

Revitalizační projekty

v době finanční krize (Opravdu Nový Klimentov)

Karel Zruška

Prožíváme období, kdy se celý svět se vyrovnává se světovou ekonomickou krizí, jejíž dopady byvali mnohdy divné. Evropská komise predikuje praktické zastavení ekonomického růstu EU jako celku a například Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) ve svých stanoviscích otevřeně hovoří o recesi v některých zemích Střední a Východní Evropy.

Pokrakování finanční krize, která se na podzim ještě prohloubila, si vybírá své oběti nejen ve střední Evropě, ale ve spojitějším západním světě. Čtenáře zasažena je i výrobní sféra, přimysli, zemědělství a stavebnictví, motor realne ekonomiky. U nás je to markantní zejména u společnosti orientovaných na vývoz. Jíz zdaleka nejde jen o to, nakořk jim odbyl produktů v zahraničí zřejmě dlouhodobě posilující koruna.

Přehlednost pro privátní sektor

V některých případech, jakkoliv se to může zdát zvláštní, může současný stav nejistoty napomoci některým dobrým, ale dříve na první pohled méně atraktivním investičním projektem. Investoři dnes hledají, kde by svůj kapitál vhodně a hlavně s menším rizikem investovali. Ekonomická krize mění dosavadní poměry a paradoxně se mohou do popředí dostávat rozvoje a revitalizační projekty, kterým by se dříve pozornost nedostávala.

Z hlediska revitalizace a budoucího rozvoje daného území nejde jen o investice do nemovitosti, ale jedná se o nastavení zvyšování společenské atraktivity a sociálně ekonomického růstu daného území. Jednou z možností jsou investice do komplexních projektů, které souvisí s celkovým rozvojem a společenským blahobyt. Jednou z možností jsou investice do komplexních projektů, které souvisí s celkovým rozvojem a společenským blahobyt. Jednou z možností jsou investice do komplexních projektů, které souvisí s celkovým rozvojem a společenským blahobyt. Jednou z možností jsou investice do komplexních projektů, které souvisí s celkovým rozvojem a společenským blahobyt.

Opravdu Nový Klimentov

Projekt Opravdu Nový Klimentov se zabývá revitalizací bývalých kasáren v obci Velká Hleďčín. Je v těsném sousedství Mariánských lázní. Projekt je od svého počátku koncipován jako zájem ožvívající hospodářský růst obce i mikroregionu.

Projekt nabízí komplexní řešení potřeb stávajících i nových obyvatel obce, zejména bydlení, sociální a zdravotnické služby, vzdělávací složku, volnočasové aktivity, jakž i zabezpečení pracovních míst nejen pro nové přírůsteky. Cíly projektu je rozdělení do několika dílčích záměrů, které jednotlivé složky naplňují. Tyto záměry byly podrobeny zkoumání z finančního a právního pohledu pro potřeby spolupráce veřejného a privátního sektoru (PPP). Výsledkem jsou konkrétní doporučení k zabezpečení realizace a provozu těchto aktivit.

Podstatným argumentem pro přijetí podporuprávního investování je dodání potenciálu, který obec do projektu přináší. V současné době jsou vedena jednání o spolupráci formou PPP v oblastech vědy a výzkumu, vzdělávání, zdravotnictví a sociálních služeb, vybudování podnikatelské zóny a inovacího podnikání. Výše zmíněné záměry mají za cíl naplnit tyto potřeby.

Karel Zruška

starovat hospodářský růst obce a tím zvýšit poplatků investic do bydlení.

Celkové náklady projektu se kalkulují asi na 5 mld. Kč. Z toho cca 1,5 mld. Kč je potřeba pro zabezpečení technické a sociální infrastruktury v obci, jež zůstane v majetku obce. Ostatní náklady jsou rozděleny do bydlení a investic do podnikatelských aktivit potenciálních investorů z privátní sféry. Jednou ze základních hodnot, vytvořených v přípravě projektové fázi, je právní administrativní a finanční analýza (PAFA), která analyzovala jednotlivá hlediska a předurčovala způsoby řešení v různých situacích, a je tak jen stěží docenitelným pomocníkem nastole rozhodnutí v dnešní nelehké době. Uvedená analýza je i přirozenou vodítkem při vytváření podmínek spolupráce privátního a veřejného sektoru. Její klíčovou kvalitou je skutečnost, že stanoví velmi přesně, kam až jednotliví partneři, obec, rozvoje společnosti, politice, správání, veřejnoprávní i soukromé instituce mohou jít, kde se mohou a kde se nesmějí potkávat.

Základem je důvěra

Sociální a ekonomické funkce obodných revitalizačních projektů jsou již dlouho přeměřenými morální podpory státních i samosprávných orgánů. Nejnak je tomu i u dospěného projektu. Finanční hlediska jsou však nezbytným atributem a existují reálné snahy obce potřebné peníze nejen přiklást, ale i s plnou odpovědností přijmout, tedy prokázat svým občanům i komunikací uvnitř i navenek důvěru investoři.

Projekt je od svého počátku koncipován jako zájem ožvívající hospodářský růst obce i mikroregionu. Projekt nabízí komplexní řešení potřeb stávajících i nových obyvatel obce, zejména bydlení, sociální a zdravotnické služby, vzdělávací složku, volnočasové aktivity, jakž i zabezpečení pracovních míst nejen pro nové přírůsteky. Cíly projektu je rozdělení do několika dílčích záměrů, které jednotlivé složky naplňují. Tyto záměry byly podrobeny zkoumání z finančního a právního pohledu pro potřeby spolupráce veřejného a privátního sektoru (PPP). Výsledkem jsou konkrétní doporučení k zabezpečení realizace a provozu těchto aktivit.

Tabulka:

Typ projektu	Číslo stav
Revitalizační areál	352 lha
Bydlové domky	173
Rodinné domky	560 bytů
Školství – studium, žáci učni	1350
Administrativní – plochy pro kanceláře	4300 m ²
Obchodní plochy	12 440 m ²
Kultura a sport	4100 m ²
Přírůstek	12 564 m ²
Nová pracovní místa	600
Nová číselná kapacita obyvatel	2000 – 3000

obce i investor. Na její tvorbě se však aktivně podílí i širší prostředí projektu.

Alternativa umístění volného kapitálu do regionálních projektů formou ideové uceleného řešení revitalizace brownfieldu a dalšího rozvoje daného teritoria představuje dobrou řešení. Pro investory i pro obec je pak důležitou zprávou, že obdoba nastavení sociálně ekonomického růstu čini území přitažlivým

Sociálně-ekonomické aspekty veřejnoprávních projektů

Revitalizační projekty municipálních subjektů vzbuzují pozornost veřejnosti v dané lokalitě i v jejím okolí. Společenské mínění se zpravidla polarizuje do tří skupin: jedna je pro navrhované projekty, druhá tvoří jakousi opozici a třetí skupina má a vyčkáva jednolichých skupin se u každého projektu iší, v závislosti na sociální únosnosti a jeho bezpodmínečném dopadu v místě realizace.

Projekt Opravdu Nový Klimentov výrazně překročil hranice obce Velká Hleďčín, a to nejen investiční náročností, ale i samotnou koncepcí řešení. Obec, která vystupuje jako urbanista a rozvoje strateg, svým postojem vsoupla do podnikání regionálních orgánů a institucí. V souvislosti se závěrečným první etapy realizace projektu získala obec výslovný kredit a nalazla širokou podporu v odborné i laické veřejnosti, v domácním i mezinárodním měřítku. Skutečnost, že obec převzala odpovědnost za rozvoj území získaného od armády, budí široké sympatie, ale neznamená to automaticky, že má úplný lidský potenciál, schopný a ochotný aktivně napomáhat jeho realizaci.

Takto velké revitalizační projekty řízené obcemi tří nedostávají počátečního kapitálu, a to nejen finančního, ale především lidského. Ten musí pokrývat mnoho obodných obodů (stavební, finanční, manažerský), musí zde být ochota spolupracovníků věnovat projektů několik let svého profesního života. Projekt Opravdu Nový Klimentov patří mezi ty projekty, které připravují střednědobý časový horizont pěti let. Připravuje tak již více jak dva roky a nějakou dobu ještě potrvá, než se začne stavět. Je to ale nejdůležitější fáze projektu, neboť přijatá koncepce se musí organizovat, personálně, funkčně a finančně zabezpečit. V konečném důsledku se jedná vybudování integritní čtvrti obce, která zasedá ovivní její budoucí hospodářský a společenský vývoj a z tohoto hlediska jde o nepocopyňný „děláním zvykat“.

Obec často nedokáže symyri kapacitami tyto nároky na lidský kapitál naplnit. Na exter-

dstrova pro všechny – pro podnikání, bydlení i společenské aktivity. Jen takové území pak může být do budoucna zdrojem přetihu, zdaleka tedy nikoliv pouze jen přímého finančního uspokojení investora. Obec Velká Hleďčín je rozvoje veřejnost. Klimentovská asociace pro projekt Opravdu Nový Klimentov, na základě právní a finanční analýzy dosavadních zkušeností, rozpracován postupu možné

dostava pro všechny – pro podnikání, bydlení i společenské aktivity. Jen takové území pak může být do budoucna zdrojem přetihu, zdaleka tedy nikoliv pouze jen přímého finančního uspokojení investora. Obec Velká Hleďčín je rozvoje veřejnost. Klimentovská asociace pro projekt Opravdu Nový Klimentov, na základě právní a finanční analýzy dosavadních zkušeností, rozpracován postupu možné

ní zdroje se mnohdy nedostává prostředků, a často ani dostatek společné vůle a důvěry v „obdobný příjizdělcí z jiného místa“.

Sociální únosnost projektu

Otázka exterierní zdrojů pak je první důležitou prověřkou disponibilního sociálního kapitálu obce, který je možné uvolit ve vztahu realizaci projektu. Cím je obec ve vztahu k velikosti záměru menší, tím více je potřebná její vnitřní jednota ve vztahu k projektu. Od určitého bodu realizace je existence tří skupin společenského mínění v obci významným problémem. Bez podpory občanů a členů zastupitelstva se obecně veřejší sympatie a podpora rychle vytratí.

V tomto smyslu vystupuje do popředí opět otázka sociální únosnosti projektu. Projekt je ve své podstatě určitou sociální přeměnou daného území. V tomto smyslu je třeba velice důstředně analyzovat právě jeho dopad na původní sociální strukturu v daném teritoriu. Je třeba si stále uvědomovat, střet lidí, kteří přinesli nový projekt a rozhodli se jej realizovat, si lidmi – stárousedlíky, kteří se pro změnu nerozhodli, kterým je nějakým způsobem vnuccena. Pro stárousedlíky je většina změn symbolem změny k horšímu, zvláště když do jejich blízkosti přiveďte nové lidi, kteří jsou pro ně cizinci.

Uspěšná realizace projektu, jako je Opravdu Nový Klimentov, přináší nutně sdílení postorou stárousedlíků s cizími lidmi a život v jejich čase nevyžaduje blízkosti. Z pohledu domořodce se neustále testují a hledají možnosti a formy soužití, přijatelného pro domořodce i cizince. Cizinci jsou spíše zauváž testo-

Obecní projekty

ho financování projektu, který stojí právě na posturpem zhodnocení daného území. Staťo se již tradiční, že členové realizačního týmu projektu seznamují se svým zkušenostmi nejen všechny zájemce, ale rovněž širší obodnou i látkou veřejnost. Tak tomu bylo po celý tento rok i na stránkách tohoto časopisu.

JUDr. Karel Zruška

váním svého rozhodnutí o změně než poměry a vztahy ze stárousedlíky. Některé autority píší v tomto smyslu o „mixobitit“, která se již v minulosti stala hříbovtem pro celou řadu ambiciózních projektů.

Projekt Opravdu Nový Klimentov má značné možnosti potenciál. Jedně, co potřebuje, je čas a možnost, aby to mohli prokázat. Čas i onu možnost můj ovšem musí poskytnout předsídám stárousedlíci a jejich představiteli.

Ekonomický rozmr projektu

Celkové předpokládané investice projektu Opravdu Nový Klimentov se kalkulují na téměř 5 miliard korun a je samozřejmě, že takto vysokou investici nemůže obec s cca 2000 obyvateli financovat sama. Jednou z možných variant financování jsou dotační možnosti Evropské unie a státního rozpočtu. Při hledání dotačních titulů je třeba bázžit nejen výhodného zadatele, ale také partnery, kteří projektu přinesou know-how, praktické odborné zkušenosti a zajistí potřebný kolmanční podíl.

Ne všechny záměry lze financovat z dotačních titulů. Projekt Opravdu Nový Klimentov je rozdělen do několika etap, ale musí být v souhrnu samofinancovatelný. Neziskové investiční celky tak budou financovány ziskovými. Mezi neziskové aktivity například patří infrastruktura, sociální služby, zdravotnictví, vzdělávací složka a v neposlední řadě sportovní tě a zázemí pro kulturní a administrativní život v obci. Náklady na takto výrazné funkce se kalkulují na cca 1,5 miliard korun. Projekt musí tyto peněžní prostředky vygenerovat na jiných ziskových záměrech. Obec Velká Hleďčín sebe tak zvolila trnitou a dlouhou cestu vlastní realizace projektu.

Za tímto účelem zřídila v dubnu 2008 svou rozvojovou společnost, která byla přípravnou realizace projektu pověřena. S ekonomickými i sociálními aspekty projektu se musí vyrovnat.

Ladislav Kuchař, Klimentovská a.s.