



EU Community Initiative INTERREG III B CADSES, Neighbourhood Programme.

**Nadnárodní rozvojová studie – využití bývalých vojenských a
průmyslových areálů**

Projekt MISTER, INTERREG IIIB, program CADSES

PRÁVNĚ-ADMINISTRATIVNÍ A FINANČNÍ ANALÝZA

Zadavatel:

Obec Velká Hleďsebe

Plzeňská 32
354 71 Velká Hleďsebe
IČ: 005 72 756
Zastoupená starostou: RNDr. Jiří Bytel
Tel.: 354 624 328

Zpracovatelé:

Delpha plus, s.r.o.

Kolová 194
362 14 Karlovy Vary
IČ: 483 643 98, DIČ: CZ48364398
E-mail: delphaplus@seznam.cz

Počet listů: 75
Počet listů příloh: 6

Karlovy Vary
srpen 2007

Obsah:

A. ÚVOD A METODOLOGIE.....	5
1. Úvod	5
2. Metodologie a přístup	7
2.1. Účel zpracování.....	7
2.2. Strategické plánování	7
2.3. Použité zkratky.....	8
B. ANALYTICKÁ ČÁST	10
1. Legislativní rámec revitalizace brownfields	10
1.1. Proces revitalizace brownfields.....	10
1.2. Kroky revitalizace brownfields	11
1.3. Právní předpisy a schvalující instituce	12
1.3.1. Právní předpoklady.....	12
1.3.2. Vymezení pojmů.....	13
1.3.3. Přehled právních předpisů revitalizace	16
1.4. Přehled předpisů ke schvalování záměru a lhůt k vyřízení.....	17
1.4.1. Postup procesu předprojektové a projektové přípravy staveb	19
1.4.2. Oblast životního prostředí	21
1.4.3. Správní orgány/instituce, které se podílejí na posuzování vlivů na ŽP.....	22
1.4.4. Postup procesu posuzování vlivů na ŽP	23
1.5. Účastníci správního řízení.....	24
2. Finanční vymezení problematiky brownfields	26
2.1. Dlouhodobý (investiční) majetek	26
2.2. Odepisování dlouhodobého majetku	26
2.3. Možnosti financování projektu	28
2.3.1. Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití.....	28
2.3.2. Operační program podnikání a inovace – NEMOVITOSTI.....	28
2.3.3. Revitalizace životního prostředí.....	29
2.3.4. Odstraňování starých ekologických zátěží.....	30
2.3.5. Zlepšování stavu přírody a krajiny	31
2.3.6. Regionální operační program pro NUTS 2 Severozápad	32
2.3.7. Integrovaný operační program	33
2.3.8. Podpora obnovy venkova	34
2.3.9. Národní program přípravy na stárnutí	34
2.3.10. Operační program Lidské zdroje a zaměstnanost	35
2.3.11. Municipální úvěr v programu OBEC.....	35
2.4. Vyhodnocení finanční rentability projektu hodnotícími ukazateli - metodologie.....	36

C. PRAKTICKÁ ČÁST	40
1. Předmět projektu	40
1.1. <i>Investiční celky projektu</i>	<i>40</i>
1.2. <i>Etapy projektu revitalizace</i>	<i>41</i>
1.3. <i>Kapacity.....</i>	<i>44</i>
2. Právní rámec revitalizace.....	45
2.1. <i>Legislativní vymezení realizátora/ů investic</i>	<i>45</i>
2.1.1. <i>Výběr vhodných právních subjektů</i>	<i>45</i>
2.2. <i>Právní předpisy ovlivňující revitalizaci brownfieldu v obci Velká Hleďsebe.....</i>	<i>47</i>
3. Finanční rámec projektu	50
3.1. <i>Etapa č. 1</i>	<i>52</i>
3.1.1. <i>Investiční propočet 1. etapy</i>	<i>52</i>
3.1.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 1. etapy</i>	<i>52</i>
3.1.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 1. etapy.....</i>	<i>53</i>
3.2. <i>Etapa č. 2</i>	<i>54</i>
3.2.1. <i>Investiční propočet 2. etapy</i>	<i>54</i>
3.2.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 2. etapy</i>	<i>54</i>
3.2.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 2. etapy.....</i>	<i>55</i>
3.3. <i>Etapa č. 3</i>	<i>56</i>
3.3.1. <i>Investiční propočet 3. etapy</i>	<i>56</i>
3.3.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 3. etapy</i>	<i>56</i>
3.3.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 3. etapy.....</i>	<i>57</i>
3.4. <i>Etapa č. 4</i>	<i>58</i>
3.4.1. <i>Investiční propočet 4. etapy</i>	<i>58</i>
3.4.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 4. etapy</i>	<i>58</i>
3.4.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 4. etapy.....</i>	<i>59</i>
3.5. <i>Etapa č. 5</i>	<i>60</i>
3.5.1. <i>Investiční propočet 5. etapy</i>	<i>60</i>
3.5.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 5. etapy</i>	<i>60</i>
3.5.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 5. etapy.....</i>	<i>61</i>
3.6. <i>Etapa č. 6</i>	<i>63</i>
3.6.1. <i>Investiční propočet 6. etapy</i>	<i>63</i>
3.6.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 6. etapy</i>	<i>63</i>
3.7. <i>Etapa č. 7</i>	<i>63</i>
3.7.1. <i>Investiční propočet 7. etapy</i>	<i>63</i>
3.7.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 7. etapy</i>	<i>63</i>
3.8. <i>Etapa č. 8</i>	<i>64</i>
3.8.1. <i>Investiční propočet 8. etapy</i>	<i>64</i>
3.8.2. <i>Aspekty ekonomické návratnosti 8. etapy</i>	<i>64</i>
3.8.3. <i>Hodnocení ekonomické návratnosti 8. etapy.....</i>	<i>65</i>

3.9. Celkové hodnocení projektu	67
3.9.1. Celkový investiční propoččet projektu	67
3.9.2. Aspekty ekonomické návratnosti projektu	67
3.9.3. Celkové hodnocení ekonomické návratnosti projektu	68
4. Představení projektu PPP (Public Private Partnership)	70
4.1. Důvody pro aplikaci PPP projektů	70
4.2. Limity při aplikaci PPP projektů	71
4.3. Jednotlivé kroky procesu PPP projektu	71
4.4. Základní legislativní rámec PPP projektů	71
5. Účast obce na jednotlivých záměrech	72
5.1. Zapojení obce v rámci modelu PPP	72
5.2. Definice role obce v projektu jako	72
5.3. Subjekt pověřený řízením projektu - „Veřejná společnost pro revitalizaci areálu“	72
D. ZÁVĚR	73
E. POUŽITÉ ZDROJE	74
F. PŘÍLOHY	75

A. ÚVOD A METODOLOGIE

1. Úvod

Cílem projektu je nastartování hospodářského a společenského oživení obce a regionu, rozvojových aktivit jako jsou vzdělávání, výzkum, ubytování, rozvoj cestovního ruchu a rozvoj veřejných a soukromých služeb, (ekologická osvěta, návrat k tradicím) a to díky efektivnímu využití prostor bývalého vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe části Klimentov. Nejde tedy pouze o přípravu areálu (včetně infrastruktury) pro budoucí investory, ale o aktivní přístup obce, která sama vystupuje jako urbanista a rozvojový stratég.

Revitalizace brownfieldů není laciná záležitost, většinou do procesu vstupuje více subjektů z veřejné i soukromé sféry. Při investování prostředků je očekáván určitý druh návratnosti nákladů, ať už finanční, společenský, environmentální nebo politický. Při velké investici je nutné kombinovat různé zdroje financování a to soukromé (developer), kde v ideálním případě chce investor dosáhnout nízkého rizika a vysoké návratnosti, vlastní zdroje (rozpočet obce/města) nebo bankovní půjčka či dotace/granty ze strukturálních fondů EU, národních nebo regionálních programů. Je třeba vycházet z faktu, že prostředky na revitalizaci a opětovné využití území jsou a budou omezené. Nabídka brownfieldů na trhu pozemků a realit převažuje nad poptávkou a proto obec, která si včas uvědomí a vyhodnotí svoji situaci a připraví si svou strategii řešení, bude ve výhodě před těmi, kteří nečinně sedí a čekají na spásnou pomoc státních agentur či velkého (zahraničního) developera.

Revitalizace deprimovaného území nemusí být pro obec pouze hrozbou, ale může být i velkou příležitostí jak povzbudit soukromé i veřejné investory a přinést obci daňové příjmy, nová pracovní místa, nové bytové jednotky či tolik potřebnou zeleň.

Klíčovým faktorem, vedoucím k úspěšnému realizovanému projektu, je zapojení všech zainteresovaných subjektů v revitalizaci území, tzv. stakeholders.

V případě veřejného sektoru (obec/město) je důležitá iniciativa všech složek (rada, zastupitelstvo, starosta) zasadit se o podporu podnikání, o vytváření nových pracovních míst a o prezentaci a propagaci nových rozvojových příležitostí. Pro podporu znovuvyužití svého území musí připravit vhodné strategie a vtáhnout do procesu její přípravy a implementace všechny občanské i podnikatelské složky, to jest své podnikatele, veřejnost, neziskový a institucionální sektor. Dalšími důležitými subjekty při revitalizaci jsou externí spolupracovníci jako poradenské firmy či agentury, projekční společnosti, architekti, urbanisti, realitní kanceláře či obecně prospěšné společnosti nebo zájmová sdružení právnických osob, které revitalizaci zastřešují.

Důležitým krokem je sestavení pracovního týmu, který je přímo zapojen do iniciačních, koncepčních a realizačních fází revitalizace území.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru se stává velmi často užívaným pojmem. Pro revitalizaci brownfieldů je takové partnerství velmi důležité, jehož společné úsilí umožní to, co by partneři sami nebyli schopni vykonat. Existuje nepřeborné množství možností, jak takové partnerství může fungovat a na jakých základech existovat. Partnerství je velmi vhodný nástroj zejména tam, kde podmínky pro samostatné jednání soukromých investorů nejsou dobré. Není přitom důležité, zda z obecního hlediska jde pouze o nefinanční spolupráci, o omezenou finanční spolupráci nebo plnohodnotné partnerství na rozvoji projektu.

Hlavní principy jsou totiž stejné:

- musí existovat jasný společně sdílený cíl,
- bez partnerství by byl projekt těžko realizovatelný,
- partnerství musí být průhledné, transparentní a veřejností podporované,
- musí existovat oboustranné výhody,
- každý zainteresovaný subjekt dělá to, co nejlépe umí, a vzájemně si koordinují svůj postup (vytvářejí jeden společný tým),
- rizika jsou transparentně rozdělena.

2. Metodologie a přístup

2.1. Účel zpracování

Účelem právně-administrativní a finanční analýzy je zmapování nových cest partnerství veřejného a soukromého sektoru při revitalizaci brownfieldů. Tento dokument vznikl v rámci Nadnárodní rozvojové studie – využití bývalých vojenských a průmyslových areálů v projektu MISTER (Military and Industrial Sites Reuse), podporovaného iniciativou evropského společenství INTERREG IIIB CADSES. Poznatky a zkušenosti realizátorů obdobných projektů by měly napomoci k nalezení vhodného využití areálu a aplikovat získané informace do strategických dokumentů, které budou následovat. Tento dokument umožní porovnat místní problematiku s již realizovanými projekty a bude sloužit jako návrh postupů a řešení při revitalizaci vojenského areálu v obci Velké Hleďsebe.

2.2. Strategické plánování

Strategické plánování obcí, měst a regionů je jedním z klíčových faktorů pro vyvážený a komplexní rozvoj území s ohledem na respektování zásad trvale udržitelného rozvoje. Regiony a obce specifikují, prostřednictvím partnerství jednotlivých sektorů (veřejného, neziskového a podnikatelského), hlavní směry a cíle rozvoje včetně prostředků k jejich dosažení. Strategické plánování zlepšuje pozici místních samospráv pro získávání vnějších finančních zdrojů, zejména dotací. Umožňuje také obcím a regionům využívat své zdroje a efektivněji hospodařit se svými finančními prostředky.

Prostřednictvím zpracování a uplatňování kvalitních strategických rozvojových koncepcí, územních plánů a dalších dokumentů pro střednědobé a dlouhodobé plánování na úrovni obcí a regionů lze propojit ekonomický a sociální růst s aspektem kvality životního prostředí.

Udržitelný rozvoj je cestou pro hledání a nacházení řešení, ze kterého mají prospěch lidé, ekonomika i životní prostředí, navíc v dlouhodobém časovém horizontu. Sleduje současně tři hlavní cíle:

- ekonomický rozvoj,
- sociální rozvoj
- a ochranu životního prostředí.

2.3. Použité zkratky

MISTER	Military and Industrial SITES Reuse (Znovuvyužití bývalých vojenských a průmyslových areálů)
EU	Evropská unie
IT	Informační technologie
EIA	Environmental Impact Assessment (posuzování vlivů připravovaných staveb, jejich změn a změn v jejich užívání, činností, technologií a výrobků na životní prostředí)
IPPC	Integrovaná prevence a omezování znečištění
NUTS	Územně správní statistická jednotka
MÚ/MěÚ	Městský úřad
ML	Mariánské Lázně
OŽP	Odbor životního prostředí
KÚ	Krajský úřad
RR	Regionální rozvoj
ŽP	Životní prostředí
CHKO	Chráněná krajinná oblast
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
ČR	Česká republika
ČIŽP	Česká inspekce životního prostředí
KHS	Krajská hygienická stanice
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OPPI	Operační program Podnikání a Inovace
BIC/PIC	Podnikatelské informační centrum
SEZ	Stará ekologická zátěž
OP ŽP	Operační program Životního prostředí

EURO	Evropská měnová jednotka
ERDF	European Research and Development Fund (Evropský fond regionálního rozvoje)
FS	Fond soudržnosti
ROP SVZ	Regionální operační program pro NUTS2 Severozápad
IOP	Integrovaný operační program
OSN	Organizace spojených národů
NNO	Nestátní nezisková organizace
PV	Současná hodnota (Present Value)
NPV	Čistá současná hodnota (Net Present Value)
IRR	Vnitřní návratnost investice (Internal Rate of Return)
I	Celková vynaložená investice
CF	Cash-flow (Hotovostní tok)
r	diskontní sazba
t	časové období
PPP	Partnerství veřejného a privátního sektoru (Public Private Partnership)
D-B-F-O	Typ modelu PPP: navrhni-postav-financuj-provozuj (design, build, finance, operate)
DPH	Daň z přidané hodnoty

B. ANALYTICKÁ ČÁST

1. Legislativní rámec revitalizace brownfields

Společným znakem revitalizace brownfields je, že tato problematika se dělí mezi politiku životního prostředí a politiku plánování měst a obcí. Z toho také vyplývá, že odpovědným subjektem je hlavně Ministerstvo pro místní rozvoj. Cíle se soustředí v prvních fázích na odstranění historických zátěží, dekontaminaci území a jeho dalšího využití převážně pro rozvoj bydlení, průmyslu a pro oživení městské a venkovské oblasti.

Základní filosofií společnou pro všechny regiony je vrácení pozemků na trh.

1.1. Proces revitalizace brownfields

- I. fáze – iniciační
- II. fáze – koncepční
- III. fáze - návrhová
- IV. fáze - realizační
- V. fáze - kompletační
- VI. fáze - ukončení projektu

1.2. Kroky revitalizace brownfields

Proces	Obsah procesu	Dopady na veřejný sektor
Schválení územního plánu	Územní plán stanoví uspořádání a limity řešeného území, vymezí významné rozvojové plochy, hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability a další území.	Obec je povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací s tímto rozhodnutím.
Regulační plán	Regulační plán stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. V případě, že pro řešené území není schválen územní plán obce, stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a vyznačí se hranice současně zastavěného území obce.	Regulační plán pořízený na žádost platí 3 roky, není-li v něm stanovena lhůta delší. Obec je povinna uvést regulační plán z podnětu do souhlasu s následně vydanou územně plánovací dokumentací.
Urbanistická studie	Možnosti urbanistického a architektonického řešení areálu v katastru obce.	Podle platné právní úpravy nejsou závěry a doporučení vyplývající z této studie pro všechny subjekty závazná, orgány obce k ní však mohou přihlídnout např. při územním či stavebním řízení. Obec může navíc stanovit její závaznost v těch případech, kdy je sama vlastníkem nebo investorem dotčených nemovitostí.
Ekologický audit	Způsob hodnocení vlivu záměru či stavby na životní prostředí (zák. č.100/2001 a 244/1994)	Hodnocení nevyžadující certifikaci či zvláštní studia Hodnocení certifikovanými zpracovateli
Definování cílů projektu a jeho příprava	Projektová dokumentace, studie proveditelnosti, SWOT analýza, rozpočet, harmonogram, zajištění financování	Tyto úkoly musí být provedeny a odsouhlaseny příslušnými orgány před tím, než budou zahájeny jakékoliv práce na staveništi. v této fázi je třeba se řídit předpisy z oblasti životního prostředí.
Žádost o spolufinancování (státní rozpočet, kraje, EU)	Podání žádostí do příslušných dotačních titulů	S přípravou žádosti je třeba začít s předstihem, aby do ní mohly být zapracovány změny vyplývající z řízení.
Výběrové řízení	Výběr a schválení dodavatelů	Je potřeba jednat v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

Proces	Obsah procesu	Dopady na veřejný sektor
Demolice a asanace	Demolice a odstranění budov a jiných konstrukcí Odstranění podzemních staveb (pokud je vhodné) Likvidace nebezpečných odpadů	Je třeba komplexně splnit požadavky z oblasti ochrany životního prostředí.
Dekontaminace	Vyčištění (nebo odstranění a uložení) kontaminované zeminy Vyčištění kontaminovaných podzemních vod	Nutné užít nejlepší dostupné technologie a postupy (čerpat z best practise). Je třeba komplexně splnit požadavky z oblasti ochrany životního prostředí (azbest, ropné látky).
Obnova a terénní úpravy	Stabilizace terénu, terénní úpravy staveniště (zatravnění, výsadba stromů)	Závisí na stavu staveniště a plánovaném využití. Klíčové aktivity pro atraktivnost a prodejnost.
Příprava staveniště	Dokončení transformace nevyužitého brownfields na staveniště, které může být plně využíváno.	Některé veřejné investice (např. infrastruktura) mohou být použity pro projekty soukromého sektoru.
Infrastruktura a služby	Přístupové komunikace, komunikace na staveniště, parkoviště, veřejné osvětlení atd. Zásobování vodou, kanalizace, elektřina, plyn, horkovody. Jiné služby (telekomunikace, IT).	Některé položky mohou být zajišťovány ve fázi obnovy.
Rekonstrukce části stávajících budov, nová výstavba	Běžné projekty výstavby	Nová výstavba a rekonstrukce může být prováděna veřejným sektorem, soukromým sektorem, a prostřednictvím přístupu PPP.
Provoz a údržba	Obzvláště, budou-li objekty pronajímány.	Rozhodující jsou místí zastupitelské orgány a organizace pověřené.

1.3. Právní předpisy a schvalující instituce

1.3.1. Právní předpoklady

Předpokladem pro realizaci brownfields je soulad záměru s územním plánem, územní rozhodnutí, kterým se povoluje a popř. se stanoví podmínky umístění stavby, stavební povolení, které opravňuje k zahájení a provedení stavebních prací a stanoví požadavky na výstavbu, a kolaudační či jiná rozhodnutí opravňující k užívání stavby. Zde je významný především zákon **č. 183/2006 Sb., stavební zákon**.

Podle povahy podnikatelského záměru bude mnohdy nezbytné k územnímu rozhodnutí doložit též stanovisko dle zákona č. **100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí** (tzv. EIA) a ke stavebnímu povolení tzv. integrované povolení (IPPC) dle zákona č. **76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění**.

Kromě toho je třeba získat řadu povolení či stanovisek dle zákonů na ochranu životního prostředí (nejsou-li nahrazena výše uvedeným integrovaným povolením), např. podle **vodního zákona, zákona o ovzduší, o ochraně přírody a krajiny, zákona o zemědělském půdním fondu** atd.

V případě realizace brownfields veřejným subjektem nebo za účasti veřejných prostředků, např. dotace, musí být dodavatel stavebních prací, služeb a dodávek vybrán na základě zadávacího řízení podle **zákona o veřejných zakázkách** či **koncesního zákona**.

Mezi dalšími předpisy, které se při přípravě brownfields uplatní, lze uvést především **správní řád, zák. č. 500/2004 Sb.**, který upravuje postup správních úřadů při jejich rozhodování a vydávání nejrůznějších stanovisek a jiných právních aktů, dále **zákon o obcích a zákon o krajích** a to zejména v souvislosti s povinností předem zveřejnit záměr prodeje nemovitosti ve vlastnictví obce nebo kraje na úřední desce pod sankcí neplatnosti převodu, a dále samozřejmě **občanský a obchodní zákoník** významný především z hlediska uzavírání příslušných smluvních dokumentů v případech převodů vlastnictví k nemovitostem, smluv o dílo atd. a dále předpisy upravující problematiku **katastru nemovitostí a zápisů práv k nemovitostem**.

1.3.2. Vymezení pojmů

Územní plán velkého územního celku

Územní plán velkého územního celku stanoví uspořádání a limity řešeného území, vymezí významné rozvojové plochy, hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability a další území speciálních zájmů.

Územní plán velkého územního celku se zpracovává pro vymezené území více obcí, popřípadě okresů.

Územní plán obce

Územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce se vyznačí hranice současně zastavěného území obce. Územní plán obce se zpracovává pro celé území obce nebo po dohodě schvalujících orgánů společně pro území více obcí; může být zpracován pro vymezenou část území hlavního města Prahy a územně členěných statutárních měst.

Regulační plán

Regulační plán stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. V případě, že pro řešené území není schválen územní plán obce, stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a vyznačí se hranice současně zastavěného území obce. Regulační plán se zpracovává pro část území obce nebo pro celé území obce s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami.

Rozhodnutí o umístění stavby

Rozhodnutí o umístění stavby je základním rozhodnutím o stavbě, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace, zajišťující ochranu zdraví, přístup a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot území, napojení na komunikace a sítě technického vybavení.

Rozhodnutí o využití území

Rozhodnutím o využití území, které je výsledkem územního řízení, se určují podmínky zejména: terénních úprav, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové

poměry; výsadby a větší úpravy vinic, chmelnic, lesů, sadů, zřizování hřišť, skladovacích a odstavných ploch, dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně neurčují jiné rozhodnutí nebo opatření; těžební a jim podobné nebo s nimi související práce, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak. Rozhodnutí o využití území obsahuje zejména: jméno a adresu navrhovatele, označení parcelních čísel pozemků podle evidence nemovitostí, stručný popis změny ve využití území, podmínky nového využití území, rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, dobu platnosti rozhodnutí. Rozhodnutí o využití území se sloučí s rozhodnutím o umístění stavby, má-li se na pozemku, jehož se rozhodnutí týká, realizovat také stavba.

Rozhodnutí o chráněném území a ochranném pásmu

Rozhodnutí o chráněném území a ochranném pásmu je jedním z výsledků územního řízení a vymezuje území, v němž se zakazují nebo omezují určité činnosti z důvodů ochrany zájmů společnosti (ochrany ovzduší, provozu průmyslových a zemědělských podniků, ložisek nerostných surovin, hornických zařízení, dopravních staveb, inženýrských sítí, vodních toků a zdrojů, zájmových území ochrany přírody, prostorů k zabezpečení obrany a bezpečnosti státu, geodetických bodů základního polohového, výškového a gravitačního pole). Toto rozhodnutí obsahuje zejména: označení, adresu navrhovatele, vymezení území, jehož se ochrana týká, podmínky ochrany, dobu platnosti rozhodnutí.

Rozhodnutí o stavební uzávěře

Nařízení o stavební uzávěře obsahuje vymezení území, v němž se zakazuje nebo omezuje všechna nebo některá stavební činnost s výjimkou údržby staveb.

Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků obsahuje označení a adresu navrhovatele, vymezení území, popřípadě pozemků podle katastru nemovitostí, kde má ke změnám dojít, podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

1.3.3. Přehled právních předpisů revitalizace

Stavebně právní legislativa:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu,
- vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (bezbariérová vyhláška).

Legislativa v oblasti životního prostředí:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění,
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,
- zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Legislativa v oblasti lesního hospodářství:

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

Veřejné zakázky:

- zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách,
- zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon),

Další související předpisy:

- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích,
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích,
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech práv do katastru nemovitostí,
- zákon č. 121/1992 Sb., o soustavě daní,
- vyhláška MZE ČR č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav.

1.4. Přehled předpisů ke schvalování záměru a lhůt k vyřízení

Dotčené územní samosprávné celky:	
Správní instituce/orgán	Územní vymezení
Karlovarský kraj	NUTS 3
Obec Velká Hleďsebe	NUTS 5

Stavební oblast

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Územní řízení	60 - 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Vydání územního rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby)	60 - 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Stavební řízení	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci rozhodnutí – tj. 15 dnů od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Vydání stavebního povolení	dtto
Dopravní stavební úřad MÚ M. Lázně	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Řízení by mělo proběhnout v předstihu před stavebním řízením	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní
Vodohospodářský stavební úřad MÚ M. Lázně	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Řízení by mělo proběhnout v předstihu před stavebním řízením	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní
Státní památková péče Mariánské Lázně Loket	Zákon 20/1987 Sb., ve znění zákona ČNR č. 425/1990 Sb., a 203/2006 Sb.	záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona pokud se dotčeného území týká	30 + 15 dnů
Silniční správní úřad MÚ M. Lázně	zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů	záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona pokud se dotčeného území týká	30 dnů
Drážní správní úřad MÚ M. Lázně	§ 54 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách	záměr není nutné posuzovat dle tohoto hlediska	30 dnů
Požární ochrana Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje – místní stanice M. Lázně	Zák. 133/1985 Sb., o požární ochraně	záměr je nutné posuzovat dle tohoto hlediska	30 dnů

1.4.1. Postup procesu předprojektové a projektové přípravy staveb

1. Zajištění dokumentace pro územní řízení (případně si může investor pořídit současně dokumentaci pro územní a stavební řízení) – obsah dokumentace je stanoven ve stavebním zákoně 183/2006 Sb., dokumentaci je nutno projednat s vlastníky pozemků a s dotčenými orgány státní správy (jejich připomínky je nutno do dokumentace před předložením stavebnímu úřadu k územnímu řízení zapracovat).

Lhůty: Záleží na smlouvě s projektantem.

2. Projednání s Krajským úřadem odborem ŽP – zjišťovací řízení v rámci procesu posouzení vlivu stavby na životní prostředí (ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, příp. zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci).

Lhůty: Zjišťovací povolení – 45 dnů
(EIA, integrované povolení – 1/2 roku)

3. Podání návrhu na vydání územního rozhodnutí (k odboru stavebně správnímu příslušného městského úřadu) – náležitosti jsou rovněž v citovaném zákoně č. 183/2006 Sb., dnem podání návrhu běží správní lhůty.

Lhůty: U územních řízení – 60 – 90 dnů, pokud dokumentace obsahuje všechny náležitosti, lhůty pro nabytí právní moci rozhodnutí – 15 dnů od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení (v případě, že nebylo žádným z účastníků řízení podáno odvolání proti rozhodnutí).

4. Zapracování podmínek územního rozhodnutí do projektové dokumentace pro stavební řízení, projednání dokumentace, výhodou je z časového hlediska projednávání sloučené dokumentace pro územní a stavební řízení, vhodné u staveb neposuzovaných podle zákona 100/2001 Sb., u nichž je umístění

jednoznačné – z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a s ohledem na vlastníky sousedních pozemků).

Lhůty: Záleží na smlouvě s projektantem.

5. Rozdělení projektu na stavby dopravní, vodohospodářské a ostatní. Projektová dokumentace musí mít náležitosti ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb.

Lhůty: Záleží na smlouvě s projektantem.

6. Předložení žádosti o stavební povolení a projektové dokumentace pro stavební řízení příslušnému stavebnímu úřadu (obecný stavební úřad, dopravní stavební úřad, vodohospodářský úřad).
7. Stavby vodohospodářské a dopravní (řízení by mělo proběhnout v předstihu před stavební řízením ostatních staveb),
- povolují je speciální stavební úřady,
(vydává stavební úřad, který vydal územní rozhodnutí – jde o posouzení splnění podmínek územního rozhodnutí - 1 týden).

Lhůty: Doba stavebních řízení 60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci rozhodnutí – tj. 15 dnů od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení, řízení mohou probíhat v souběhu, ne vždy to však je možné!

Po splnění podmínek uvedených ve stavebním povolení je možno povolené stavby zahájit, není nutno čekat na ukončení všech řízení.

Je tedy nutno vymezit v časovém harmonogramu kompletní přípravy stavby lhůty pro jednání se správním úřadem v **rozsahu min. 180 dnů, tj. cca 6 měsíců.**

1.4.2. Oblast životního prostředí

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Krajská hygienická stanice	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. (zjišťovací řízení)	Záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	20 – 30 dnů
Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Zjišťovací řízení	37 dní od podání žádosti, pokud nedojde k odvolání dotčených subjektů
Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Posudek k dokumentaci posouzení vlivu na ŽP	60 dní od podání žádosti, pokud nedojde k odvolání dotčených subjektů
Česká inspekce životního prostředí, Oblastní inspektorát Plzeň	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Záměr je nutné dále posuzovat z hlediska ochrany ovzduší, odpadového hospodářství a ochrany přírody podle citovaného zákona pokud předložené doklady k posouzení nejsou dostačující.	30 dnů
Česká inspekce životního prostředí, Oddělení ochrany vod Karlovy Vary	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona z hlediska jakosti vody, pokud se dotčeného území týká.	30 dnů
Ministerstvo zdravotnictví České republiky, Český inspektorát lázní a zřidel, Praha	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. a zákon 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů	Záměr je nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	30 - 60 dnů
Správa dotčené CHKO Slavkovský les	Zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	Vyjádření z hlediska soustavy Natura 2000	Vyjádření spadá pod Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb., příp. zákona 76/2002 Sb., o integrované prevenci	Záměr je nutné posuzovat dle citovaného zákona ve zjišťovacím řízení.	Zjišťovací řízení – 45 dnů EIA-integrované povolení -1/2 roku
Správa lesů	zákon č.289/1995 Sb., o lesích	Záměr je nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	30 dnů

1.4.3. Správní orgány/instituce, které se podílejí na posuzování vlivů na ŽP

- **ŽP / KÚ si vyžádají stanoviska následujících institucí:**
 - KÚ – odbor ŽP – oddělení ochrany přírody, ochrany ovzduší, odpadové hospodářství, vodní hospodářství;
 - KÚ – odbor RR;
 - MŽP ČR;
 - ČIŽP;
 - KHS;
 - Obec s rozšířenou působností – odbor ŽP;
 - Správa příslušné CHKO (pokud je dotčena);
 - Dotčená obec / obce
 - Případně další dotčené instituce: Ministerstvo zdravotnictví, obvodní báňský úřad, inspektorát lázní a zřidel, atd.

1.4.4. Postup procesu posuzování vlivů na ŽP

- Zpracování „oznámení“ o posouzení vlivů na ŽP pro provedení „zjišťovacího řízení“.
- Po odevzdání „oznámení“ příslušnému úřadu (KÚ, MŽP) s žádostí o provedení „zjišťovacího řízení“, příslušný orgán do 7 pracovních dnů oznámení zveřejní a zahájí zjišťovací řízení (zašle žádost o vyjádření dotčeným správním úřadům – viz výše).
- Každý může zaslat své vyjádření k oznámení příslušnému úřadu do 20 dnů ode dne zveřejnění.
- Příslušný úřad ukončí zjišťovací řízení nejdéle do 30 dnů ode dne zveřejnění.

V případě, že dle závěru zjišťovacího řízení není třeba provádět posuzování vlivů na ŽP, je proces u konce, v případě, že závěr určí nutnost dalšího posuzování, provádí se následující postup:

- Po zpracování „dokumentace“ o posouzení vlivů na ŽP a podání žádosti na příslušný úřad, tento do 10-ti pracovních dnů od doručení žádosti zajistí zveřejnění informace a zašle žádost o vyjádření dotčeným správním úřadům – viz výše.
- Každý může zaslat své vyjádření k dokumentaci příslušnému úřadu do 30 dnů ode dne zveřejnění.
- Příslušný úřad ve lhůtě do 40 dnů ode dne zveřejnění dokumentace doručí dokumentaci zpracovateli posudku (nezávislá autorizovaná osoba).
- Doba pro zpracování posudku nesmí být delší než 60 dnů ode dne doručení dokumentace včetně všech obdržených vyjádření zpracovateli posudku.
- Po obdržení posudku zajistí příslušný úřad do 10 pracovních dnů jeho zveřejnění a zašle žádost o vyjádření dotčeným správním úřadům – viz výše.
- Každý může zaslat své vyjádření k posudku příslušnému úřadu do 30 dnů ode dne zveřejnění.

- Pokud příslušný úřad obdrží nesouhlasné vyjádření k dokumentaci nebo k posudku, zajistí veřejné projednání dokumentace a posudku – do **5 dnů** po uplynutí lhůty pro vyjádření k posudku.
- Ve lhůtě do **30 dnů** po uplynutí lhůty pro vyjádření k posudku vydá příslušný úřad stanovisko k posouzení vlivů na ŽP, které ve lhůtě **7 pracovních dnů** od jeho vydání zveřejní a rozešle.

Platnost stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání. Platnost může být na žádost oznamovatele prodloužena o 2 roky, a to i opakovaně.

1.5. Účastníci správního řízení

Účastník řízení má v rámci správního řízení oproti nezúčastněným osobám významná práva. Smí například nahlížet do projektové dokumentace, smí podávat námítky a připomínky a smí se proti správnímu rozhodnutí v zákonné lhůtě odvolat.

Okruh účastníků správního řízení vedeného podle zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tzn. například územního a stavebního řízení, je dán příslušnými částmi uvedeného zákona (§85 a §109 stavebního zákona).

Územní řízení

1) Účastníky územního řízení jsou

- a) žadatel,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

2) Účastníky územního řízení dále jsou

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nejde-li o případ uvedený v písmenu d),
- b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis,

d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.); v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

3) Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Stavební řízení

1) Účastníkem stavebního řízení je

a) stavebník,

b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g),

c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,

d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,

e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.) ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

2) Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

V případě, že se někdo domnívá, že uvedená kritéria splňuje, může po zahájení konkrétního správního řízení zažádat dopisem o zařazení mezi účastníky daného řízení. V této žádosti nesmí zapomenout uvést, proč se domnívá, že by měl být mezi účastníky řízení zařazen (tzn. jaká konkrétní práva mohou být projednávanou stavbou dotčena). Stavební úřad poté rozhoduje, zda zákonné podmínky splňuje.

2. Finanční vymezení problematiky brownfields

2.1. Dlouhodobý (investiční) majetek

Dlouhodobý majetek představuje tu část majetku (aktiv) subjektu, jehož doba použitelnosti je vyšší než 1 rok. Je určen k zajištění provozní činnosti. Dělí se na:

- dlouhodobý hmotný majetek
- dlouhodobý nehmotný majetek
- dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se nespotřebovává jednorázově, ale opotřebovává se. Peněžní vyjádření jeho postupného opotřebení představují odpisy.

Výstupem aktivit realizace projektu, které budou z účetního hlediska zařazeny jako dlouhodobý (investiční) hmotný majetek, budou novostavby, majetkové zhodnocení staveb (rekonstrukce) a v dalších fázích zařízení a technologie.

Ocenění dlouhodobého majetku bude provedeno pořizovací cenou a sníží se o případnou dotaci poskytnutou na jeho pořízení z veřejných zdrojů.

Pořizovací cena tohoto majetku odpovídá investičním nákladům akce v předpokládané výši 4,6 mld. Kč. Tato částka se rozdělí mezi budoucí nositele investice, kterými budou:

- obec,
- obcí zřízené společnosti a nadace,
- developer,
- jednotliví investoři,
- podnikatelé,
- a budoucí obyvatelé a uživatelé objektů.

2.2. Odepisování dlouhodobého majetku

Odpisy majetku představují důležitou součást nákladů projektu. Jsou peněžním vyjádřením postupného opotřebení dlouhodobého majetku za určité období. Jejich hlavní funkcí je zabezpečení procesu postupného přenosu hodnoty tohoto majetku do

nákladů. Tím je možno postupně snižovat jeho hodnotu vykazovanou v aktivech bilance a zajistit jeho obnovu.

Projekt z finančního hlediska představuje pořízení dlouhodobého hmotného majetku, který je dále rozdělen na aktiva odepisovatelná a neodepisovatelná.

Odepisovatelná aktiva jsou majetkem, který bude využíván ekonomickými subjekty, či jako nové administrativní a správní centrum obce.

Neodepisovatelná aktiva jsou majetkem, který ze své povahy nebude zařazen žádnému ekonomickému subjektu a bude určen výhradně pro trvalé bydlení. Z tohoto důvodu u něho není počítáno s návratností vložených prostředků, neboť konečnými „investory“ budou obyvatelé těchto nemovitostí. Tyto investice tak nezatěžují obec a v konečném důsledku ani potenciální investory, kterým se vložené peněžní prostředky do výstavby po realizaci prodeje těchto nemovitostí vrátí.

Naopak pro obec tyto neodepisovatelná aktiva zabezpečí určitý příjem, a to z prodeje pozemků potenciálním investorům, kteří budou výstavbu jednotlivých investičních celků realizovat.

Stanovení výše odpisů určuje zvolená metoda odepisování a závisí na celkové odpisové základně a příslušné sazbě odpisů. Je možné zvolit rovnoměrnou i zrychlenou metodu odepisování.

Finální částka, která bude snížena o případnou poskytnutou dotaci v poměrné výši (v závislosti na druhu dotačního titulu) a zůstane jako odepisovatelné aktivum, se tak objeví v aktivech rozvahy na účtech dlouhodobého hmotného majetku jednotlivých zúčastněných subjektů a bude se každoročně snižovat o roční odpisy.

2.3. Možnosti financování projektu

2.3.1. Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití

Program	Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití
Priorita	1. Infrastruktura a rekonstrukce 2. Aktualizace územně plánovací dokumentace obcí
Vyhlašovatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
Oblast podpory	1.1. úpravy budov a ploch k novému využití pro poskytování služeb ve veřejném zájmu nebo k dalšímu podnikatelskému využití (dot. titul č.1.) 1.2. pořízení územně plánovací dokumentace nebo aktualizace rozpracované územně plánovací dokumentace (dot. titul č.2.)
Příjemce podpory	Obce, v jejichž územním obvodu došlo v období od ustavení obecních zastupitelstev v roce 1990 k rušení vojenských posádek nebo zařízení, a které převzaly příslušný vojenský majetek do svého vlastnictví
Podpora	Dotační titul č.1. – podpora do 75% Dotační titul č.2. – podpora do 70% (71 – 100% s poskytnutím výjimky MMR)
Termín výzvy	Předpokládá se v únoru 2008
Limity	Dolní limit : 100 000,- Kč
www:	www.mmr.cz
Program	Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití

2.3.2. Operační program podnikání a inovace – NEMOVITOSTI

Program	Operační program podnikání a inovace
Podprogram	Nemovitosti
Priorita	Prostředí pro podnikání a inovace <i>Na prioritní osu 5 je z fondů EU vyčleněno 1 168,9 mil. €, tj. 38,4 % OPPI</i> Např. podpora vytváření a rozvoje územně koncentrovaných odvětvových nebo oborových seskupení podnikatelských subjektů, vědecko-výzkumných, vzdělávacích a jiných podpůrných institucí, podpora zapojování českých výzkumných institucí a podniků do mezinárodních technologických platforem, zakládání a rozvoj podnikatelských inkubátorů a podnikatelských inovačních center (BIC, PIC apod.), které provozují inkubátor, infrastruktura pro vzdělávání a rozvoj lidských zdrojů podnikatelských subjektů, příprava podnikatelské zóny, přeměna brownfieldu na podnikatelskou zónu apod.
Vyhlašovatel	CzechInvest
Oblast podpory	<ul style="list-style-type: none"> • podnikatelské zóny (min. 2 ha): příprava zóny - realizace nové zainvestované plochy včetně související technické a dopravní infrastruktury nebo zvýšení kvality a rozvoj stávající podnikatelské zóny; regenerace zóny - přeměna brownfieldu na podnikatelskou zónu • objekty (min. 500 m² podlahové plochy): výstavba nájemního objektu - stavba nového objektu určeného k pronájmu; rekonstrukce objektu - přeměna objektu z brownfieldu na objekt sloužící k podnikání

	<ul style="list-style-type: none"> • projektová příprava: vyhotovení projektové dokumentace - samostatný dotační titul zaměřený na vytvoření dokumentace projektu výstavby, rekonstrukce nebo regenerace podnikatelské nemovitosti • relokace firmy: přemístění malého nebo středního podniku z intravilánu obce pokud je provoz firmy ve střetu s funkčním využitím území nebo výrazně znehodnocuje životní prostředí
Příjemce podpory	<ul style="list-style-type: none"> • územní samosprávné celky a jejich svazky • podnikatelské subjekty
Podpora	Dotace 50%

2.3.3. Revitalizace životního prostředí

Program	Operační program životního prostředí
	Prioritní osa 1 – ZLEPŠOVÁNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ INFRASTRUKTURY A SNIŽOVÁNÍ RIZIKA POVODNÍ
Priorita	<p><i>1. Povrchové a podzemní vody</i> Specifickým cílem je významné snížení množství vypouštěného znečištění do toků. Cíl bude realizován snížením vypouštěného znečištění výstavbou, modernizací a intenzifikací čistíren odpadních vod, související výstavbou kanalizací a omezováním vlivu difúzních zdrojů znečištění na úroveň jakosti vod, umožňující bezproblémové využití pro lidskou spotřebu a pro život biologických společenstev. Pro volbu efektivních návrhů opatření a kontrolu jejich účinnosti budou vybudovány a/nebo modernizovány monitorovací systémy množství a jakosti vod včetně podpory zajištění metod chemických a biologických analýz a systémů hodnocení.</p> <p><i>2. Pitná voda</i> Specifickým cílem je zabezpečení dodávky pitné vody v odpovídající jakosti a množství Cíl bude realizován rozšířením a rekonstrukcí úpraven vod a rozvodných sítí.</p> <p><i>3. Omezování rizika povodní</i> Specifickým cílem je snižování rizika povodní. Cíl bude realizován zpracováním map rizika povodní, zkvalitněním hlásného předpovědního a výstražného systému a vypracováním a realizací plánu zvládnutí rizik povodní a realizace protipovodňových opatření v krajině přírodě blízkým způsobem.</p>
Vyhlašovatel	Ministerstvo životního prostředí
Oblast podpory	Oblast podpory 1.1 – Snížení znečištění vod Oblast podpory 1.2 – Zlepšení jakosti pitné vody Oblast podpory 1.3 – Omezování rizika povodní
Příjemce podpory	<ul style="list-style-type: none"> - územní samosprávné celky a jejich svazky, - společnosti vlastněné z více než 50 % majetku obcemi a kraji, obcemi a kraji zřízené organizace, - správci povodí, vodních toků, nádrží, - správci a majitelé rybníků, vodních děl, - zpracovatelé plánů opatření, - nevládní neziskové organizace, státní organizace a státní podniky, - provozovatelé systému předpovědní povodňové služby, - organizační složky státu a jejich přímo řízené organizace, - fyzické a právnické podnikatelské osoby.
Podpora	Dotace
Termín výzvy	Bude vyhlášen

2.3.4. Odstraňování starých ekologických zátěží

Program	Operační program životního prostředí
	Prioritní osa 4 – ZKVALITNĚNÍ NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A ODSTRAŇOVÁNÍ STARÝCH EKOLOGICKÝCH ZÁTĚŽÍ
Priorita	Oblast podpory 4.1 – Zkvalitnění nakládání s odpady Oblast podpory 4.2 – Odstraňování starých ekologických zátěží
Vyhlašovatel	Ministerstvo životního prostředí
Oblast podpory	<p>Cílem je zkvalitnění nakládání s odpady, snížení produkce odpadů a odstraňování starých ekologických zátěží.</p> <p><u>Vhodné/podporované aktivity</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - inventarizace a kategorizace priorit starých ekologických zátěží na kontaminovaných místech, - zpracování Analýz rizik a Aktualizovaných analýz rizik u lokalit vybraných z materiálu „Regionální seznamy priorit pro odstraňování starých ekologických zátěží – aktualizace 2002, MŽP, říjen 2002“ a jeho aktualizací z let 2004-2006, - sanace vážně kontaminovaných lokalit (průmyslové objekty, vojenské a zemědělské areály, brown fields s výskytem SEZ) ohrožujících složky životního prostředí a zdraví člověka v případech, kdy žadatel o podporu není původcem kontaminace nebo původce již neexistuje (stará ekologická zátěž), nebo v případě, že tato povinnost je vázána na organizační složku státu nebo právnickou osobu státem pro tyto účely zřízenou, - sanace SEZ na území postižených těžbou vyhrazených nerostů včetně sanace a rekultivace areálů bývalých dolů a lomů, odvalů, výsypek a odkališť a souvisejících trvalých provozních nákladů, v případech, kdy žadatel o podporu není původcem kontaminace nebo původce již neexistuje; nebo v případě, že tato povinnost je vázána na organizační složku státu nebo právnickou osobu státem pro tyto účely zřízenou.
Příjemce podpory	<ul style="list-style-type: none"> - neziskové organizace, - územní samosprávné celky a jejich svazky, - občanská sdružení, - podnikatelské subjekty, - příspěvkové organizace, - organizační složky státu a jejich přímo řízené organizace, - nebo právnické osoby státem pro tyto účely zřízené, - státní podniky.
Podpora	Dotace
Termín výzvy	Bude vyhlášen

2.3.5. Zlepšování stavu přírody a krajiny

Program	Operační program životního prostředí
	Prioritní osa 6 – Zlepšování stavu přírody a krajiny
Priorita	Podpora biodiverzity a ochrana přírody (včetně Natura 2000)
Vyhlašovatel	Ministerstvo životního prostředí
Oblast podpory	3. obnova ekologické stability krajiny, 4. optimalizace vodního režimu krajiny, 5. regenerace urbanizované krajiny,
Příjemce podpory	Pro oblast podpory 3: <ul style="list-style-type: none"> - fyzické osoby, - právnické osoby, které jsou založeny k nepodnikatelským účelům, zejména obecně prospěšné společnosti, - obce, kraje, občanská sdružení, svazky obcí, - příspěvkové organizace, - organizační složky státu (mimo pozemkové úřady), - státní organizace a další subjekty, jejichž zřízení obecně závazné právní předpisy umožňují a jejichž činnost není činností podnikatelskou ve smyslu Obchodního zákoníku, - právnické osoby, jímž je svěřeno nakládání s lesy ve vlastnictví státu, - správci vodních toků, správci povodí. Pro oblast podpory 4: <ul style="list-style-type: none"> - fyzické osoby, - právnické osoby, které jsou založeny k nepodnikatelským účelům, zejména obecně prospěšné společnosti, - obce, kraje, občanská sdružení, svazky obcí, - příspěvkové organizace, - organizační složky státu (mimo pozemkové úřady), - státní organizace a další subjekty, jejichž zřízení obecně závazné právní předpisy umožňují a jejichž činnost není činností podnikatelskou ve smyslu Obchodního zákoníku, - správci vodních toků, správci povodí. Pro oblast podpory 5: <ul style="list-style-type: none"> - právnické osoby, které jsou založeny k nepodnikatelským účelům, zejména obecně prospěšné společnosti, - obce, kraje, občanská sdružení, svazky obcí, - příspěvkové organizace, - organizační složky státu (mimo pozemkové úřady), - státní organizace a další subjekty, jejichž zřízení obecně závazné právní předpisy umožňují a jejichž činnost není činností podnikatelskou ve smyslu Obchodního zákoníku.
Podpora	Dotace
Poznámky	Celková alokace prostředků z evropských fondů pro OP ŽP je složena ze zdrojů ERDF (702, 5 mld. EUR) a ze zdrojů FS (4,2 mld. EUR).

2.3.6. Regionální operační program pro NUTS 2 Severozápad

Program	Regionální operační program pro NUTS 2 Severozápad
<p>Priorita</p>	<p>Osa 2. Integrovaná podpora místního rozvoje <i>Na prioritní osu 2 je z fondů EU vyčleněno 53,9 mil. €, tj. 7,2 % ROP SVZ</i> Např. společná setkání k ustavení neformálního místního partnerství, vyhodnocení místních potřeb a vypracování jednoduchého místního akčního plánu, zpracování informačních materiálů a médií k iniciativě místního rozvoje, území aj., stavební obnova a dostavba veřejných prostranství, výstavba, rekonstrukce a vybavení objektů občanské vybavenosti, vč. značení a úprav pro tělesně postižené, rekonstrukce a výstavba chodníků, pěších zón, veřejného osvětlení, místních komunikací vč. parkovacích ploch, renovace a zakládání veřejných parků, rekreačních zón, rekonstrukce a obnova historických a kulturních památek bez vazby na cestovní ruch, rekonstrukce a výstavba dětských hřišť, ploch pro volnočasové aktivity, výstavba, rekonstrukce, modernizace a vybavení vzdělávacích, sociálních a zdravotnických institucí, rekonstrukce a regenerace využití zchátralých objektů a výrobních areálů brownfields pro ekonomické aktivity nevýrobní povahy a občanskou vybavenost apod.</p> <p>Osa 4. Udržitelný rozvoj cestovního ruchu <i>Na prioritní osu 4 je z fondů EU vyčleněno 142,9 mil. €, tj. 19,2 % ROP SVZ</i> Např. obnova, rozvoj, rekonstrukce a úpravy základní a doprovodné infrastruktury pro turistiku (cyklostezky, naučné stezky, hippostezky, lyžařské trasy a areály, vč. odpočívadel aj.), modernizace a úpravy lázeňské infrastruktury, revitalizace kulturních, technických a průmyslových památek a kulturního dědictví, výstavba a modernizace lehkých sezónních ubytovacích zařízení vč. související doplňující infrastruktury (např. veřejná tábořiště, chatové osady), výstavba nových či přístavba rozšiřující ubytovacích či stravovacích kapacit, rozvoj informačních a rezervačních systémů a vytvoření regionální sítě informačních center, podpora marketingu a propagace akcí regionálního významu apod.</p>

2.3.7. Integrovaný operační program

Program	Integrovaný operační program
Priorita	<p>Zvýšení kvality a dostupnosti veřejných služeb Na prioritní osu 2 je z fondů EU vyčleněno 545,1 mil. €, tj. 35,1 % IOP Např. investiční podpora procesu a zavádění jednotného přístupu v transformaci pobytových zařízení sociálních služeb v jiné typy sociálních služeb, investiční podpora služeb, které umožní návrat příslušníků nejvíce ohrožených sociálně vyloučených romských lokalit zpět na trh práce a do společnosti, modernizace přístrojového vybavení a zvýšení úrovně technického zázemí zdravotnických zařízení, rozvoj koordinovaného národního systému motivace obyvatel ke zdravému životnímu stylu, modernizace a inovace infrastruktury pro prevenci poškození zdraví v důsledku známých chronických neinfekčních invalidizujících onemocnění, vybudování školících středisek služeb zaměstnanosti a spolupracujících organizací, podpora výcviku a praktických tréninků v oblasti bezpečnosti, prevence a řešení rizik apod. Pozn.: dotační titul vhodný pro zadání organizaci, která má s realizací podobných projektů zkušenosti</p> <p>Národní podpora územního rozvoje Na prioritní osu 3 je z fondů EU vyčleněno 481,4 mil. €, tj. 31,0 % IOP Např. zavádění a informační podpora národních a mezinárodních standardů ve službách cestovního ruchu, prezentace a propagace kulturního a přírodního dědictví, kulturního průmyslu a služeb s využitím pro cestovní ruch na národní úrovni, budování a zefektivnění celostátně působících center identifikace, dokumentace, uchování, prezentace a využití nemovitého kulturního dědictví ČR, podpora tvorby a aktualizace územních plánů obcí ekologické a energeticky efektivní sanace bytových domů, práce na bytovém domě prováděné k odstranění statických poruch nosných konstrukcí a opravy konstrukčních nebo funkčních vad konstrukce domu, opravy, rekonstrukce technického vybavení domů apod.</p>
Vyhlašovatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
Příjemce podpory	Školy a školská zařízení, organizace působící ve vzdělávání a kariérovém poradenství, instituce vědy a výzkumu, ústřední orgány státní správy a jimi řízené organizace, obce, kraje, zdravotnická zařízení, nestátní neziskové organizace, profesní organizace, zaměstnavatelé, občané s trvalým pobytem v ČR a další.
Podpora	dotace

2.3.8. Podpora obnovy venkova

Program	Podpora obnovy venkova (národní program)
Priorita	č.2. – Podpora zapojení dětí a mládeže do komunitního života v obci č.3. – Podpora spolupráce obcí na obnově a rozvoji venkova
Vyhlašovatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
Oblast podpory	Podpora obnovy venkova
Příjemce podpory	Obec do 3000 obyvatel
Podpora	Dotace do 70-80 %
Termín výzvy	Předpokládá se v únoru 2008
Limity	č.2. dolní limit 50.000,- horní limit na jednu akci: 500 000,- Kč č.3. horní limit na jednu akci 200 000,- Kč

2.3.9. Národní program přípravy na stárnutí

Program	Národní program přípravy na stárnutí
Stávající program	Pouze na období 2003 – 2007, na další období je v přípravě
Priorita	<ol style="list-style-type: none"> 1. etické principy, 2. přirozené sociální prostředí, 3. pracovní aktivity, 4. hmotné zabezpečení, 5. zdravý životní styl a kvalita života, 6. zdravotní péče, 7. komplexí sociální služby, 8. společenské aktivity, 9. vzdělávání, 10. bydlení
Vyhlašovatel	Ministerstvo práce a sociálních věcí
Oblast podpory	Cílem tohoto dokumentu je podpořit rozvoj společnosti pro lidi všech věkových skupin tak, aby lidé mohli stárnout důstojně, v bezpečí a mohli se i nadále podílet na životě společnosti jako plnoprávní občané
Příjemce podpory	Nejsou stanoveni
Podpora	Za plnění priorit zodpovídají: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo financí, Ministerstvo obrany, Ministerstvo kultury, Ministerstvo dopravy a spojů, Ministerstvo zdravotnictví, Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí
Termín výzvy	Není vyhlášena, plán na rok 2008 – 2013 v přípravě
	Návrh Národního programu přípravy na stárnutí vychází z " Mezinárodního akčního plánu pro problematiku stárnutí" (Viedeň 1982), "Zásad OSN pro seniory" (1991) a je v souladu se závěry a II.světového shromáždění OSN o stárnutí v Madridu (8.-12.4. 2002) a přijatého " Mezinárodního plánu stárnutí 2002

2.3.10. Operační program Lidské zdroje a zaměstnanost

Program	Operační program Lidské zdroje a zaměstnanost
Priorita	1. Adaptabilita 2. Aktivní politiky trhu práce 3. Sociální integrace a rovné příležitosti 4. veřejná správa a veřejné služby 5. mezinárodní spolupráce 6. technická pomoc
Vyhlašovatel	Ministerstvo práce a sociálních věcí
Oblast podpory	<ul style="list-style-type: none"> • Zvýšení adaptability zaměstnanců a zaměstnavatelů • Zlepšení přístupu k zaměstnání a prevence nezaměstnanosti • Posílení integrace osob ohrožených sociálním vyloučením nebo sociálně vyloučených
	<ul style="list-style-type: none"> • Reforma sociálních služeb s důrazem na zavádění standardů kvality služeb a rozvoj alternativních forem služeb a péče směřujících k podpoře aktivity uživatele • Reforma sociálních služeb s důrazem na zavádění standardů kvality služeb a rozvoj alternativních forem služeb a péče směřujících k podpoře aktivity uživatele • Zvýšená účast nestátního neziskového sektoru poskytujícího služby pro ohrožené skupiny, zejména větší účast v oblasti sociální ekonomiky • Rozvoj vzdělávání pracovníků sociálních služeb • Posilování rovnosti mužů a žen a prosazování právních předpisů • Podporování slučitelnosti rodinného a profesního života, zejména v zaměstnavatelské sféře
Příjemce podpory	Dosud není upřesněno, předpokládá se, že budou: obce, NNO
Podpora	Dotace až 85 % uznatelných nákladů
Termín výzvy	4. čtvrtletí 2007

2.3.11. Municipální úvěr v programu OBEC

Program	Municipální úvěr v programu OBEC
Vyhlašovatel	Českomoravská záruční a rozvojová banka
Oblast podpory	<p>Úvěr slouží k financování projektů realizovaných na území České republiky s výjimkou území regionu Praha. Projektem se rozumí soubor hmotného majetku a s ním spojených činností k dosažení cíle stanoveného v tomto programu.</p> <p>Úvěr slouží k financování projektů zaměřených na zachování a rozvoj infrastruktury ve vlastnictví obce zvyšující kvalitu života obyvatel a zabezpečující plnění povinností obce stanovených obecně závaznými právními předpisy.</p>
Příjemce podpory	Města a obce na území České republiky, s výjimkou hlavního města Prahy a jejích městských částí, a svazky obcí vytvořené podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
Podpora	<p>Municipální úvěr pro obce ve výši 8 mil. - 100 mil. Kč.</p> <p>Doba splatnosti je 10 let od poskytnutí úvěru. První splátku lze odložit až o 2,5 roku od data podpisu Smlouvy.</p> <p>Lze použít jen na tzv. Uznatelné náklady.</p> <p>Úvěr může být poskytnut až do výše 100 % uznatelných nákladů projektu.</p>
Termín předkládání	do 30.7.2008
	<p>Pevná úroková míra stanovená dle bonity příjemce úvěru.</p> <p>Odklad první splátky úvěru až o 2,5 roku od data podpisu Smlouvy</p>

2.4. Vyhodnocení finanční rentability projektu hodnotícími ukazateli - metodologie

Předmětem tohoto bodu studie je zhodnotit udržitelnost projektu a efektivnost vynaložených prostředků. Hodnocení vychází z porovnávání dvou variantních řešení projektu – nulové varianty (projekt nebude zrealizován) a investiční varianty (po realizaci). Vstupními daty pro toto hodnocení je rozdíl potřebných hodnot obou variant.

Každá etapa projektu bude hodnocena samostatně, neboť se jedná o samostatné investiční celky, některé na sobě závislé (podmíněné) a některé nezávislé. Pro jejich hodnocení je třeba nastínit budoucí příjmy z investice, a to z pronájmu majetku, správy či provozu samotných služeb, a to v závislosti i na subjektu nositele investic i budoucího provozovatele.

Tato analýza tak napomůže vlastníkovi (obci) při stanovení odhadu budoucí (tržní) hodnoty investic, které poslouží jako podklad pro jednání s investory, budoucími nájemci a provozovateli služeb.

Hodnocení ekonomické efektivnosti projektu vychází z těchto dat:

- rokem 0 je rok ukončení realizace projektu/etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

Stanovení doby životnosti:

Doba životnosti je určena váženým aritmetickým průměrem, kdy se bere v úvahu poměr vynaložené investice jednotlivých položek projektu a jejich účetní životnosti.

Současná hodnota PV (Present Value)

Současná hodnota (PV – Present Value) – je součet všech budoucích toků z investice převedených na jejich současnou hodnotu. Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Kde:

- **PV** je současná hodnota investice,
- **CF_t** je hotovostní tok plynoucí z investice v období **t**,
- **r** je diskontní sazba (5%),
- **t** je období (rok) od **0** do **n**.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Čistá současná hodnota (NPV – Net Present Value) – je součet současné hodnoty budoucích hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce (investičních výdajů). Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Kde:

- **NPV** je čistá současná hodnota investice,
- **CF_t** je hotovostní tok plynoucí z investice v období **t**,
- **r** je diskontní sazba (5%),
- **t** je období (rok) od **0** do **n**.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Vnitřní výnosové procento (IRR – Internal Rate on Return) – je taková výše diskontní sazby, při níž bude čistá současná hodnota (NPV) toků plynoucích z investice rovna nule. Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba. Ukazatel spočten v době účetní životnosti projektu.

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

Kde:

- **IRR** je vnitřní výnosové procento,
- **CF_t** je hotovostní tok plynoucí z investice v období **t**,
- **t** je období (rok) od **0** do **n**.

Index rentability (NPV/I)

Index rentability (NPV/I) je podíl čisté současné hodnoty projektu na hotovostních toku nultého období (na investičních výdajích). Je to v podstatě procento ziskovosti investice měřené čistou současnou hodnotou. Udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu. Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

$$NPV / I = \frac{\left[\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right]}{(-CF_0)}$$

Kde:

- **NPV** je čistá současná hodnota investice,
- **I** je výše investice,
- **CF_t** je hotovostní tok plynoucí z investice v období **t**,
- **r** je diskontní sazba (5%),
- **t** je období (rok) od **0** do **n**.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Doba návratnosti investice je spočtena z kumulovaného rozdílu příjmů a výdajů (hospodářské výsledku) plynoucího z investice a vynaložených nákladů projektu. Hospodářský výsledek plynoucí z investice je rozdílem mezi nulovou variantou, tj. bez realizace projektu, a investiční variantou, tj. po realizaci projektu. Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl takto upraveného hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty. Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

$$\sum_{t=1}^n HV_i \geq I \quad \text{resp.} \quad \sum_{t=1}^n HV_i - I \geq 0$$

Kde:

- **HV** je hospodářský výsledek plynoucí z investice,
- **I** je celková vyložená investice,
- **t** je období (rok) od **0** do **n**.

C. PRAKTICKÁ ČÁST

1. Předmět projektu

1.1. Investiční celky projektu

Projekt revitalizace vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe je funkčně a finančně rozdělen na 30 investičních celků, které se navzájem doplňují a podmiňují.

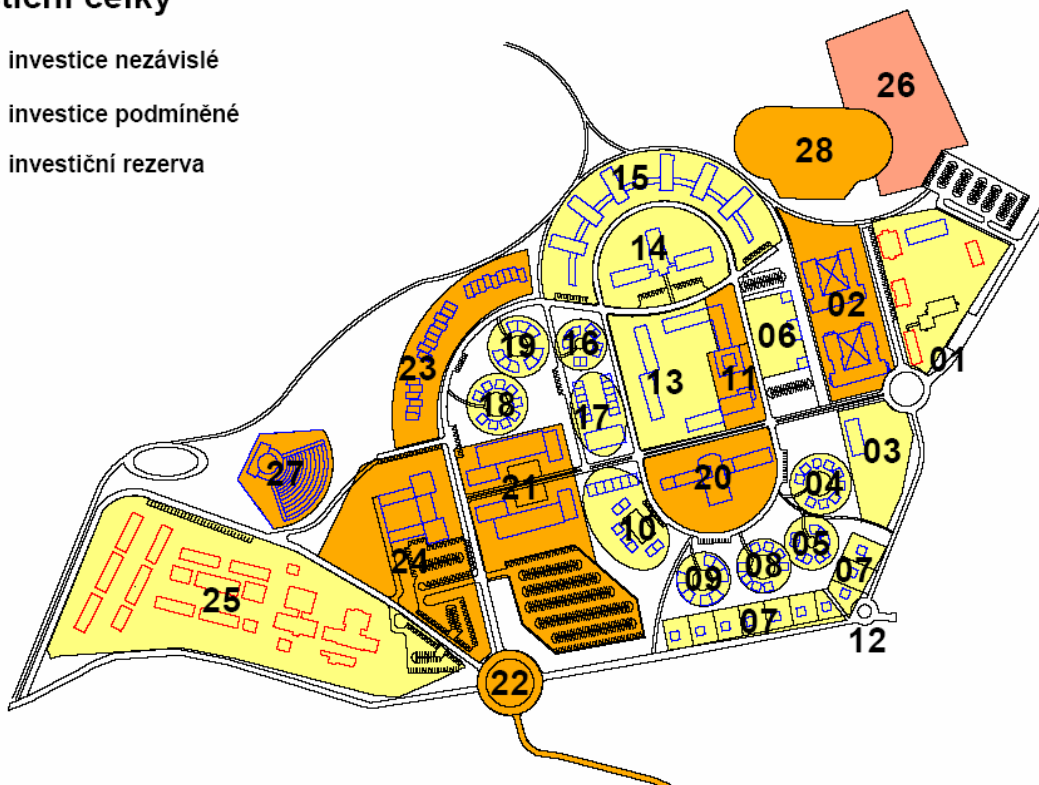
Investiční celky projektu jsou rozděleny následovně:

Číslo inv. celku	Název investičního celku	Typ investice
1	bytové domy + komunikace areálové (rekonstrukce)	Nezávislá
2	školy	Podmíněná
3	administrativa	Nezávislá
4	rodinné domy	Nezávislá
5	rodinné domy	Nezávislá
6	bytové domy s obchodním parterem	Nezávislá
7	rodinné domy	Nezávislá
8	rodinné domy	Nezávislá
9	rodinné domy	Nezávislá
10	rodinné domy	Nezávislá
11	administrativa - radnice	Podmíněná
12	komunikace areálové - nové	Nezávislá
13	bytové domy	Nezávislá
14	zdravotnické zařízení + bazén + restaurace	Nezávislá
15	sociální ústav - penzióny	Nezávislá
16	rodinné domy	Nezávislá
17	rodinné domy + bytový dům	Nezávislá
18	rodinné domy	Nezávislá
19	rodinné domy	Nezávislá
20	hotel	Podmíněná
21	polyfunkční objekty	Podmíněná
22	komunikace (od I/21) + kruhová křižovatka	Podmíněná
23	rodinné domy	Podmíněná
24	obchodní centrum	Podmíněná
25	výroba	Nezávislá
26	rodinné domy	Rezerva
27	amfiteátr	Podmíněná
28	sportoviště	Podmíněná
29	demolice	Nezávislá
30	demolice - stavební dvůr	Nezávislá

Grafické vyjádření:

Investiční celky

- investice nezávislé
- investice podmíněné
- investiční rezerva



1.2. Etapy projektu revitalizace

Revitalizace bývalého vojenského areálu je rozdělena do 8 funkčních etap.

Etapa č. 1:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
1	bytové domy + komunikace areálové (rekonstrukce)
2	školy
3	administrativa
4	rodinné domy
5	rodinné domy
6	bytové domy s obchodním parterem
7	rodinné domy
8	rodinné domy
9	rodinné domy
12	komunikace areálové - nové

Etapa č. 2:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
14	zdravotnické zařízení + bazén + restaurace
15	sociální ústav - penziony

Etapa č. 3:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
11	administrativa - radnice
13	bytové domy
20	hotel
29	demolice

Etapa č. 4:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
10	rodinné domy
16	rodinné domy
17	rodinné domy + bytový dům
18	rodinné domy
19	rodinné domy
21	polyfunkční objekty

Etapa č. 5:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
22	komunikace (od I/21) + kruhová křižovatka
24	obchodní centrum
27	amfiteátr
28	sportoviště

Etapa č. 6:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
23	rodinné domy

Etapa č. 7:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
26	rodinné domy

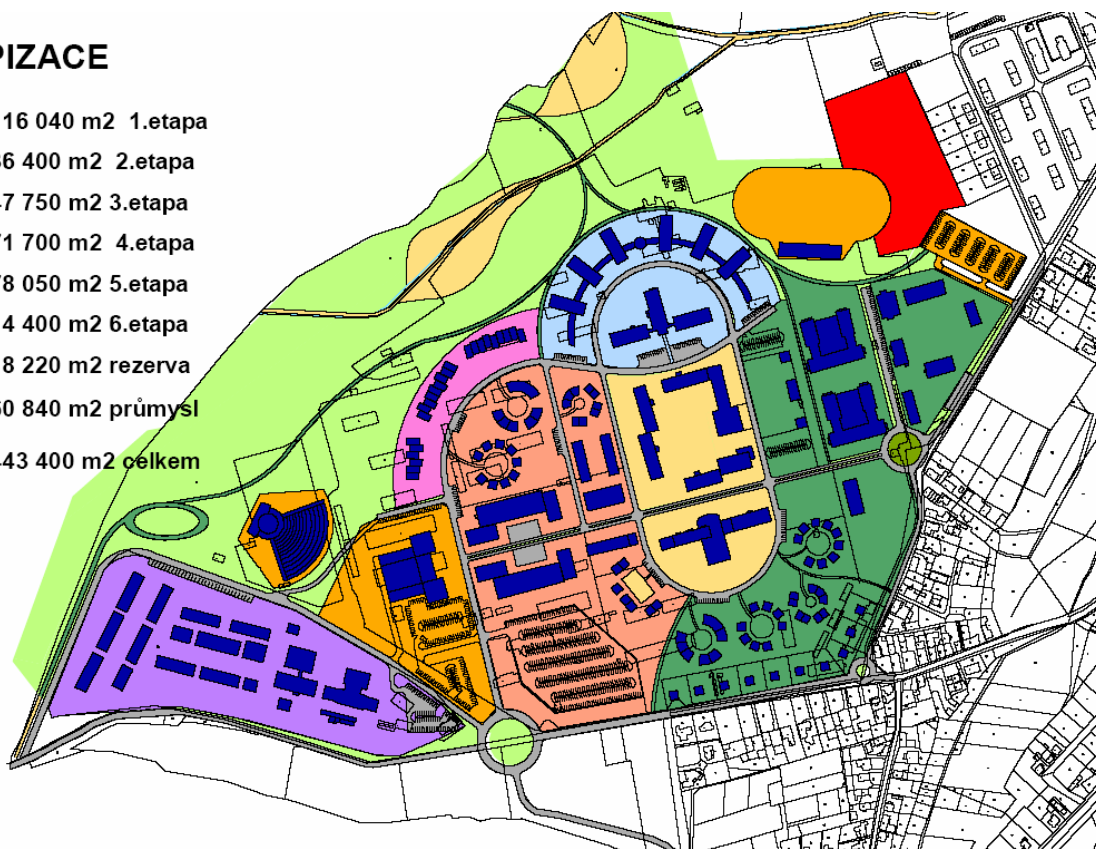
Etapa č. 8:

Číslo inv. celku	Název investičního celku
25	výroba
30	demolice - stavební dvůr

Grafické vyjádření:

ETAPIZACE

	116 040 m ² 1.etapa
	36 400 m ² 2.etapa
	47 750 m ² 3.etapa
	71 700 m ² 4.etapa
	78 050 m ² 5.etapa
	14 400 m ² 6.etapa
	18 220 m ² rezerva
	60 840 m ² průmysl
	443 400 m ² celkem



1.3. Kapacity

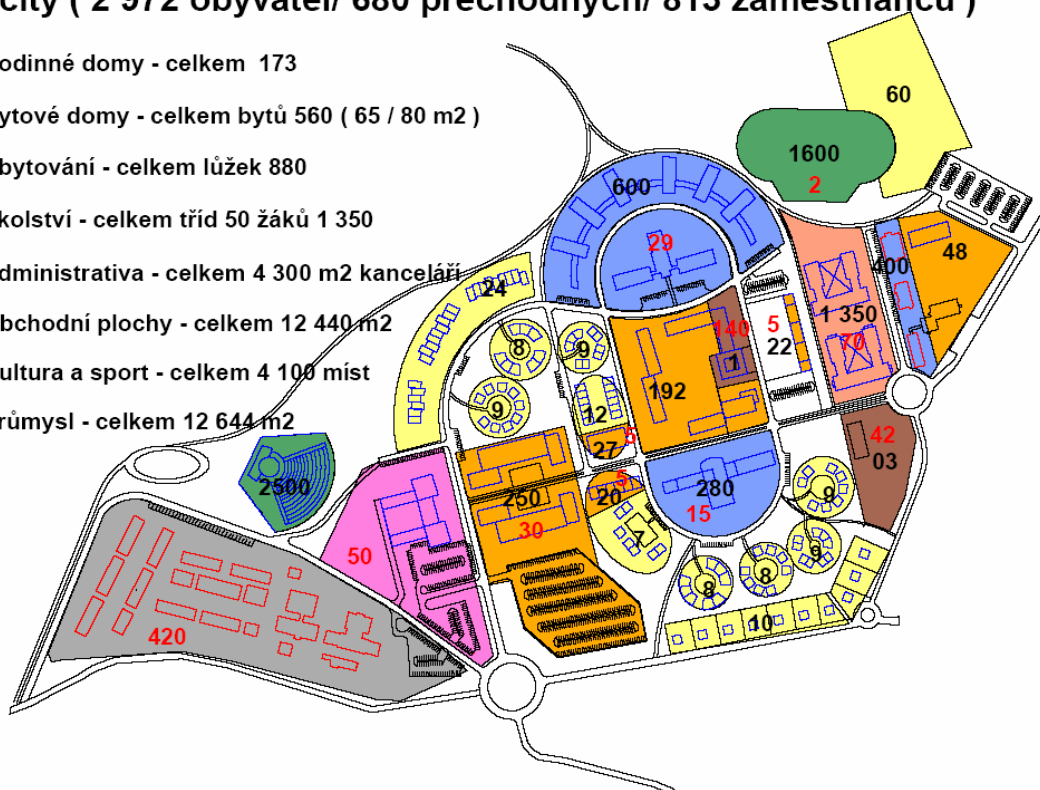
Celková kapacita je predikována na max. 2972 obyvatel (tzn. trvalé bydlení), 680 přechodných obyvatel a až 813 vytvořených pracovních míst.

Grafické vyjádření:

Kapacity (2 972 obyvatel/ 680 přechodných/ 813 zaměstnanců)

OBYWATEL

- 692 Rodinné domy - celkem 173
- 1680 Bytové domy - celkem bytů 560 (65 / 80 m²)
- 880/ 44 Ubytování - celkem lůžek 880
- 400/70 Školství - celkem tříd 50 žáků 1 350
- 182 Administrativa - celkem 4 300 m² kanceláří
- 95 Obchodní plochy - celkem 12 440 m²
- 2 Kultura a sport - celkem 4 100 míst
- 420 Průmysl - celkem 12 644 m²



2. Právní rámec revitalizace

2.1. Legislativní vymezení realizátora/ů investic

2.1.1. Výběr vhodných právních subjektů

Na základě objektivního zhodnocení potřeb a odhadu poptávky, a především možností získání finančních prostředků ze státních i zahraničních zdrojů, jsme zvolili vhodné subjekty pro budoucí využití vojenského areálu. Vybrané záměry jsou na sobě časově i realizačně nezávislé a přispějí ke zvýšení konkurenceschopnosti investičního prostředí v hospodářsky slabém regionu, vytvoření předpokladů pro vznik nových pracovních míst a zejména zajištění trvale udržitelného rozvoje v regionu.

Koncepce revitalizace areálu je rozdělena do pěti oblastí budoucího využití a to vzdělávání, služby pro seniory, bydlení, sport a rekreace a podnikatelská zóna. V jednotlivých oblastech byli zvoleni vhodní nositelé budoucích investic.

1) Vzdělávání:

- **Univerzita** (vysoká škola, výzkumný ústav, nezisková výzkumná organizace)
- **Základní školství** (obec)

2) Služby pro seniory:

- **Centrální dům služeb pro seniory a zdravotnické středisko**
(obec nebo jí zřízená organizace podle z.č. 250/2000 Sb.)
- **Seniorská vesnička** (obec nebo jí řízená organizace, obchodní společnost)

3) Bydlení

- **Bydlení** (obchodní společnost)

4) **Sport a rekreace**

- **Sportovní areál** (nestátní nezisková organizace)

5) **Podnikatelská zóna**

- **Podnikatelský inkubátor**
(obec, seskupení malých a středních podniků, nestátní nezisková organizace)

Výběr nejvhodnějších variant řešení a příprava jejich organizační struktury je podřízena typu projektu a jeho dotačním možnostem. Byly vybrány dílčí části projektu, kde je možno použít metodu PPP a tato metoda byla porovnána s klasickými metodami. Vlastní aplikace metody PPP lze řešit institucionální nebo smluvní formou.

- **Centrální dům služeb pro seniory a zdravotnické středisko**
PPP formou smluvní (facility management)
- **Seniorská vesnička**
PPP formou smluvní (D-B-F-O)
- **Sportovní areál**
PPP formou smluvní (D-B-F-O, facility management)
- **Podnikatelský inkubátor**
PPP formou institucionální (zájmové sdružení p.o., obchodní společnost, obecně prospěšná společnost)
- **Bydlení**
Developerský projekt (prodej pozemků, postupná výstavba)

2.2. Právní předpisy ovlivňující revitalizaci brownfieldu v obci Velká Hleďsebe

Dotčené územní samosprávné celky:	
Správní instituce/orgán	Územní vymezení
Karlovarský kraj	NUTS 3
Obec Velká Hleďsebe	NUTS 5

Stavební oblast

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Územní řízení	60 - 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Vydání územního rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby)	60 - 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Stavební řízení	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci rozhodnutí – tj. 15 dnů od doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení
Městský úřad M. Lázně Stavební odbor	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Vydání stavebního povolení	dtto
Dopravní stavební úřad MÚ M. Lázně	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Řízení by mělo proběhnout v předstihu před stavebním řízením	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní
Vodohospodářský stavební úřad MÚ M. Lázně	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	Řízení by mělo proběhnout v předstihu před stavebním řízením	60 – 90 dnů + lhůta pro nabytí právní moci 15 dní
Silniční správní úřad MÚ M. Lázně	zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů	Záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	30 dnů
Drážní správní úřad MÚ M. Lázně	§ 54 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách	záměr není nutné posuzovat dle tohoto hlediska	30 dnů

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Požární ochrana Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje – místní stanice M. Lázně	Zák. 133/1985 Sb., o požární ochraně	záměr je nutné posuzovat dle tohoto hlediska	30 dnů
Správci sítí: CHEVAK ČEZ ČEZNET O₂ Záp. plynárenská	Dle předpisů správců sítí	Vyjádření k záměru	Individuální do 30 dnů

Oblast životního prostředí

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Zjišťovací řízení	37 dní od podání žádosti, pokud nedojde k odvolání dotčených subjektů
Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Posudek k dokumentaci posouzení vlivu na ŽP	60 dní od podání žádosti, pokud nedojde k odvolání dotčených subjektů
Podřízené odbory MěÚ ML, OŽP Ochrana ovzduší, odpadové hospodářství, ochrana životního prostředí	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,	Posudky v rámci souhrnného stanoviska MěÚ ML, OŽP	V rámci stanovených lhůt pro celkové vyjádření
Krajská hygienická stanice	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. – zjišťovací řízení	záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona dle vyjádření KHS	20 – 30 dnů

Schvalující správní instituce/orgán	Právní předpis	Stupeň schvalovacího procesu	Doba trvání
Česká inspekce životního prostředí, Oblastní inspektorát Plzeň	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Záměr je nutné dále posuzovat z hlediska ochrany ovzduší, odpadového hospodářství a ochrany přírody podle citovaného zákona pokud předložené doklady k posouzení nejsou dostačující.	30 dnů
Česká inspekce životního prostředí, Oddělení ochrany vod Karlovy Vary	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.	Záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona z hlediska jakosti vody, pokud se dotčeného území týká.	30 dnů
Ministerstvo zdravotnictví České republiky, Český inspektorát lázní a zřidel, Praha	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. a zákon 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů	záměr nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	30 - 60 dnů
Správa dotčené CHKO Slavkovský les	Zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	Vyjádření z hlediska soustavy Natura 2000	Vyjádření spadá pod Městský úřad M. Lázně, odbor životního prostředí
Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství	zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb., příp. zákona 76/2002 Sb. o integrované prevenci	Záměr je nutné posuzovat dle citovaného zákona ve zjišťovacím řízení.	Zjišťovací řízení – 45 dnů EIA-integrované povolení -1/2 roku
Správa lesů	zákon č.289/1995 Sb., o lesích	Záměr je nutné posuzovat dle citovaného zákona, pokud se dotčeného území týká.	30 dnů

3. Finanční rámec projektu

Projekt z finančního hlediska představuje pořízení dlouhodobého hmotného majetku, který je dále rozdělen na aktiva odepisovatelná a neodepisovatelná.

Souhrnný propočet projektu

Číslo inv. celku	Název investičního celku	Kč
1	bytové domy + komunikace areálové (rekonstrukce)	144 751 112
2	školy	458 290 566
3	administrativa	36 268 202
4	rodinné domy	39 005 256
5	rodinné domy	41 585 400
6	bytové domy s obchodním parterem	52 375 680
7	rodinné domy	46 206 000
8	rodinné domy	36 964 800
9	rodinné domy	51 750 720
10	rodinné domy	88 679 582
11	administrativa - radnice	298 741 841
12	komunikace areálové - nové	26 082 000
13	bytové domy	174 497 579
14	zdravotnické zařízení + bazén + restaurace	202 415 066
15	sociální ústav - penziony	395 018 208
16	rodinné domy	41 585 400
17	rodinné domy + bytový dům	122 912 868
18	rodinné domy	41 585 400
19	rodinné domy	51 750 720
20	hotel	314 543 385
21	polyfunkční objekty	679 632 419
22	komunikace (od I/21) + kruhová křižovatka	11 592 000
23	rodinné domy	158 817 960
24	obchodní centrum	337 083 259
25	výroba	261 996 469
26	rodinné domy	277 236 000
27	amfiteátr	12 951 900
28	sportoviště	53 496 487
29	demolice	81 590 400
30	demolice - stavební dvůr	70 963 200
Celkem		4 610 369 879

Odepisovatelná aktiva jsou majetkem, který bude využíván ekonomickými subjekty, či jako nové administrativní a správní centrum obce.

Neodepisovatelná aktiva jsou majetkem, který ze své povahy nebude zařazen žádnému ekonomickému subjektu a bude určen výhradně pro trvalé bydlení. Z tohoto důvodu u něho není počítáno s návratností vložených prostředků, neboť konečnými „investory“ budou obyvatelé těchto nemovitostí. Tyto investice tak nezatěžují obec a v konečném důsledku ani potenciální investory, kterým se vložené peněžní prostředky do výstavby po realizaci prodeje těchto nemovitostí vrátí.

Naopak pro obci tyto neodepisovatelná aktiva zabezpečí určitý příjem, a to z prodeje pozemků potenciálním investorům, kteří budou výstavbu jednotlivých investičních celků realizovat.

Celý projekt revitalizace vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe je rozdělen do etap, jejichž investiční náročnost je nastíněna níže.

Rozdělení investic do etap

Etapy	Kč
1. etapa	933 279 736
2. etapa	597 433 274
3. etapa	869 373 205
4. etapa	1 026 146 389
5. etapa	415 123 646
6. etapa	158 817 960
7. etapa	277 236 000
8. etapa	332 959 669
Celkem	4 610 369 879

V následujících bodech jsou výše uvedené investiční celky rozděleny do jednotlivých etap, vyčísleny jejich předpokládané (propočtové) investiční náklady a hodnocení návratnosti investice.

3.1. Etapa č. 1

3.1.1. Investiční propoččet 1. etapy

Souhrnný propoččet: 1.etapa		Odpisová skupina		Celkový součet
číslo	název	0	6	
1	bytové domy + komunikace areálové (rek.)	144 751 112		144 751 112
12	komunikace areálové - nové	26 082 000		26 082 000
2	školy		458 290 566	458 290 566
3	administrativa		36 268 202	36 268 202
4	rodinné domy	39 005 256		39 005 256
5	rodinné domy	41 585 400		41 585 400
6	bytové domy s obchodním parterem		52 375 680	52 375 680
7	rodinné domy	46 206 000		46 206 000
8	rodinné domy	36 964 800		36 964 800
Celkový součet		386 345 288	546 934 448	933 279 736

3.1.2. Aspekty ekonomické návratnosti 1. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 1. etapy bude rozdělen na odepisovatelná (odpisová skupina č. 6 s dobou odepisování 50 let) a neodepisovatelná aktiva (označeno jako skupina 0), tzn. investiční stavby určené pro trvalé bydlení.

Hodnocení ekonomické efektivnosti etapy vychází z těchto dat:

- týká se pouze odepisovatelných aktiv určených pro podnikání (investiční celek č. 6) a to v poměrné výši cca 20%, tzn. 10.475.136,- Kč,
- doba účetní životnosti je 50 let,
- předpokládá se vytvoření 5 pracovních míst,
- předpokládaný hrubý příjem činí 5 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 70%, tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 1.250.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 50 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.1.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 1. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV pro disk. sazbu 5%	6 033 534	9 878 316	12 161 477	12 295 384
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV pro disk. sazbu 5%	-4 441 602	-596 820	1 686 341	1 820 248
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	
Doba po realizaci etapy	50
IRR	15%
Slovní interpretace	přijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV/I pro disk. sazbu 5%	-42,40%	-5,70%	16,10%	17,38%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	3	6	9	12
Hodnoty 5%	-6 725 136	-2 975 136	774 864	4 524 864
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.2. Etapa č. 2

3.2.1. Investiční propočet 2. etapy

Souhrnný propočet: 2.etapa		Odpisová skupina	Celkový součet
číslo	název	6	
14	zdravotnické zařízení + bazén + restaurace	202 415 066	202 415 066
15	sociální ústav - penziony	395 018 208	395 018 208
Celkový součet		597 433 274	597 433 274

3.2.2. Aspekty ekonomické návratnosti 2. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 2. etapy tvoří pouze odepisovatelná aktiva v odpisové skupině č. 6 s dobou odepisování 50 let. V návaznosti na možnost čerpání dotačních prostředků je hodnocení rozděleno na dvě části; s/bez započítání dotace.

Hodnocení ekonomické efektivity etapy vychází z těchto dat:

- dotace ve výši cca 85%, tzn. čistá investice 89.614.991,- Kč,
- doba účetní životnosti je 50 let,
- předpokládá se vytvoření 29 pracovních míst,
- předpokládaný čistý příjem činí 29 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 65% (a to díky i komerčnímu provozu restaurace a bazénu), tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 10.150.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 50 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.2.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 2. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	48 992 295	80 211 929	98 751 192	99 838 518
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	48 992 295	80 211 929	98 751 192	99 838 518
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-40 622 697	-9 403 062	9 136 201	10 223 527
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-548 440 979	-517 221 345	-498 682 082	-497 594 756
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	50	50
IRR	15%	2%
Slovní interpretace	přijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	-45,33%	-10,49%	10,19%	11,41%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-91,80%	-86,57%	-83,47%	-83,29%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	3	6	9	12
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-59 164 991	-28 714 991	1 735 009	32 185 009
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-566 983 274	-536 533 274	-506 083 274	-475 633 274
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.3. Etapa č. 3

3.3.1. Investiční propoččet 3. etapy

Souhrnný propoččet: 3.etapa		Odpisová skupina		Celkový součet
číslo	název	0	6	
11	administrativa + radnice		298 741 841	298 741 841
13	bytové domy	174 497 579		174 497 579
20	hotel		314 543 385	314 543 385
29	demolice		81 590 400	81 590 400
Celkový součet		174 497 579	694 875 626	869 373 205

3.3.2. Aspekty ekonomické návratnosti 3. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 3. etapy bude taktéž rozdělen na odepisovatelná (odpisová skupina č. 6 s dobou odepisování 50 let) a neodepisovatelná aktiva (označeno jako skupina 0), tzn. investiční stavby určené pro trvalé bydlení. V návaznosti na možnost čerpání dotačních prostředků je hodnocení rozděleno na dvě části; s/bez započítání dotace.

Hodnocení ekonomické efektivnosti etapy vychází z těchto dat:

- dotace ve výši cca 85%, tzn. čistá investice 104.231.344,- Kč,
- doba účetní životnosti je 50 let,
- předpokládá se vytvoření až 155 pracovních míst,
- předpokládaný hrubý příjem činí 155 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 75%, tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 38.750.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,

- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 50 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.3.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 3. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	187 039 548	306 227 808	377 005 784	388 974 181
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	187 039 548	306 227 808	377 005 784	388 974 181
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	82 808 204	201 996 464	272 774 440	284 742 837
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-507 836 078	-388 647 818	-317 869 842	-305 901 445
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	50	50
IRR	41%	8%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	79,45%	193,80%	261,70%	273,18%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-73,08%	-55,93%	-45,74%	-44,02%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	48
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	128 268 656	360 768 656	593 268 656	1 755 768 656
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-462 375 626	-229 875 626	2 624 374	1 165 124 374
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.4. Etapa č. 4

3.4.1. Investiční propoččet 4. etapy

Souhrnný propoččet: 4.etapa		Odpisová skupina		Celkový součet
číslo	název	0	6	
10	rodinné domy	88 679 582		88 679 582
16	rodinné domy	41 585 400		41 585 400
17	rodinné domy + bytový dům	122 912 868		122 912 868
18	rodinné domy	41 585 400		41 585 400
19	rodinné domy	51 750 720		51 750 720
21	polyfunkční objekty		679 632 419	679 632 419
Celkový součet		346 513 970	679 632 419	1 026 146 389

3.4.2. Aspekty ekonomické návratnosti 4. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 4. etapy bude taktéž rozdělen na odepisovatelná (odpisová skupina č. 6 s dobou odepisování 50 let) a neodepisovatelná aktiva (označeno jako skupina 0), tzn. investiční stavby určené pro trvalé bydlení. V návaznosti na možnost čerpání dotačních prostředků je hodnocení rozděleno na dvě části; s/bez započítání dotace.

Hodnocení ekonomické efektivity etapy vychází z těchto dat:

- dotace ve výši cca 85%, tzn. čistá investice 101.944.863,- Kč,
- doba účetní životnosti je 50 let,
- předpokládá se vytvoření 30 pracovních míst,
- předpokládaný hrubý příjem činí 30 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 65%, tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 10.050.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 50 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.4.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 4. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	50 681 684	82 977 858	102 156 406	105 399 456
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	50 681 684	82 977 858	102 156 406	105 399 456
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-51 263 179	-18 967 005	211 543	3 454 593
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-628 950 735	-596 654 561	-577 476 013	-574 232 963
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	50	50
IRR	13%	2%
Slovní interpretace	přijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	-50,29%	-18,61%	0,21%	3,39%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-92,54%	-87,79%	-84,97%	-84,49%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	3	6	9	12
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-70 444 863	-38 944 863	-7 444 863	24 055 137
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-648 132 419	-616 632 419	-585 132 419	-553 632 419
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.5. Etapa č. 5

3.5.1. Investiční propočet 5. etapy

Souhrnný propočet: 5.etapa		Odpisová skupina		Celkový součet
číslo	název	0	6	
22	komunikace (od I/21) + kruhová křižovatka	11 592 000		11 592 000
24	obchodní centrum		337 083 259	337 083 259
27	amfiteátr		12 951 900	12 951 900
28	sportoviště		53 496 487	53 496 487
Celkový součet		11 592 000	403 531 646	415 123 646

3.5.2. Aspekty ekonomické návratnosti 5. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 5. etapy bude taktéž rozdělen na odepisovatelná (odpisová skupina č. 6 s dobou odepisování 50 let) a neodepisovatelná aktiva

(označeno jako skupina 0), tzn. investiční stavby určené pro trvalé bydlení. V návaznosti na možnost čerpání dotačních prostředků je hodnocení rozděleno na dvě části; s/bez započítání dotace.

Hodnocení se týká pouze amfiteátru a sportoviště, neboť realizátorem investice do obchodního centra nebude obec, ale podnikatelský subjekt, který navíc bude povinen vystavit kruhovou křižovatku a příslušnou komunikaci.

Hodnocení ekonomické efektivity etapy vychází z těchto dat:

- dotace ve výši cca 85% na výstavbu amfiteátru a sportoviště (nikoli obchodní centrum), tzn. čistá investice 9.967.258,- Kč,
- doba účetní životnosti je 50 let,
- předpokládá se vytvoření 2 pracovních míst,
- předpokládaný hrubý příjem činí 2 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 65%, tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 700.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- investice je ze své podstaty nezisková, ale bude sloužit jako komplement zejména pro školství, a proto se zde očekávají další prozatím nevyčíslitelné benefity,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 50 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.5.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 5. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	3 378 779	5 531 857	6 810 427	6 885 415
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	3 378 779	5 531 857	6 810 427	6 885 415
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-6 588 479	-4 435 401	-3 156 831	-3 081 843
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-63 069 608	-60 916 530	-59 637 960	-59 562 972
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	50	50
IRR	10%	-
Slovní interpretace	přijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	50
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	-66,10%	-44,50%	-31,67%	-30,92%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-94,92%	-91,67%	-89,75%	-89,64%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci etapy	7	14	21	50
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-5 067 258	-167 258	4 732 742	25 032 742
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-61 548 387	-56 648 387	-51 748 387	-31 448 387
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.6. Etapa č. 6

3.6.1. Investiční propočet 6. etapy

Souhrnný propočet: 6.etapa		Odpisová skupina	Celkový součet
číslo	název	0	
23	rodinné domy	158 817 960	158 817 960
Celkový součet		158 817 960	158 817 960

3.6.2. Aspekty ekonomické návratnosti 6. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 6. etapy bude zařazen do neodepisovatelných aktiv, tzn. že jde jen investiční stavby určené pro trvalé bydlení. Z tohoto důvodu se investiční etapa z hlediska ekonomické návratnosti nehodnotí.

3.7. Etapa č. 7

3.7.1. Investiční propočet 7. etapy

Souhrnný propočet: 7.etapa		Odpisová skupina	Celkový součet
číslo	název	0	
26	rodinné domy	277 236 000	277 236 000
Celkový součet		277 236 000	277 236 000

3.7.2. Aspekty ekonomické návratnosti 7. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 7. etapy bude zařazen do neodepisovatelných aktiv, tzn. že jde jen investiční stavby určené pro trvalé bydlení. Z tohoto důvodu se investiční etapa z hlediska ekonomické návratnosti nehodnotí.

3.8. Etapa č. 8

3.8.1. Investiční propočet 8. etapy

Souhrnný propočet: 8.etapa		Odpisová skupina	Celkový součet
číslo	název	5	
25	výroba	261 996 469	261 996 469
30	demolice - stavební dvůr	70 963 200	70 963 200
Celkový součet		332 959 669	332 959 669

3.8.2. Aspekty ekonomické návratnosti 8. etapy

Investiční majetek pořízený v rámci 8. etapy bude zařazen 100% do odepisovatelných (odpisová skupina č. 5 s dobou odepisování 30 let) aktiv. V hodnocení se počítá jak s celkovým příjmem průmyslového areálu, tak i příjmem ze správy areálu, kterou může obec, resp. obcí zřízená organizace zabezpečovat. V návaznosti na možnost čerpání dotačních prostředků je hodnocení rozděleno na dvě části; s/bez započítání dotace.

Hodnocení ekonomické efektivity etapy vychází z těchto dat:

- dotace ve výši až 50% na revitalizaci průmyslového areálu, tzn. čistá investice 166.479.835,- Kč,
- doba účetní životnosti je 30 let,
- předpokládá se vytvoření 420 pracovních míst,
- předpokládaný hrubý příjem činí 420 x 1 mil. Kč, nákladovost cca 65%, tzn. čistý CF plynoucí z investice je roven 147.000.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- hrubý příjem ze správy areálu se počítá jako součin 8 ha (objektivně využitelná plocha pronájmu) x 100 Kč (tržní nájem za 1 m² a měsíc) a nákladovost 80%, tzn. čistý CF plynoucí ze správy je roven 19. 200.000 Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 30 let po realizaci etapy,
- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.8.3. Hodnocení ekonomické návratnosti 8. etapy

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč – Celkové příjmy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	709 543 576	1 161 690 006	1 430 189 683	1 618 158 111
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	709 543 576	1 161 690 006	1 430 189 683	1 618 158 111
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné

Rok / Kč – Příjmy ze správy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	92 675 079	151 730 940	186 800 285	211 351 263
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	92 675 079	151 730 940	186 800 285	211 351 263
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč – Celkové příjmy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	543 063 741	995 210 171	1 263 709 849	1 451 678 276
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	376 583 907	828 730 337	1 097 230 014	1 285 198 442
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné

Rok / Kč – Příjmy ze správy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-73 804 755	-14 748 895	20 320 451	44 871 429
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-240 284 590	-181 228 729	-146 159 384	-121 608 406
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / % – Celkové příjmy areálu	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	30	30
IRR	93%	48%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné

Rok / % – Příjmy ze správy areálu	s dotací	bez dotace
Doba po realizaci etapy	30	30
IRR	14%	7%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / % – Celkové příjmy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	326,20%	597,80%	759,08%	871,98%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	113,10%	248,90%	329,54%	385,99%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné

Rok / % – Příjmy ze správy areálu				
Doba po realizaci etapy	6	12	18	30
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	-44,33%	-8,86%	12,21%	26,95%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-72,17%	-54,43%	-43,90%	-36,52%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč – Celkové příjmy areálu				
Doba po realizaci etapy	1	2	3	4
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-19 479 835	127 520 166	274 520 166	421 520 166
Slovní interpretace	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-185 959 669	-38 959 669	108 040 331	255 040 331
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné

Rok / Kč – Příjmy ze správy areálu				
Doba po realizaci etapy	3	6	9	12
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-108 879 835	-51 279 835	6 320 165	63 920 165
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné
Doba po realizaci etapy	9	12	15	18
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-160 159 669	-102 559 669	-44 959 669	12 640 331
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

3.9. Celkové hodnocení projektu

3.9.1. Celkový investiční propočet projektu

Propočet č. etapy	Odpisová skupina			Celkový součet
	0	5	6	
1	386 345 288		546 934 448	933 279 736
2			597 433 274	597 433 274
3	174 497 579		694 875 626	869 373 205
4	346 513 970		679 632 419	1 026 146 389
5	11 592 000		403 531 646	415 123 646
6	158 817 960			158 817 960
7	277 236 000			277 236 000
8		332 959 669		332 959 669
Celkový součet	1 355 002 797	332 959 669	2 922 407 413	4 610 369 879

3.9.2. Aspekty ekonomické návratnosti projektu

Hodnocení ekonomické návratnosti celého projektu revitalizace vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe vychází z těchto předpokladů:

- do celkové hodnocení projektu je jsou zahrnuty jen odepisovatelná aktiva a to jen ta, která jsou předmětem hodnocení u jednotlivých etap,
- jako vstupní hodnoty pro celkovou analýzu návratnosti jsou brány jak investiční náklady, tak i snížené o potenciální dotaci,
- celková investice, která je předmětem tohoto hodnocení, činí s dotací 482.713.426,- Kč a bez dotace 2.423.725.055,- Kč,
- přepočtená doba účetní životnosti je s dotacemi 43 let, bez dotací 47 let,
- předpokládá se vytvoření 764 pracovních míst,
- předpokládaný čistý CF plynoucí z investice je roven součtu čistých CF jednotlivých etap, a činí 80.550.000,- Kč za rok, který se bude navyšovat o průměrnou očekávanou roční inflaci 3%,
- jako vstupní čistý CF z etapy č. 8 pro celkovou analýzu je hodnota CF plynoucího ze správy výrobního areálu,
- časové období hodnocení projektu je určeno na 6,12,18 a 43/47 let po realizaci etapy,

- rokem 0 je rok ukončení realizace etapy,
- reálná diskontní sazba je stanovena na 5%.

3.9.3. Celkové hodnocení ekonomické návratnosti projektu

Současná hodnota PV (Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci projektu	6	12	18	48
PV pro disk. sazbu 5% - s dotací	388 800 919	636 558 707	783 685 571	808 564 395
Slovní interpretace	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	388 800 919	636 558 707	783 685 571	808 564 395
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je PV větší než investiční náklady akce.

Čistá současná hodnota NPV (Net Present Value)

Rok / Kč				
Doba po realizaci projektu	6	12	18	48
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-93 912 508	153 845 281	300 972 145	325 850 968
Slovní interpretace	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-2 034 924 136	-1 787 166 348	-1 640 039 484	-1 615 160 660
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV > 0.

Vnitřní míra návratnosti IRR (Internal Rate of Return)

Rok / %	s dotacemi	bez dotací
Doba po realizaci projektu	43	47
IRR	20,11%	5,27%
Slovní interpretace	přijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný pokud je IRR větší než stanovená diskontní sazba.

Index rentability (NPV/I)

Rok / %				
Doba po realizaci projektu	6	12	18	48
PV/I pro disk. sazbu 5% - s dotací	-19,46%	31,87%	62,35%	67,50%
Slovní interpretace	nepřijatelné	přijatelné	přijatelné	přijatelné
PV/I pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-83,96%	-73,74%	-67,67%	-66,64%
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je NPV/I > 0.

Doba návratnosti (z průměrných ročních zisků)

Z hlediska zjištění doby návratnosti investice se sleduje rok, ve kterém rozdíl hospodářské výsledku a vynaložených investičních nákladů dosáhne kladné hodnoty.

Tabulka hodnot pro zjištění doby návratnosti

Rok / Kč				
Doba po realizaci projektu	0	2	4	6
NPV pro disk. sazbu 5% - s dotací	-482 713 426	-321 613 426	-160 513 426	586 574
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné
Doba po realizaci projektu	10	17	24	31
NPV pro disk. sazbu 5% - bez dotace	-1 618 225 055	-1 054 375 055	-490 525 055	73 324 945
Slovní interpretace	nepřijatelné	nepřijatelné	nepřijatelné	přijatelné

Projekt je přijatelný, pokud je doba návratnosti (z nediskontovaných příjmů) menší nebo rovna době životnosti projektu.

4. Představení projektu PPP (Public Private Partnership)

Pojem PPP (Public Private Partnership) je obecně užívaný termín, který popisuje širší skupinu projektů, na nichž se společně podílí soukromý a veřejný sektor, a které směřují k uspokojování služeb tradičně zajišťovaných veřejným sektorem. PPP obecně označuje formy spolupráce mezi orgány veřejné správy a podnikatelským sektorem za účelem zajištění financování, výstavby, obnovení, správy či údržby veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby.

Během minulého desetiletí se PPP rozvinula v mnoha oblastech veřejného sektoru. Vzorem PPP je Velká Británie, kde se metoda úspěšně používá od roku 1992. Metoda se osvědčila i v dalších zemích, např. v Irsku, Nizozemí, Portugalsku, Španělsku, Francii, USA, Kanadě, Japonsku a Austrálii. Rostoucí využití PPP může být vysvětleno různými faktory, např. vzhledem k rozpočtovým omezením, jimž jsou státy vystaveny, PPP přináší potřebné financování veřejného sektoru ze soukromých zdrojů.

Dalším důvodem je požadavek, aby veřejná sféra získala větší prospěch z know-how a pracovních postupů, které se uplatňují v soukromém sektoru. Rozvoj PPP je také součástí obecnější změny role státu v ekonomice z přímého provozovatele na organizátora, regulátora a vykonavatele kontroly. Známými a typickými oblastmi pro PPP je dopravní infrastruktura, školství, zdravotnictví, sociální služby, energetika, vězeňství, budovy úřadu, technické služby, regionální rozvoj apod.

Jednou z častých a vhodných variant smluvního vztahu PPP projektu je D-B-F-O (design, build, finance, operate) neboli navrhni-postav-financuj-provozuj nebo Facility management což znamená zajištění správy, obsluhy a údržby.

4.1. Důvody pro aplikaci PPP projektů

- Nedostatek vlastních rozpočtových zdrojů
- Realizace zdánlivě neřešitelných projektů díky bankovnímu financování
- Vysoká míra kontroly nad realizací projektu a nad následným poskytováním služeb
- Soukromý sektor zajišťuje i provoz projektu
- Optimalizace rizik realizace projektu

4.2. Limity při aplikaci PPP projektů

- Zákonná úprava a limity
 - zákon o obcích č. 128/2000 Sb. – zveřejňování záměrů, nakládání s majetkem, vstupování do společností, poskytování záruk apod.
 - zákon o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. – postup při výborových řízeních
 - koncesní zákon č. 139/2006 Sb. – úprava koncesních řízení
- Feasibility – vždy porovnávat jiné metody
- Daně – zejména DPH
- Dotace – kombinace s privátními zdroji, organizační schéma
- Veřejná podpora

4.3. Jednotlivé kroky procesu PPP projektu

1. Identifikace PPP projektu
2. Posouzení PPP projektu
3. Příprava PPP projektu
4. Zadání veřejné zakázky (výběr partnera)
5. Uzavření smluvní dokumentace
6. Realizace PPP projektu
7. Monitorování projektu
8. Uzavření a vyhodnocení projektu

4.4. Základní legislativní rámec PPP projektů

- Zákon o obcích č. 128/2000 Sb. – zveřejňování záměrů, nakládání s majetkem, vstupování do společností, poskytování záruk apod.
- Zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů č. 250/2000 Sb.
- Zákon o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. – postup při výběrových řízeních
- Koncesní zákon č. 139/2006 Sb. – koncesní řízení v případě smluvního PPP
- Právní předpisy upravující jednotlivé typy právních subjektů účastnících se na PPP projektu

5. Účast obce na jednotlivých záměrech

5.1. Zapojení obce v rámci modelu PPP

Postup aplikace PPP:

- Definice role obce a dalších zúčastněných subjektů v projektu
- Subjekt pověřený řízením projektu (obec, veřejná společnost, poradce)
- Vymezení dílčích částí projektu (věcné i časové)
- Zjištění možností financování z pohledu dostupných dotačních titulů
- Výběr vhodných právních subjektů pro realizaci dílčích částí projektu
- Výběr nejvhodnějších variant řešení a příprava jejich organizační struktury (v závislosti na struktuře financování a dotačních podmínkách)
- Analýza aplikovatelnosti PPP metody každé dílčí části projektu; porovnání s klasickými metodami
- Vlastní aplikace metody PPP institucionální nebo smluvní formou při respektování pravidel veřejné podpory

5.2. Definice role obce v projektu jako

- vlastník výchozího majetku v lokalitě (pozemky, budovy)
- územní samosprávný celek odpovědný za rozvoj lokality
- správní orgán (úřad)
- koordinátor a řídicí subjekt projektu
- účastník dílčích projektů formou příjemce dotací
- účastník dílčích projektů formou smluvní (pronajímatel, koncedent)
- účastník dílčích projektů formou kapitálového vstupu (podílník)

5.3. Subjekt pověřený řízením projektu - „Veřejná společnost pro revitalizaci areálu“

- ve formě obecně prospěšné společnosti, zájmového sdružení právnických osob
- právní subjekt, na který obec přenesne odpovědnost za přípravu a řízení projektu
- umožní účast dalších subjektů (poradci, investoři, okolní obce, budoucí dodavatelé apod.)
- může následně sehrát roli příjemce dotace některého dílčího projektu
- může přímo realizovat dílčí projekt či stát na pozici koncedenta

D. ZÁVĚR

Na základě zpracované právně-administrativní a finanční analýzy projektu je možno konstatovat:

- Projekt „Revitalizace vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe“ je stabilní a má výrazný rozvojový potenciál.
- Vlastní realizaci a koordinaci jednotlivých aktivit projektu, veškeré činnosti spojené s realizací projektu (řízení, koordinace, organizace a kontrola investičního procesu) bude zajišťovat projektový tým v čele se starostou RNDr. Jiřím Bytelem.
- Projekt zajišťuje návratnost vložených finančních prostředků, což potvrzují i výsledné hodnoty hlavních kriteriálních ukazatelů.
- Projekt je dlouhodobě ekonomicky stabilní.
- Realizací projektu vznikne až 764 pracovních pozic.
- Možnou variantou financování projektu je dotace ze strukturálních fondů EU či státního rozpočtu, která může v některých případech činit až 85 % nákladů, a vlastní spoluúčast stakeholderů (investorů, obce, podnikatelských subjektů).

Projekt „Revitalizace vojenského areálu v obci Velká Hleďsebe“ je životaschopný a udržitelný a je v souladu s cíli rozvojových dokumentů v oblasti regenerace a revitalizace brownfieldů, jako jsou;

- Operační program Podnikání a inovace (Nemovitosti),
- Operační program Životní prostředí (odstraňování ekologických škod),
- Integrovaný operační program,
- Regionálního operačního programu pro NUTS II Severozápad (Investice pro zlepšení fyzické infrastruktury),
- či Operační program Rozvoj venkova.

E. POUŽITÉ ZDROJE

1. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů, Praha 2003
2. Brownfields snadno a rychle, Jiřina Bergatt Jackson a kolektiv, Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s., 2005
3. Brownfields, ekologické poškození, revitalizace, urbanizovaného území, strategie rozvoje, portál MMR ČR, Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu č. WB-41-04, www.brownfieldsinfo.cz
4. Příprava projektů regenerace nevyužívaných neprůmyslových ploch – praktický manuál, Vysoká škola báňská-Technická univerzita, Ostrava 2006
5. Urbanistická studie, Markant – Ing.arch M. Míka
6. Asociace pro podporu projektů spolupráce veřejného a soukromého sektoru, www.asociaceppp.cz
7. PPP centrum České republiky, www.pppcentrum.cz
8. Regionální operační program regionu soudržnosti NUTS II Severozápad pro období 2007-2013, červen 2007, www.nuts2severozapad.cz
9. Strategie regionálního rozvoje České republiky, MMR ČR, Praha, květen 2006
10. CzechInvest, Agentura pro podporu podnikání a investic, www.czechinvest.org
11. Portál územního plánování, <http://portal.uur.cz>
12. Portál veřejné správy, <http://portal.gov.cz/>
13. Statistické údaje Mariánské Lázně, www.marianskelazne.cz
14. Český statistický úřad, www.czso.cz
15. Informační servis českého soudnictví, www.justice.cz
16. Oficiální portál pro podnikání a export, www.businessinfo.cz
17. Informační server pro obchodníky, podnikatele a finanční transakce, www.business.center.cz
18. Ministerstvo pro místní rozvoj, www.mmr.cz
19. Ministerstvo financí České republiky, www.mfcr.cz
20. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, www.msmt.cz
21. Ministerstvo průmyslu a obchodu, www.mpo.cz
22. Územní plán obce Velká Hleďsebe
23. Oficiální stránky obce Velká Hleďsebe, www.velkahledsebe.cz

F. PŘÍLOHY

1. Schéma postupu revitalizace brownfields	6 listů
Celkem	6 listů

Příloha č. 1

Schéma postupu revitalizace brownfields

Schéma postupu revitalizace brownfields

I. fáze - iniciační

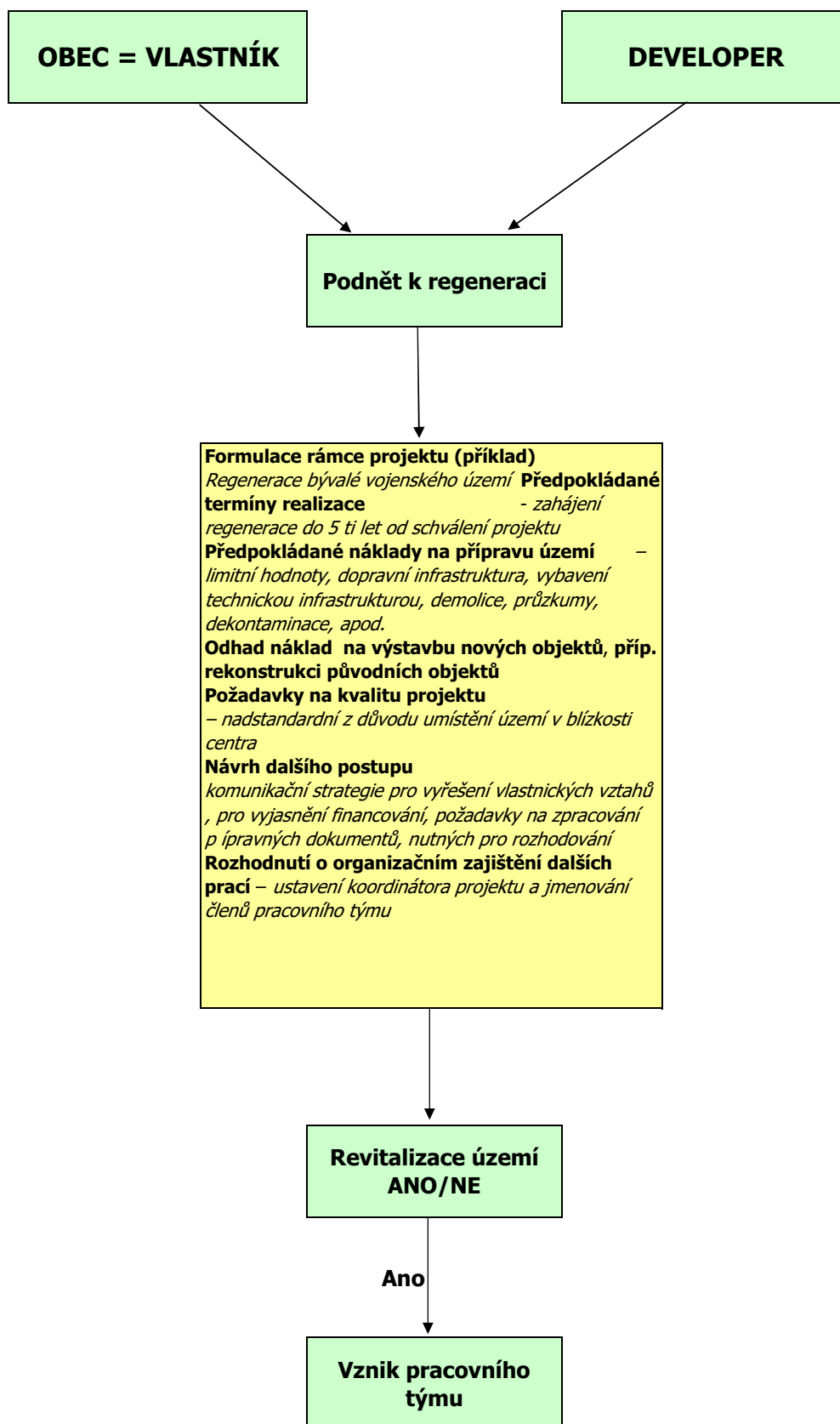


Schéma postupu revitalizace brownfields

II. fáze - koncepční

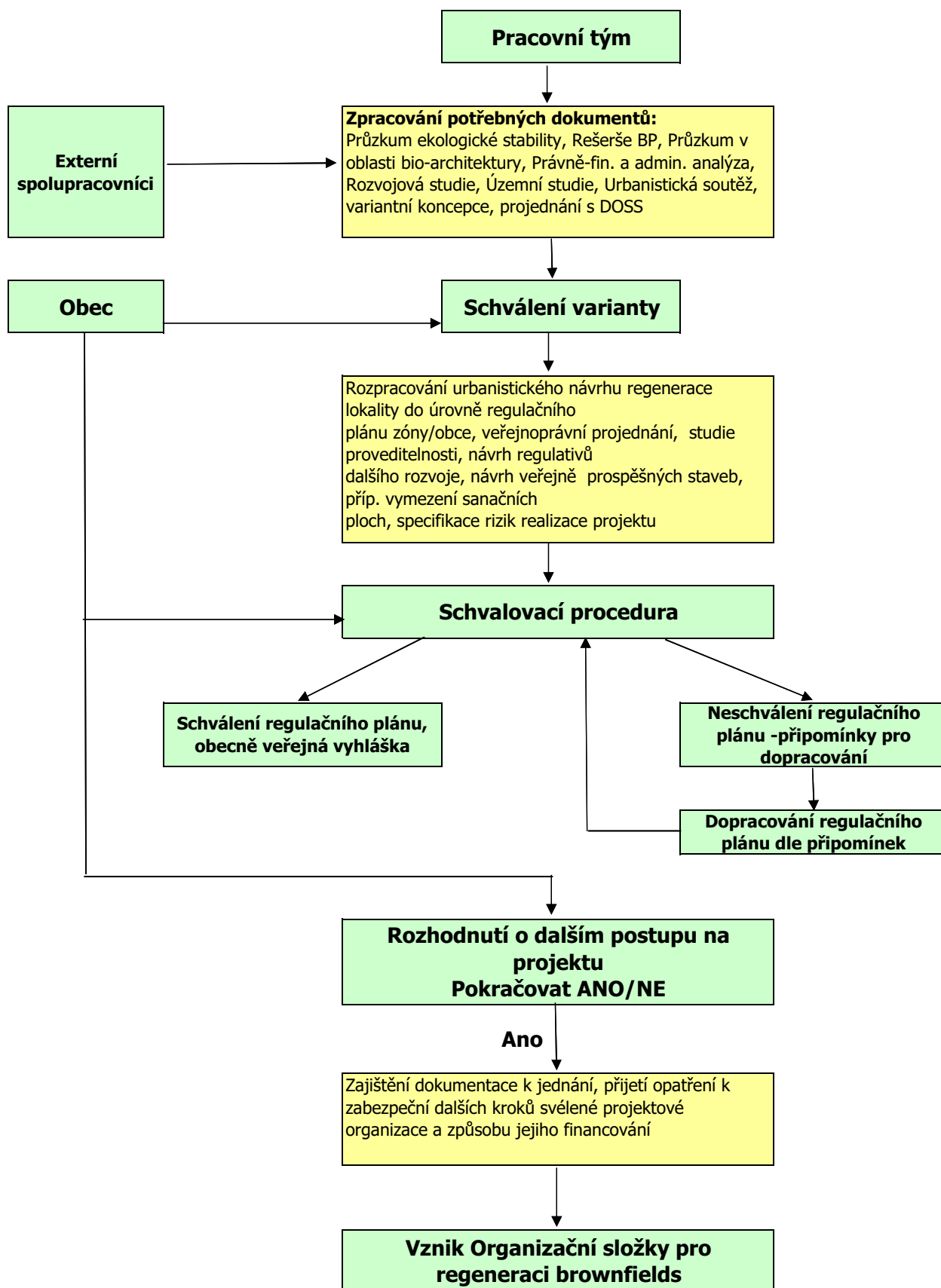


Schéma postupu revitalizace brownfields

III. fáze - návrhová

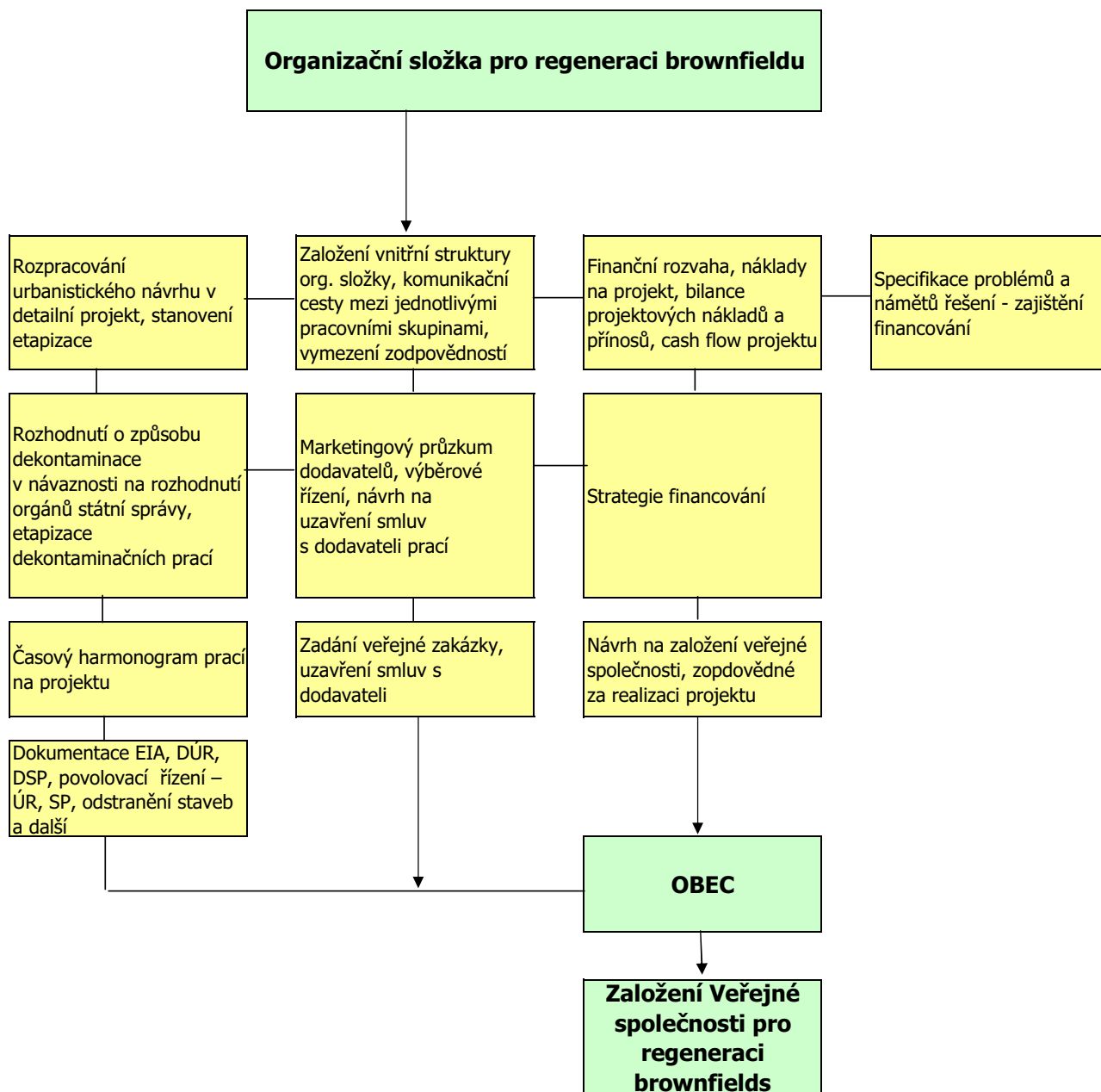


Schéma postupu revitalizace brownfields

IV. fáze - realizační

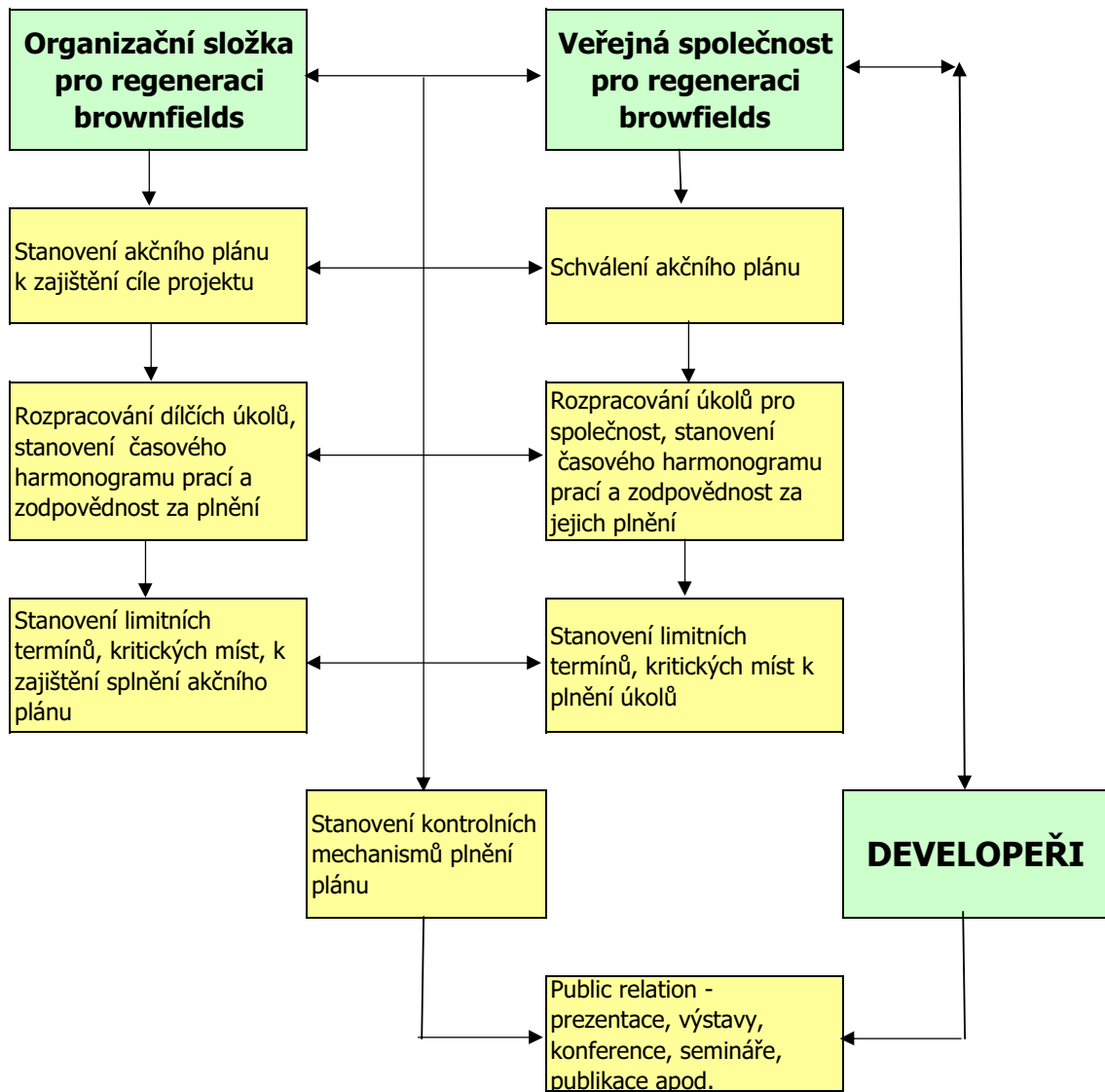


Schéma postupu revitalizace brownfields

V. fáze - kompletační

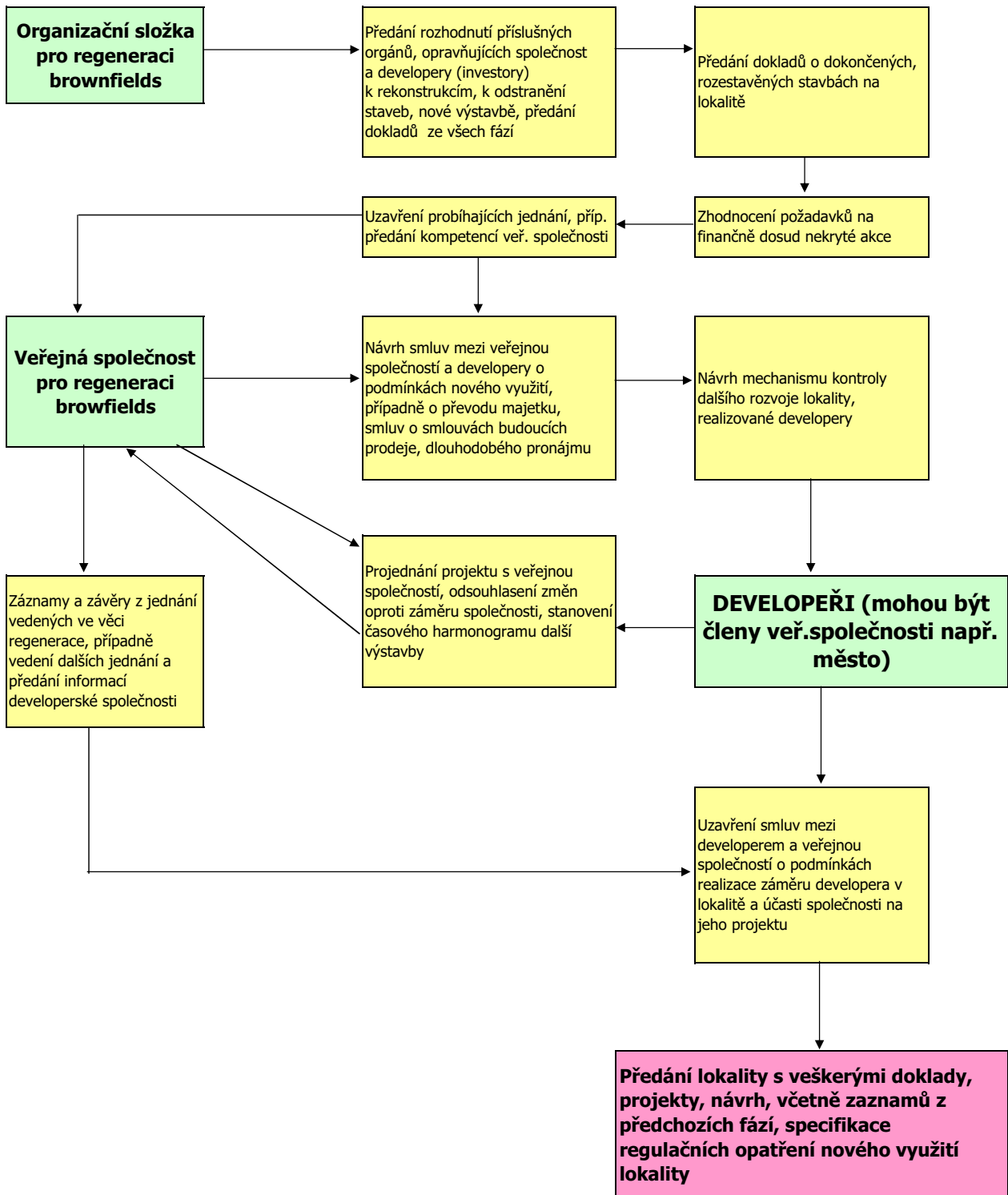


Schéma postupu revitalizace brownfields

VI. fáze - ukončení projektu

