Deloitte.

Řízení výkonnosti nemovitého majetku veřejné správy

11.11.2008

Audit.Daně.Poradenské služby.Finanční poradenství.

Obsah presentace

- Příčiny a důsledky současné krizové situace
- Náš přístup k optimalizaci portfolia nemovitostí
- Varianty možného řešení – právní a ekonomické aspekty
- Představení Deloitte

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Příčiny a důsledky současného stavu

Současná **nepříznivá situace na finančních trzích vede k ochlazení investiční nálady a zvýšení averze k riziku u investorů** s přímým negativním dopadom do ekonomiky resultující v **pokles očekávaného růstu HDP.**

Příčiny současné situace:

- nesprávné **ocenění rizik a selhání kontrolních mechanizmů** při poskytování hypoték v U.S.A..;
- **globalizace ekonomiky** a provázanost bankovního sektoru přenesly krizi na evropský kontinent;
- **medializace** a podpora "negativních zpráv" umocňuje negativní nálady investorů a zvyšuje stupeň nedůvěry.

Důsledky současné situace:

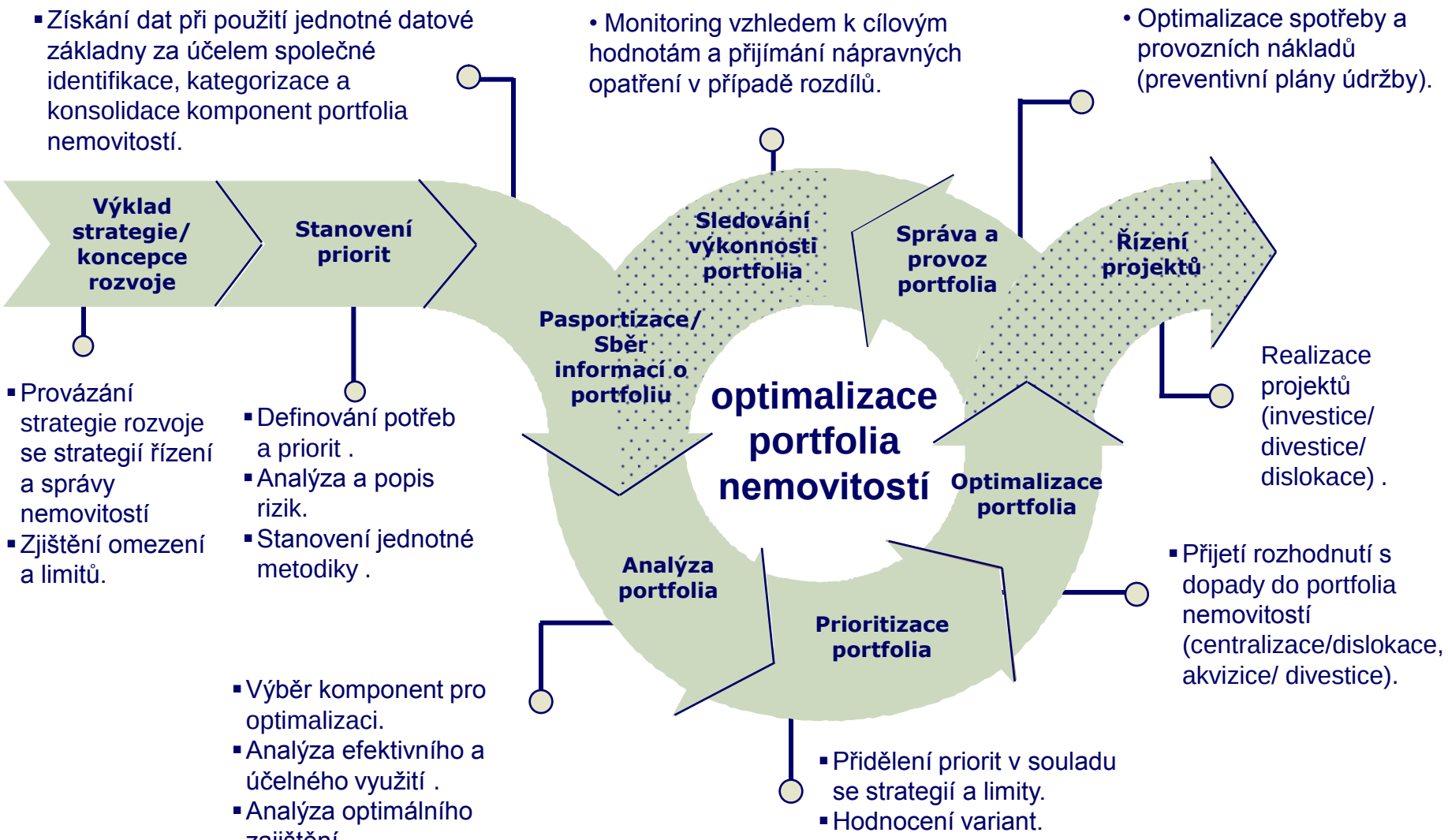
- **snížení dostupnosti a zdražení financování** developerských projektů a s tím spojené utlumení developerských a stvebních aktivit;
- **snížení obchodních marží REC společností**;
- **spomalení tempa růstu ekonomiky ČR;**
- tlak na **zvýšení efektivity řízení a správy nemovitostí státní správy.**

Implikace pro veřejnou správu:

- kvalifikovaná **identifikace slabých míst** v oblasti řízení a správy nemovitostí a **realizace opatření** vedoucí k jejich odstranění;
- **realizace projektů** podporující zvýšení efektivity řízení a správy fixních aktiv (administrativní budovy), správné časování může vést k ekonomickým přínosům pro veřejnou správu.

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Přístup společnosti Deloitte v případě řízení a správy portfolia nemovitostí pro veřejný sektor



© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Varianty řešení existujícího neefektivně nebo neúčelně využívaného portfolia nemovitostí a optimální zajištění nové nemovitosti

Výsledkem analýzy existujícího portfolia nemovitostí jsou identifikované příležitosti na **zvýšení efektivity nebo účelnosti** jeho využití s následujícími dopady:

Varianta 1 – Prodej majetku

- Nemovitosti budou **odprodány zájemcům (zájemci)** na základě transparentních ekonomických kritérií (hlavním a rozhodujícím kritériem je cena);

Varianta 2 – Pronájem majetku

- Nemovitosti budou **pronajaty zájemcům (zájemci)** na základě transparentních ekonomických kritérií na tržním principu;

Druhým krokem je posouzení budoucích potřeb a požadavků na nové kapacity, jehož výsledkem je návrh **optimálního zajištění nové nemovitosti**:

Varianta A – Pořízení majetku do vlastnictví

- Akvizice developerského projektu na základě Zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen "ZVZ"); při nabytí již existující nemovitosti by se ZVZ neaplikoval (par. 18, odst .1, pís. g přísl. zákona)
- Investiční akce realizovaná vlastními kapacitami na základě ZVZ na stavební práce;
- Public Private Partnership (dále jen "PPP') na základě Koncesního zákona č. 139/2006 Sb.

Varianta B – Pronájem majetku

- Nemovitosti jsou pronajaty na základě tržních principů (kvalitativní a kvantitativní hodnotící kriteria);

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Právní a ekonomické aspekty prodeje státního majetku (varianta 1)

- Majetek státu lze odprodat nestátnímu subjektu v případě jeho dlouhodobé **nepotřebnosti** za podmínky, že o něj neprojeví zájem jiný subjekt státní správy

- Hlavním parametrem je ekonomická výhodnost **= realizovaná prodejní cena,** která by nměla být nižší než odhaní cena (cena stanovená znaleckým posudkem)

- V souvislosti s odprodejem nemovitého majetku mohou přejít na kupujícího též **pracovněprávní vztahy** stávajících zaměstnanců (jejichž postavení nesmí být tímto přechodem zhoršeno) obdobně jako v případě prodeje podniku,.

- Možno realizovat zadávací řízení mimo režim zákona o **veřejných zakázkách** (pokud by se nejednalo např. o prodej a zpětnou rezervaci pronajímaných kapacit).

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Právní a ekonomické aspekty pronájmu státního majetku (varianta 2)

- Majetek státu lze přenechat nestátnímu subjektu do užívání pouze v případě:
  - jeho **dočasné nepotřebnosti**; nebo
  - v případě, že tak bude dosaženo **účelnějšího nebo hospodárnějšího využití** věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží.

- **Délka nájemní smlouvy** je zákonem omezena na **8 let** (s možností jejího následného prodloužení. Ministerstvo financí ČR může udělit **výjimku)**.

- **Minimální nájemné** musí být v souladu se ZMČR stanoveno alespoň ve výši **v místě a čase obvyklé,** účtování v plných cenách **(tržní nediskontované ceny)**.

- Povinnost udržovat majetek je primárně **na pronajímateli**. Doporučuje se přenesení této povinnosti také na nájemce ve smlouvě.

- Nájemce se může smluvně zavázat k **realizaci investic do pronajatého majetku**. Je však třeba předem stanovit, zda a v jakém rozsahu bude tento požadavek po zájemci v rámci zadávacího řízení vyžadován.

- Možno realizovat zadávací řízení mimo režim zákona o **veřejných zakázkách nebo koncesního zákona** (pokud by se nejednalo o např. zpětnou rezervaci pronajímaných kapacit).

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Právní a ekonomické aspekty pořízení majetku (varianta A) – tradiční veřejná zakázka

Právní úprava:

- **zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen „ZVZ“)**
- prováděcí vyhlášky - uveřejňování v informačním systému, finanční limity atd.
- „zadávací směrnice“ EU – č. 2004/17/ES (sektorová) a č. 2004/18/ES (obecná)

Definice veřejné zakázky dle ZVZ:

- Zakázka realizovaná mezi zadavatelem a dodavatelem (jedním nebo více)
- Na základě smlouvy
- Poskytnutí *úplaty* ze strany zadavatele
- Předmětem jsou dodávky, služby nebo stavební práce

Dělení veřejných zakázek dle jejich předmětu:

- veřejná zakázka na dodávky – investiční projekt,
- veřejná zakázka na stavební práce – společně s provedením stavebních prací zahrnuje též související projektovou a inženýrskou činnost, jakož i zhotovení stavby

Přehled zadávacích řízení upravených ZVZ (předpokládaná hodnota/kvalifikačních předpoklady):

- otevřené řízení
- užší řízení
- jednací řízení s uveřejněním
- jednací řízení bez uveřejnění
- soutěžní dialog
- zjednodušené podlimitní řízení

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Právní a ekonomické aspekty pořízení majetku (varianta A) – PPP

- Existence samostatné právní úpravy pro **koncese** (koncesní zákon č. 139/2006 Sb.)
- Pro pojem „koncese“ neexistuje obecně závazná jednotná definice, a to v české ani evropské právní úpravě, na rozdíl od pojmu „veřejná zakázka“
- **Koncesí se obecně rozumí**:
  - poskytnutí služeb nebo stavebních prací, kdy koncesionář je po určitou dobu oprávněn užívat provedené plnění a brát z něj užitky a
  - koncesionář nese zároveň podstatnou část rizik, zejména potom riziko poptávky, spojených s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla.
- Zadavatel je vždy povinen posoudit, zda projekt, který zamýšlí realizovat, spadá do působnosti ZVZ (jde o veřejnou zakázku) nebo zda jde o koncesi a je tak třeba postupovat v souladu s koncesním zákonem, který stanoví specifické požadavky
- Jednou z klíčových ekonomických požadavků je výsledek **Analýzy hodnoty za peníze** (Value for Money Analysis), kde PPP projekt je posuzován s tradiční veřejnou zakázkou (PSC – Public Service Comparator)
- v případě **příjmu koncesionáře nad 500 mil** Kč nutnost zpracovat projekt a nechat jej schválit vládou ČR
- V případě PPP projektů je třeba počítat s možností, že zadavatel bude povinen postupovat jak dle ZVZ, tak i v souladu s koncesním zákonem – jde o tzv. **kvazikoncesi**

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Právní a ekonomické aspekty pronájmu majetku (varianta B)

Právní úprava:

- **zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen „ZVZ“)**
- prováděcí vyhlášky - uveřejňování v informačním systému, finanční limity atd.
- „zadávací směrnice“ EU – č. 2004/17/ES (sektorová) a č. 2004/18/ES (obecná)

Charakteristika veřejné zakázky dle předmětu:

- veřejná zakázka na dodávky služeb - nájem (leasing) dané nemovitosti

V případě pronájmu stávající nemovitosti by se ZVZ neaplikoval a bylo by možné využít vyjimky dle par. 18 odst.1, pís. g příslušného zákona

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Kontakt

Michael Kralert
Senior Manager
Consulting
Deloitte Czech Republic

Direct: +420 246 042 610
Main: +420 246 042 500
Fax: +420 246 042 555
Mobile: +420 737 235 504
mailto: mkralert@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

Deloitte
Nile House
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8 - Karlín
Czech Republic

© Deloitte Touche Tohmatsu 2008. Všechna práva vyhrazena

Deloitte.

Název Deloitte označuje švýcarské sdružení („Verein“) Deloitte Touche Tohmatsu, jeho členské firmy a jejich dceřiné a přidružené společnosti nebo kterýkoli z výše uvedených subjektů. Každý z nich je samostatným a nezávislým právním subjektem. Podrobný popis právní struktury sdružení Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem je k dispozici na adrese www.deloitte.com/about.

© 2008 Deloitte Touche Tohmatsu
Všechna práva vyhrazena.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu