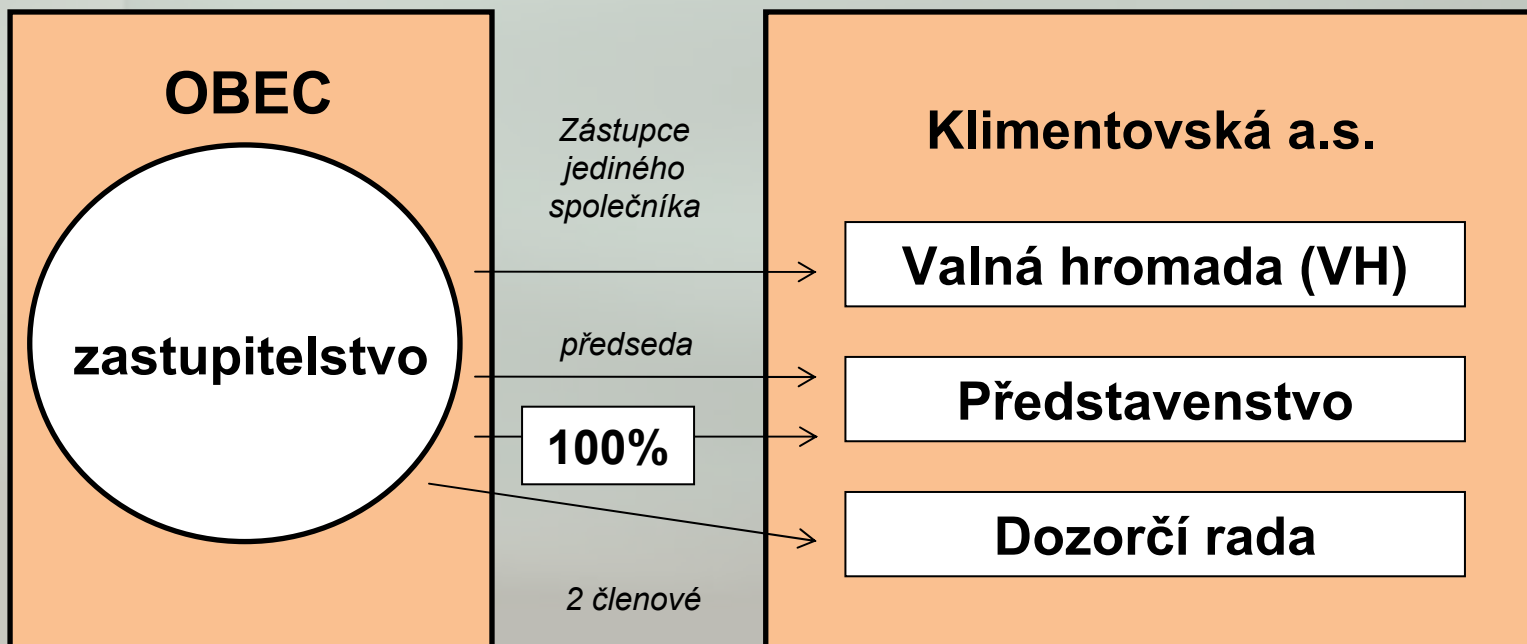
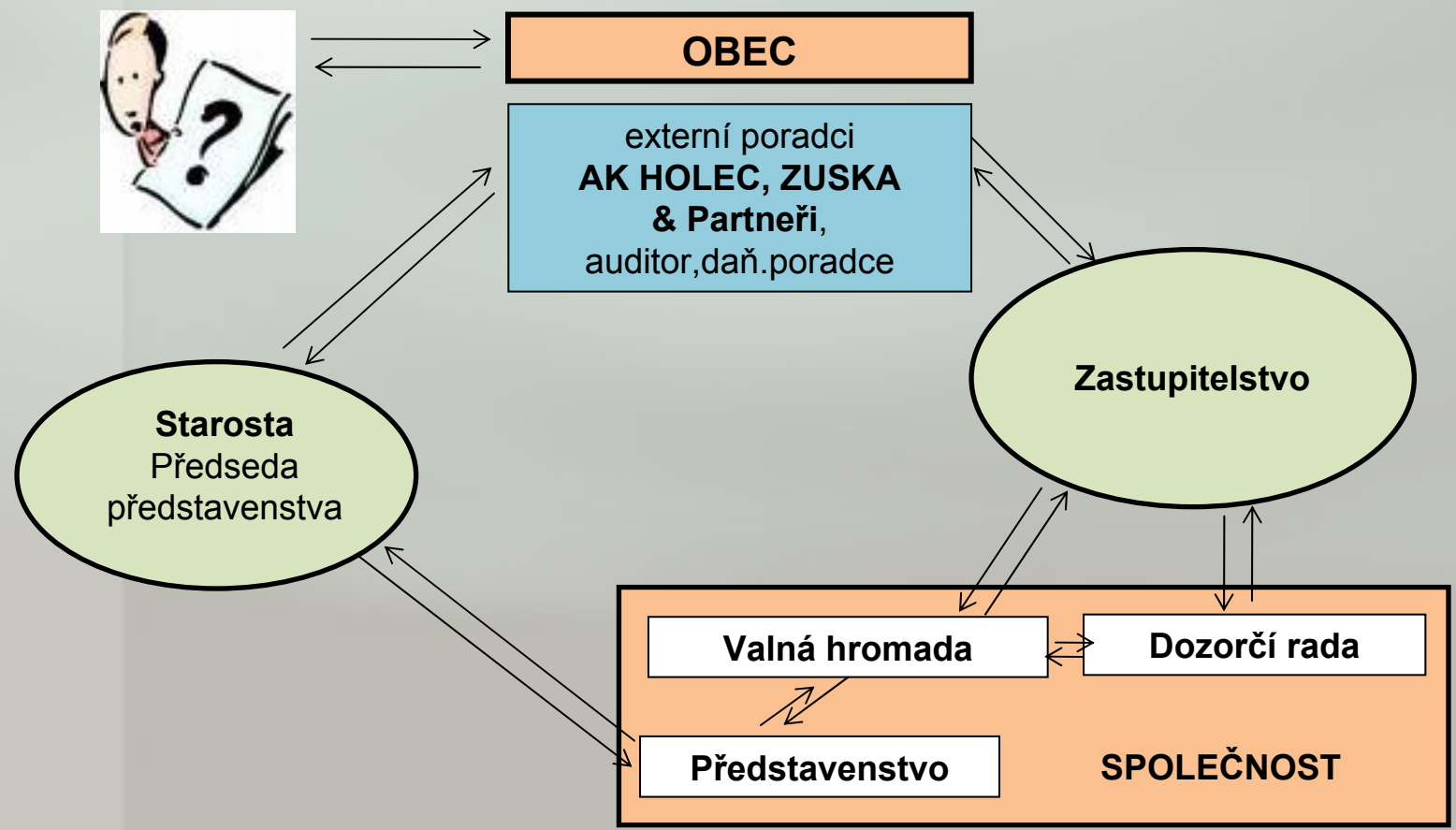


Schéma kontroly



Klíčové otázky při realizaci dílčích projektů:

- zajištění odborného managementu a projektové dokumentace
- analýza udržitelnosti a proveditelnosti
- analýza projektu z pohledu možných dotací (titul, žadatel, míra spolufinancování)
- způsob spolufinancování a majetkového zajištění (PPP, jiné zdroje)
- organizační a právní nastavení projektu (obec, Rozvojová společnost, dceřiná společnost)
- kvalifikovaná žádost o dotaci a její úspěšnost
- cash-flow a daňová optimalizace řešení

Možnosti aplikace metody PPP (uvažované modely):

- usnesení vlády ČR 536/2007
- bydlení
- vzdělávací centrum
- sociální služby
- zdravotní a lázeňské služby
- technologické centrum a podnikatelský inkubátor
- ostatní

Děkujeme za pozornost

Váš projektový tým