

1) Ministerstvo průmyslu a obchodu
Na Františku 32, 110 15 Praha 1

k rukám pana ministra Martin Římana,
pana Miroslava Elfmarka, ředitele Sekce strukturální fondy a
pana Roberta Szurmana, zmocněnce ministra pro projekt Hyundai

zasláno na e-mailové adresy: riman@mpo.cz, elfmark@mpo.cz a szurman@mpo.cz

2) Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15, 120 00 Praha

k rukám paní Alexandry Rudyšarové, generální ředitelky a
pana Michala Koryčánka, náměstka generální ředitelky

zasláno na e-mailové adresy: Alexandra.Rudysarova@czechinvest.org a
Michal.Korycanek@czechinvest.org

V Brně dne 4. ledna 2008

Oznámení o porušení čl. 4 Deklarace porozumění a výzva k odstranění tohoto porušení při implementaci programu Nemovitosti

Vážený,

podle čl. 4 smlouvy „Deklarace porozumění“ (dále jen „Smlouva“), jíž jsou Ekologický právní servis stejně jako Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „MPO“) a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest (dále jen „CI“) účastníky, je závazkem MPO a CI za účelem zajištění trvale udržitelného rozvoje trhu průmyslových nemovitostí v ČR v programovacím období 2007 až 2013 preferovat regeneraci ploch brownfields před realizací průmyslových zón na greenfields, kterýžto závazek je dále konkretizován v jednotlivých odrážkách tohoto článku.

Dne 2. ledna 2008 byla zveřejněna na internetových stránkách MPO - jakožto Řídícího orgánu Operačního programu Podnikání a Inovace Správce programu Nemovitosti - Výzva k předkládání projektů v rámci Operačního programu Podnikání a Inovace Programu Nemovitosti (dále jen „Výzva“), (<http://www.mpo.cz/dokument38212.html>). Tato Výzva byla zveřejněna taktéž na internetových stránkách CI - jakožto Zprostředkujícího subjektu (<http://www.czechinvest.org/nemovitosti>).

Zveřejněná Výzva se týká 4 podporovaných typů projektů: Přípravy zóny, Výstavby nájemních objektů, Vyhotovení projektové dokumentace a Rekonstrukce objektu. Součástí výzvy nejsou zbylé 2 projekty (aktivity) podle textu programu Nemovitosti: Regenerace zóny a Akreditace manažera.

Program GARDE-Globální odpovědnost Ekologického právního servisu (dále jen „GARDE-EPS“) konstatuje, že podle jeho přesvědčení zveřejněním Výzvy, která neimplementuje závazky z e Smlouvy (viz níže), **došlo k porušení následujících závazků MPO a CI podle čl. 4 Smlouvy**, v následujících odrážkách:

- MPO a CzechInvest podpoří při implementaci Programu projekt realizace průmyslové zóny na ploše greenfields pouze v případech, kdy žadatel doloží a prokáže, že v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields, nebo že průmyslová zóna realizovaná v daném místě a čase na ploše brownfields není dostatečně velká vzhledem k reálné či potenciální poptávce ze strany investorů a potřebám daného regionu.
- MPO a CzechInvest bude při implementaci Programu zvýhodňovat projekty rozšíření stávajících průmyslových zón před projekty realizace průmyslových zón bez návaznosti na zastavěná průmyslová území.

Tyto citované závazky ze Smlouvy nejsou implementovány do textu Výzvy - v žádné její kapitole jako je např. „2. Cíl Výzvy“, „4.2. Podmínky Výzvy“ či „9. Specifická část“ v rámci Podmínek přijatelnosti projektu -, **stejně jako do žádného ze zveřejněných výběrových kritérií k vyhlášeným projektům (aktivitám).**

Je přitom podle našeho názoru nepochybné, že výše citované závazky musejí být implementovány nejpozději do výběrových kritérií v rámci Výzvy k programu Nemovitosti, aby mohly být splněny. Za transparentní bychom však v souladu s našimi připomínkami zaslanými CI dne 11. května 2007 považovali jejich jasné uvedení již v Cíli Výzvy a Podmínkách Výzvy.

Výběrová kritéria pro jednotlivé projekty sice v rámci vícekritériálního hodnocení **obsahují také environmentální měřítka** (bod 3.4. Ekologická a sociální potřeba), vzhledem k jejich obsahu a váze (max. cca 20 ze 100 možných bodů – viz také níže) však **v žádném případě nelze konstatovat**, že tímto **by byly splněny citované závazky podle čl. 4 Smlouvy**, neboť těmito kritérii není zajištěno, že projekty realizace průmyslové zóny na ploše greenfields mohou být podpořeny pouze v případě, kdy žadatel doloží a prokáže, že nebude schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields ve smyslu citovaného čl. 4 Smlouvy.

K uvedenému dále doplňujeme, že tato **environmentální kritéria** nejsou nutně realizací závazků podle čl. 4 Smlouvy, neboť **plynou již z jedné horizontálních priorit EU pro strukturální fondy „udržitelný rozvoj“**, tak z **podmínek stanoviska Ministerstva životního prostředí k návrhu koncepce „Operační program podnikání a inovace na léta 2007-2013“** ze dne 16. srpna 2006, č.j. 58873/ENV/06, bod. 3: *„Zohlednit problematiku životního prostředí v rámci celkového systému hodnocení a výběru, tj. zejména:*

- *zpracovat navržená environmentální kritéria do celkového systému hodnocení a výběru projektů (příčemž je nutné provést jejich výběr a případnou modifikace pro jednotlivé oblasti podpory, respektive pro jednotlivé projekty)“*

Návrhy a doporučení zpracovatele SEA následně byly zpracovány **do textu Operačního programu podnikání a inovace**, a to do části 2.2 **„Strategická orientace podpory podnikání a inovací v ČR“**, kde bodem č. 1 je: *„Zlepšování podnikatelské infrastruktury, a to zejména prostřednictvím rozvoje moderních a na evropské úrovni vybavených podnikatelských nemovitostí s orientací především na regenerace a přednostní využívání brownfields...“*

K uvedené problematice Výzvy a projektů dále blíže uvádíme, že pouze v rámci výběrových kritérií pro **projekt Přípravy zóny** je umožněno získat + 5 bodů v případě, že *„Plocha připravované Podnikatelské zóny bude sousedit s již existující a obsazenou Podnikatelskou zónou“*. Uvedené sice směřuje k splnění závazku podle čl. 4 Smlouvy: *„zvýhodňovat projekty rozšíření stávajících průmyslových zón před projekty realizace průmyslových zón bez návaznosti na zastavěná průmyslová území“*, nicméně uvedené kritérium není dostatečné a jednoznačně v souladu s textací tohoto závazku podle čl. 4 Smlouvy, a to např. z důvodu, že „sousedit“ nemusí být totéž co „rozšiřovat“ či „navazovat“. U zbylých 3 vyhlášených projektů (z povahy věci především půjde o projekt Vyhotovení projektové dokumentace) není tento závazek implementován.

Dále konstatujeme, že podle našeho názoru především v rámci **projektu Přípravy zóny** (a v zásadě také Vyhotovení projektové dokumentace) musí být čl. 4 Smlouvy také implementován, a tedy podle našeho názoru nemůže být žádný projekt přípravy zóny (či vyhotovení projektové dokumentace) žadatele podpořen v případě, že žadatel nedoloží a neprokáže, že nebude schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields ve smyslu citovaného čl. 4 Smlouvy.

Dále tvrdíme, že podle našeho názoru nelze také v žádném případě dojít k závěru, že by případným budoucím vyhlášením projektu Regenerace zóny byly splněny citované závazky podle čl. 4 Smlouvy. Realizací tohoto typu projektu má totiž dle textu programu Nemovitosti dojít k přeměně brownfieldu na podnikatelskou zónu, tudíž projekty žadatelů směřující k podpoře greenfields nemohou být akceptovatelné. Není pak tedy žádný důvod v rámci tohoto typu projektu citovaným způsobem podle čl. 4 Smlouvy upřednostňovat brownfields před greenfields.

Je možné shrnout, že citované **závazky MPO a CI podle č. 4 Smlouvy**, jak při využití gramatického tak teleologického výkladu, **musejí být jednoznačně splněny při implementaci celého programu Nemovitosti a tedy všech jím podporovaných typů projektů** (s výjimkou těch, kde citovaná preference brownfields před greenfields není z povahy věci možná) a nikoliv pouze v rámci jednotlivých vybraných projektů podpořených podle tohoto programu.

Závěrem je možné doplnit, že dne **26. února 2007** ze strany CI, jmenovitě pana Hanuše Krejčího, zaslané podklady k programu Nemovitosti a Výzvě obsahovaly v rámci části Souladu s cíli programu mj. následující **výběrová kritéria**, která **směřovala k plnění čl. 4 Smlouvy**: *„Lze v daném místě a čase*

připravit průmyslovou zónu obdobných parametrů regenerací území brownfields?"; „Lze danou plochu připravit rozšířením stávající průmyslové zóny?“. **Zveřejněná výzva však již tyto kritéria neobsahuje.** (viz příloha č. 1, soubor: „výběr kritéria Reg.Ž.19_02_07-1.xls“)

Podobně pak **internetové stránky CI** v rámci bodu „Specifika a omezení“ **obsahovaly v roce 2007** text, který **směřoval k plnění čl. 4 Smlouvy**: „v případě výstavby nových zón bude žadatel muset doložit a prokázat, že v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields, příp. danou plochu připravit rozšířením stávající zóny.“ **V současné době internetové stránky CI ani MPO tento text již neobsahují.** (viz příloha č. 2, soubor: „web-CI-nemovitosti-2007.jpg“)

GARDE-EPS proto tímto v souladu s čl. II a IV Závěrečných ustanovení Smlouvy **oznamuje MPO a CzechInvestu výše uvedené porušení Smlouvy a v souladu s těmito jejími články připojuje výzvu k odstranění tohoto porušení**, když požaduje následující:

- **změnu Výzvy k předkládání projektů v rámci Operačního programu Podnikání a Inovace Programu Nemovitosti tak, aby v jejím textu byly jednoznačně zapracovány a splněny výše citované závazky MPO a CI podle čl. 4 Smlouvy**
- **změnu jednotlivých výběrových kritérií pro vyhlášené projekty tak, aby v jejich textech byly jednoznačně zapracovány a splněny výše citované závazky MPO a CI podle čl. 4 Smlouvy**
- **zveřejnění ve výše uvedeném smyslu upravené Výzvy a výběrových kritérií na internetových stránkách MPO a CI**

O konkrétním znění upravených textů je GARDE-EPS připraven s MPO a CI jednat.

V případě, že ze strany MPO a/nebo CI nedojde ke splnění výše uvedených požadavků vedoucích k odstranění porušení Smlouvy ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení, jsme ve smyslu čl. II Závěrečných ustanovení Smlouvy oprávněni uveřejnit na náklady MPO a/nebo CI oznámení formou inzerátu o velikosti nejméně 1/3 novinové strany obsahující jednoznačnou informaci o tom, že MPO a/nebo CI porušily svůj závazek plynoucí ze Smlouvy.

Pro přehlednost uvádíme genezi jednání mezi GARDE-EPS a CI ohledně plnění závazků podle čl. 4 Smlouvy:

- GARDE-EPS dne 11. května 2007 zaslal CI své připomínky k Výzvě.
- Dne 25. května 2007 bylo ze strany CI, jmenovitě pana Petra Kočárka, odpovězeno na uvedené připomínky, jimž nebylo ze strany CI vyhověno. V následujícím čase pak GARDE-EPS o těchto připomínkách a jejich zapracování dále s CI jednal.
- GARDE-EPS dne 24. září 2007 CI vyzval k dalšímu jednání o svých návrzích ze dne 11. května 2007 a o jejich začlenění do programu Nemovitosti, resp. do Výzvy.
- Přestože GARDE-EPS odpověď na výzvu následně 2x urgoval, CI nijak nereagoval. Uvedeným podle přesvědčení GARDE-EPS došlo k porušení čl. VII Závěrečných ustanovení Smlouvy, a proto GARDE-EPS dne 30. října 2007 CI a MPO adresoval Oznámení o porušení Deklarace porozumění a výzvu k odstranění tohoto porušení.
- Dne 15. prosince 2007 v reakci na oznámení o porušení Deklarace bylo ze strany CI, jmenovitě pana Koryčánka, zaslána odpověď, v níž byla z pohledu CI situace v dané věci vysvětlena mj. s tím, že podle názoru CI není Výzva a její předkládání při přípravě součástí ujednání v Deklaraci porozumění.
- Dne 22. listopadu GARDE-EPS adresoval CI vyjádření k jeho odpovědi ze dne 15. prosince 2007, v němž osvětlil situaci ze svého podhledu a vyzval CI k zahájení jednání o kritériích, na jejichž základě by měl žadatel doložit a prokázat, že „v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields...“. S odkazem na Smlouvu GARDE-EPS požádal o odpověď do 30 dnů.
- Na schůzce CI a GARDE-EPS v Brně dne 11. prosince 2007 bylo ze strany CI, jmenovitě pana Koryčánka, přislíbeno zaslání odpovědi v 30 denní lhůtě, tedy do 22. prosince 2007. Na základě urgency ze dne 3. ledna 2008 bylo ze strany pana Koryčánka dne 4. ledna 2008 odpovězeno, že důvod, proč odpověď právního odboru CI dosud nebyla GARDE-EPS zaslána, prověří.

S pozdravem,

Pavel Franc a Jiří Nezhyba
Program GARDE - Globální odpovědnost
Ekologický právní servis

Příloha č. 1 - soubor: „výběr kritéria Reg.Ž.19_02_07-1.xls“

Výběrová kritéria	(k Registrační žádosti)							
			Příprava zóny	Regenerace zóny	Výstavba nájemního objektu	Rekonstrukce objektu	Projektová dokumentace	Relokace firmy
Ekonomické hodnocení žadatele								
	rating	ano/ne	x	x	x	x	x	x
Ekonomické hodnocení projektu								
	finanční realizovatelnost projektu je nastavena reálně	ano/ne	x	x	x	x	x	x
Soulad s cíli programu								
	Lze v daném místě a čase připravit průmyslovou zónu obdobných parametrů regenerací území brownfields?	ano/ne	x					
	Lze danou plochu připravit rozšířením stávající průmyslové zóny?	ano/ne	x					
	Náklady na rekonstrukci jsou vyšší než tržní cena nemovitosti	ano/ne				x		
	Je příjemce podpory zodpovědný za stav brownfieldu nebo způsobil ekologické zátěže na nemovitosti?	ano/ne	x	x	x	x		x
Splnění limitů	velikost nemovitosti	ano/ne	x	x	x	x	x	x
	Kč/m2/m3	ano/ne	x	x	x	x		x
	výše dotace	ano/ne	x	x	x	x	x	x
Součástí žádosti jsou všechny požadované přílohy		ano/ne	x	x	x	x	x	x
Projekt je celkově v souladu s Výzvou k programu Nemovitosti		ano/ne	x	x	x	x	x	x
Přínosy projektu		slovně						
Nedostatky projektu		slovně						
Celkové zhodnocení/doporučení		slovně						

Příloha č. 2 - soubor „web-CI-nemovitosti-2007.jpg“



Kolik lze získat na jeden projekt (forma a výše podpory*)

- dotace
- % z nákladů projektu (způsobilých výdajů)
- podle typu projektu a příjemce podpory, zatím je výše stanovena na: 50 % způsobilých výdajů pro **malé a střední podniky**, do 50% pro **územní samosprávné celky**
- v případě komerčních projektů je výše podpory navíc omezena vyšší nákladové mezery
- po projednání v Evropské komisi a notifikaci programu: 100 % způsobilých výdajů v případě projektu regenerace zóny, ujasnění formy podpory výstavby nájemních objektů, ujasnění účasti velkých podniků jako možných příjemců podpory

Na co lze získat podporu (podporované aktivity)

- **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
- **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

Jaké výdaje je možné podpořit (způsobilé výdaje)

- projektová příprava a dokumentace (může tvořit samostatný projekt)
- kupní cena nemovitosti (jen v případě nekomerčních projektů)
- technická a dopravní infrastruktura
- příprava území (HTU, přeložky, demolice, odstranění ekologických zátěží atd.)
- výstavba a rekonstrukce podnikatelských nemovitostí

Specifika a omezení

- nemovitost ve vlastnictví příjemce dotace
- velikost území min. 2 ha, resp. 500 m² podlahové plochy
- soulad s územním plánem
- uživatel nemovitosti spadá do oboru zpracovatelského průmyslu nebo technologických center a strategických služeb
- příjemce dotace není odpovědný za stav nemovitostí, které jsou předmětem projektu regenerace zóny nebo rekonstrukce objektu
- v případě výstavby nových zón bude žadatel muset doložit a prokázat, že v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields, příp. danou plochu připravit rozšířením stávající zóny

* forma a výše podpory je stále předmětem jednání